

서울중앙지방법원 2022. 10. 19 선고 2021가단5141193 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍 담당변호사 송명근

피 고 B

소송대리인 변호사 김정수

소송복대리인 변호사 이돈필

변 론 종 결 2022. 8. 24.

판 결 선 고 2022. 10. 19.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 7. 2. 체결된 매매계약을 30,000,000원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 1. 15. C과 사이에 C이 주식회사 D(이하 ‘소외 은행’이라고 한다)으로부터 대출받고 부담하게 될 금전채무에 대하여 보험계약자 C, 피보험자 소외 은행, 보험가입금액 50,000,000원, 보험기간 2018. 1. 15.부터 2028. 1. 15.까지로 정하여 보증보험계약을 체결하고, 2018. 1. 15. 소외 은행에 대하여 보험계약자 C, 피보험자 소외 은행, 보험가입금액 50,000,000원, 보험기간을 2018. 1. 15.부터 2028. 1. 15.까지로 하는 개인금융신용보험증권을 발행하였다. 위 보험증권을 담보로 소외 은행은 C과의 사이에 체결된 은행여신거래기본약관에 기한 대출거래약정에 따라 50,000,000원을 변제기 2028. 1. 15.로 정하여 C에 대출하였다.

나. C이 2018. 12. 18. 이자 지급을 연체함으로 인하여 보험사고가 발생하였고, 2019. 8. 8. 기준 소외 은행에 대하여 위 보험으로 인한 대출원리금 46,719,009원을 연체하여 같은 날 원고가 소외 은행에 위 금원을 보험금으로 지급하였다.

다. 위 보증보험약정 당시 C은 원고가 피보험자에 보험금을 지급한 때에는 그 지급한 금액에 대하여 지급일의 다음날부터 원고가 정한 이율에 의한 지연손해금을 변상하기로 약정하였고, 원고가 정한 이율은 그 보험금 지급일의 다음날부터 30일째까지는 연 6%, 그 이후부터는 연 9%이다(다만, 소외 회사의 지연손해금률이 낮은 경우에는 그 이율을 적용한다).

라. 이 사건 변론종결일 기준 C의 원고에 대한 이 사건 보험계약에 따른 구상금채무액은 보험금 46,719,009원 및 이에 대한 지연손해금 등이다.

마. C은 2018. 7. 2. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 매매대금 65,000,000원으로 정한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다.

피고는 이 사건 부동산에 관하여 전주지방법원 익산등기소 2018. 7. 27. 접수 제31697호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권 발생 여부

가. 피보전채권

피고는, C의 소외 은행에 대한 대출금 이자 연체에 따른 보험사고가 발생한 시점이 2018. 12.

18.인데, 위 보험사고일보다 10개월여 앞선 2018. 2. 26. C에게 15,000,000원을 빌려주고 공증을 받으면서 8개월 안에 미변제 시 이 사건 부동산을 매매이전 받기로 하는 각서를 받았고 그 약속에 따라 이후 이 사건 부동산의 소유권을 이전받게 된 사정 등에 비추어 볼 때, 원고의 피보전채권 발생시점을 위 보험사고일을 즈음으로 하더라도 그보다 10개월여 전에 했던 약속에 따라 이 사건 부동산을 취득하게 됐던 만큼 사해행위 성립요건 중 피보전채권의 성립시기에 관한 요건(피보전채권이 사해행위 이전에 성립하였을 것)을 흠결한 것이라고 주장한다.

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 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 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결).

이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 C 사이에 구상금청구권의 기초가 되는 보증보험계약이 체결되어 있었고, 이 사건 매매계약 및 등기일로부터 5개월 정도 지났을 무렵 C이 이자 지급을 연체하기 시작하여 2019. 8. 8. 소외 은행이 원고에게 보험금을 청구하기에 이른 점에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 및 등기 당시 이미 원고의 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었고 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되었다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 2019. 8. 8.자 대위변제로 인한 구상금채권은 이 사건 매매계약을 사해행위로 취소할 수 있는 피보전채권이 된다고 할 것이고, 피고의 주장과 같이 2018. 2. 26. 피고가 C에게 15,000,000원을 대여하면서 미변제 시 이 사건 부동산의 소유권을 이전받기로 약정하였다고 하더라도 달리 볼 것은 아니므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 사해행위 및 사해의사

