

서울북부지방법원 2022. 12. 15 선고 2022가단118217 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 씨에스
담당변호사 정우근

피 고 A
변 론 종 결 2022. 11. 3.
판 결 선 고 2022. 12. 15.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. B과 피고 사이에 2021. 12. 15. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
나. 피고는 B에게 서울남부지방법원 등기국 2021. 12. 16. 접수 제297806호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 B 사이의 신용보증약정

(1) 원고는 2020. 10. 7. 'C'라는 상호의 사업체를 운영하는 B와 신용보증원금 19,000,000원, 신용보증기간 2020. 10. 7.부터 2025. 10. 7.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, B은 이 사건 신용보증약정에 따라 원고가 발급한 신용보증서를 근거로 중소기업은행 잠실엘스지점으로부터 중소기업자금 20,000,000원을 대출받았다.

(2) 원고와 B은 이 사건 신용보증약정을 체결하면서 원고가 B을 위하여 보증채무를 이행한 때에는, B이 원고에게 보증채무이행금액 및 이에 대하여 그 보증채무이행일로부터 상환일까지 원고가 정한 비율에 의한 지연손해금(2019. 4. 1.부터 현재까지 지연손해금율은 연 8%이다), 보증채무이행에 든 비용, 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전이전 및 행사에 든 비용 등을 각 지급하기로 약정하였다.

나. 신용보증사고의 발생과 대위변제 등

(1) B은 2021. 11. 29. 이자를 연체하는 신용보증사고를 발생시켰고, 이 사건 신용보증약정에 따라 원고는 2022. 2. 28. 중소기업은행에게 19,649,034원을 대위변제하였다.

(2) 원고가 2022. 2. 28. B으로부터 대위변제금 중 일부로 회수한 618,410원에 대한 확정손해금은 135원($=618,410\text{원} \times 8/100 \times 1/365$)이다.

다. B의 처분행위 및 재산상태

(1) B은 신용보증사고 발생 직후인 2021. 12. 15. 피고와 사이에 B 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 10,000,000원, 채무자 B, 근저당권자

피고로 하는 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 2021. 12. 16. 피고에게 서울남부지방법원 등기국 2021. 12. 16. 접수 제297806호로 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

(2) B은 이 사건 근저당권설정계약 당시 적극재산으로 유일한 재산으로 이 사건 부동산(2020. 9. 13. 매매가격 245,000,000원1))을 소유하고 있었던 반면, 소극재산으로는 중소기업은행에 대한 대출금 채무 약 40,000,000원, 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 반환채무 245,000,000원 등 합계 285,000,000원의 채무를 부담하고 있어 소극재산이 적극재산을 상회하는 채무초과 상태에 있었다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4, 5호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 필요로 한다. 하지만 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2004다53173판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 앞서 본 사실관계를 살펴보면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 원고와 B 사이에 이 사건 신용보증약정이 체결되고 그에 따른 대출 및 신용보증이 이루어져 있어 원고의 B에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 그 이전인 2021. 11. 29. 이미 B이 이자를 연체하는 신용보증사고를 발생시켜 가까운 장래에 위에서 본 법률관계에 기초한 구상금채권이 발생될 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 이 사건 근저당권설정계약 후 약 2개월 남짓 지난 2022. 2. 28. 이 사건 신용보증약정에 따라 원고가 B을 위하여 중소기업은행에 대출원리금을 대위변제함으로써 그 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의

피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

(1) 채무자의 재산이 채무 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보로 제공하였다면 특별한 사정이 없으면 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218판결 등 참조). 이 경우 채무자의 사해의사는 추정되는 물론, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 그 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결, 대법원 2015. 12. 23. 선고 2021다202932 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 앞서 본 사실관계를 살펴보면, B이 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하는 행위는 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당하고, B의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

(2) 이에 대하여 피고는, B이 채무초과 상태에 있었다는 사실을 알지 못한 상태에서 B에게 2021. 6. 23. 및 2021. 12. 15. 2회에 걸쳐 합계 8,000,000원을 대여한 후 이를 담보하기 위하여 2021. 12. 15. B과 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 후 이 사건 부동산에 대하여 근저당권설정등기를 경료받은 것으로서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않거나 피고 자신은 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

살피건대, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 B에게 2021. 6. 23. 6,000,000원, 2021. 12. 15. 2,000,000원 등 합계 8,000,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 나아가 위 돈이 대여금이라는 점을 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 가사 피고가 B에 대하여 위 금원 상당의 대여금 채권을 가진다고 하더라도 위에서 본 바와 같이 B의 재산이 채무 전부를

변제하기에 부족한 상태에서 자신의 재산을 어느 특정 채권자에게 담보로 제공하였다면 특별한 사정이 없으면 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 한편 B의 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자인 피고의 악의는 추정되는 것이므로 피고가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있는 것이며, 더구나 위와 같이 담보제공행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 되는 것인데(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 200461280 판결 등 참조), 이 사건에서 ① B의 신용보증사고 발생 직후인 2021. 12. 15. 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 점, ② 피고가 2021. 6. 23. B에게 송금한 6,000,000원 및 그 이자(피고 주장에 의하면 월 4%로 약정하였다)를 전혀 변제받지 못한 상태에서 2021. 12. 15. 2,000,000원을 추가로 송금함과 동시에 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 점, ③ 피고는 B이 자신의 건물주라고 주장하나 이를 인정할 증거가 없고 오히려 B은 이 사건 부동산 외에는 다른 부동산이 없었던 점 등 제반 사정에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 수익자인 피고의 악의 추정이 반복된다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 사해행위취소와 원상회복의 방법

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이므로, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로서 B에게 이 사건 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2021. 12. 16. 접수 제297806호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김철환

별지 부동산 목록

1동 건물의 표시

서울 금천구 E

[도로명주소] 서울 금천구 F

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 : G

구조 : 철근콘크리트구조

면적 : 29.78㎡

대지권의 표시

대지권 목적인 토지 : 서울 금천구 E 대 201.7㎡

대지권 종류 : 소유권대지권

대지권 비율 : 201.7분의 15.08 끝.

- 1) 국토교통부 실거래가 공개시스템에 의하면, 이 사건 부동산이 속하는 주택의 경우, B이 2020. 9. 13. 전 소유자 D으로부터 이 사건 부동산을 245,000,000원에 매수한 이후 현재까지 매매 등 거래는 없는 것으로 확인된다.