다툼 없는 사실, E, 주식회사 F의 각 금융거래제출명령 회신, 법원행정처장의 사실조회회신, 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지 등에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 적극재산으로 C과 피고가 매매가 65,000,000원으로 정하여 매매한 이 사건 부동산이 있고, 소극재산으로 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받은 금액 35,855,669원 등이 있으며, 이 사건 매매계약 이전부터 존재한 F, G 등 다수의 금융권 채무가 있었고 2019. 2.경부터 연쇄적으로 모두 연체 등록되었으므로 채무초과 상태인 사실이 인정되는바, 채무초과 상태인 C이 자신이 소유한 이 사건 부동산을 피고에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 있었다고 인정되며, 피고의 사해의사는 추정된다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

(1) 피고의 항변

피고는 2018. 2. 26. C에게 15,000,000원을 빌려주면서 공증을 요청함과 동시에 C의 약속대로 갚지 못할 시 C의 부동산을 이전받기로 하는 각서를 받고 돈을 빌려줬다. 그런데 C은 2018. 6. 하순경 사업상 추가 자금이 필요해서 그런다며 약속대로 이 사건 부동산을 이전받아 갈 것을 제의했고, 피고는 당시 언니 집에서 함께 지내던 중 따로 나와 생활하기 위해 이 사건 부동산을 이전받기로 하였다. 당시 시세를 확인하여 매매대금을 65,000,000원으로 정하여 2018. 7. 2. 매매계약을 체결하였고, 매매대금 지급은 기존 대여금 15,000,000원을 계약금을 수수한 것으로 처리하고, 2018. 7. 16. 중도금으로 10,000,000원을, 2018. 7. 26. 잔금 40,000,000원을 지급하는 것으로 정하였다.

피고는 위 돈을 빌려주면서 공증을 받은 것 외에 빌려준 돈을 못 갚을 시 C 소유의 이 사건 부동산을 이전받기로 이미 협의가 된 상태에 돈을 빌려줬던 것이고, 그 약속에 따라 피고는 C으로부터 이 사건 부동산을 이전받았던 것이며, 당시 매매대금 또한 적정하게 평가하여 매매대금을 모두 지급하고 이전을 받았던 만큼 피고는 이 사건 부동산 취득에 있어 사해의사가 없었다.

피고는 피고가 운영하는 주점의 단골손님으로 C을 알게 되어 평소 돈도 잘 쓰고 자신이 하던 일을 잘 하고 있는 것으로 알고 있어 C에게 2018. 2. 26. 사업자금 명목으로 15,000,000원을 빌려줬던

것으로 위 돈을 빌려줄 당시나 이 사건 부동산을 매수하여 이전받을 당시 C의 채무 상황에 대해서는 전혀 알지 못했다.

(2) 상당한 대가를 받고 매각하였는지 여부

피고는, 2018. 7. 2. 이 사건 매매계약 체결 당시 매매대금을 65,000,000원으로 정하고, 매매대금 지급은 기존 대여금 15,000,000원을 계약금을 수수한 것으로 처리하고, 2018. 7. 16. 중도금으로 10,000,000원을, 2018. 7. 26. 잔금 40,000,000원을 지급하는 것으로 정하였다고 주장한다.

그러나 갑 제5호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지 등에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 C에게 15,000,000원을 지급한 사실을 인정할 증거가 부족할 뿐만 아니라, 피고가 이 사건 부동산의 정당한 가액을 지급하였다고 보기도 어렵다. 앞서 본 것과 같이 피고의 사해의사는 추정되는바, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 추정을 뒤집고 사해의사가 없었다고 인정할 수 없다.

① 피고는 2018. 2. 26. C에게 15,000,000원을 빌려주었다고 하면서도 현금지급을 주장할 뿐 공정증서와 각서(을 제1, 2호증) 외에 자금의 출처와 지급을 입증할 객관적인 증거를 제출하지 못하고 있다.

② 피고는 C에게 2018. 7. 16. 10,000,000원을 송금하였고, 2018. 7. 26. 주식회사 H으로부터 이 사건 부동산을 담보로 금원을 대출받아 C이 이 사건 부동산을 담보로 I 주식회사로부터 대출받은 35,855,668원을 변제하고, C에게 4,144,332원을 송금하였다. C이 피고로부터 실제 송금받은 금액은 합계 14,144,332원에 불과하다.

③ 피고의 주장이나 C이 작성한 각서의 기재에 따르더라도 C의 피고에 대한 채무의 변제기는 2018. 10. 26.임에도, C이 그보다 2개월 전인 2018. 6. 하순경 사업상 추가 자금이 필요해서 그런다며 약속대로 이 사건 부동산을 이전받아 갈 것을 제의하였다는 피고의 주장이나 C의 증언은 납득할 수 있는 설명이 없는 한 받아들이기 어렵다. C이 이 사건 부동산을 담보로 활용하는 등의 방법으로 직접 금융기관이나 사인으로부터 대출을 받았을 경우 위 14,144,332원 이상의 자금을 융통할 수 있었을 것으로 보인다.

(3) 피고의 선의 여부

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로, 수익자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

피고는 C에게 2018. 2. 26. 사업자금 명목으로 15,000,000원을 빌려줄 당시나 이 사건 부동산을 매수하여 이전받을 당시 C의 채무 상황에 대해서는 전혀 알지 못했다고 주장한다.

피고는 이 사건 부동산을 매수하게 된 경위에 관하여 ‘C이 사업상 추가 자금이 필요해서 그런다며 약속대로 이 사건 부동산을 이전받아 갈 것을 제의하였다’라고 밝히고 있는데, 이에 비추어 보면 C이 이 사건 부동산을 매도하는 것이 돈을 마련할 수 있는 유일한 수단이라는 사정, C의 채권자들 입장에서는 강제집행할 수 있는 재산이 없어진다는 사정을 알 수 있었다고 봄이 상당하다. 여기에 피고는 공인중개사를 통하지 않고 직접 이 사건 부동산을 매수한 점, 앞서 본 것과 같이 피고가 C에게 15,000,000원을 지급한 사실을 인정할 증거가 부족할 뿐만 아니라, 피고가 이 사건 부동산의 정당한 가액을 지급하였다고 보기도 어려운 점을 더하여 보면, 이 사건 매매계약이 C의 일반채권자들을 해한다는 사실을 피고가 몰랐다는 점이 증명되었다고 보기 어려우므로, 피고가 선의의 수익자라고 인정할 수 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다. 그 원상회복 방법에 관하여 보건대, 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 변제 등에

의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보인 책임재산으로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2005다65197 판결 등 참조).

갑 제5호증의 기재에 의하면 피고가 2018. 7. 27. 이 사건 부동산에 설정된 근저당권자 I 주식회사의 채권최고액 42,000,000원으로 하는 전주지방법원 익산등기소 2018. 3. 9. 접수 제10060호로 마친 근저당권설정등기를 말소하고, 전주지방법원 익산등기소 2018. 7. 27. 접수 제31698호로 채권최고액 44,000,000원, 근저당권자 주식회사 H으로 하는 근저당권설정등기를 마친 사실이 인정되므로, 원고는 피고를 상대로 원물반환 대신 이 사건 부동산에서 위 I 주식회사의 근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 및 원고의 피보전채권액 중 적은 금액의 범위 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다고 봄이 상당하다.

한편, 원고는 이 사건 부동산의 시가라 할 수 있는 65,000,000원에서 기왕에 설정되어 있었던 I 주식회사의 근저당권의 실제 피담보채무예상액 35,000,000원(채권최고액 42,000,000원÷120%)을 공제한 부동산가액 30,000,000원(=65,000,000원 - 35,000,000원)의 범위 내에서 취소되어 한다고 주장하고, 피고도 위 금액에 대하여는 다툼이 없는바, 이 사건 매매계약을 30,000,000원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임재훈

별지

부동산의 표시

1동의건물의표시

전라북도 익산시 J에 있는

K아파트

도로명주소] 전라북도 익산시 L

전유부분의건물의표시

건물의번호 : M

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 제5층 N호 59.85㎡

대지권의표시

토지의표시 : 1. 전라북도 익산시 J 대 4020㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 4020분의 31.574. 끝.

