

서울중앙지방법원 2022. 11. 8 선고 2022가단5171511 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 한국주택금융공사

소송대리인 법무법인 헌암

담당변호사 박정혁

피 고 1. A

2. B

변 론 종 결 2022. 10. 18.

판 결 선 고 2022. 11. 8.

## 주 문

1. 피고 A은 원고에게 178,554,970원 및 그 중 178,273,510원에 대하여 2022. 5. 5.부터 2022. 8. 17.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 A과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 10. 21. 체결된 증여계약을 취소한다.  
나. 피고 B는 피고 A에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 여수등기소 2021. 11. 5. 접수 제22898호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

1. 청구의 표시: 별지 청구원인 기재와 같다.
2. 적용법조: 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항  
판사 조해근

## 청 구 원 인

## 1. 원고의 지위

원고는 한국주택금융공사법(이하 '공사법'이라 합니다.)에 의하여 설립된 법인이며(동법 제1조), 신용보증을 통한 주택금융의 활성화를 위하여 원고 안에 주택금융신용보증기금이 설치되어 있고(동법 제55조), 공사법 제45조 규정에 의하여 그 업무를 금융기관에 위탁하였습니다.

## 2. 신용보증약정의 체결

가. 피고 A은 소외 C은행(이하 '소외 은행'이라 합니다.)으로부터 주택자금 대출에 있어서 그 대출원리금의 변제를 담보하고자 원고의 업무수탁기관인 소외 은행에 그 주택금융신용보증을 부탁하였고, 업무수탁기관인 소외 은행은 2018. 1. 12. 피고 A과 사이에, 피고 A이 소외 은행으로부터 대출받으려는 금원 중 금176,400,000원을 주택금융신용보증원금으로 하고, 보증기한을 2018. 1. 12.부터 2020. 1. 11.까지로 하는 주택금융신용보증약정을 체결하였고, 2018. 1. 12. 그에 따른 주택금융신용보증서(보증번호: D)를 소외 은행에 대하여 발행하였다가, 보증기한을 2022. 1. 11.까지로 변경하였습니다.

나. 피고 A은 원고와의 주택금융신용보증약정시,

(1) 원고가 보증채무를 이행한 때에는 그 금액과 손해금 및 부대비용을 곧 지급하기로 약정하였는데, 위 공사법 제42조에 의하면 원고가 신용보증채무를 이행한 경우에는 해당 피고로부터 그 이행한 금액에 대하여 연 100분의 20을 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 손해금을 징수한다고 규정하고 있는바, 원고가 정한 손해금률은 1999. 1. 1.부터 2004. 7. 1.까지는 연 20%, 그 다음날부터 2012.

11. 30.까지는 연 15%, 그 다음날부터 2015. 8. 31.까지는 연 12%, 그 다음날부터 2021. 4. 30.까지는 연 8%, 그 다음날부터 현재까지는 연 5%이고,

(2) 보증료, 연체보증료, 추가보증료의 납부와 원고의 보증료환급 등에 관한 사항은 위 주택금융신용보증약정서 제1조의 준거법령 등에 근거하여 원고가 정한 요율과 계산방법 및 징수시기에 따라 지급하기로 약정하였는데, 공사법 제41조(보증료증)에 의하면 원고는 신용보증을 받는 자의 신용도와 기금의 운용 상황 등을 고려하여 신용보증을 받는 자로부터 보증금액의 연 100분의 2를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 보증료를 받을 수 있으며, 신용보증을 받은 자가 기한까지 그 채무를 이행하지 아니하여 보증채무의 이행책임이 해제되지 아니한 경우에는 그 신용보증을 받은 자로부터 보증한 채무 중 이행되지 아니한 금액에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 추가보증료를 받을 수 있고, 신용보증을 받은 자가 보증료의 납부기한까지 보증료를 내지 아니한 경우에는 미납 보증료에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 연체보증료를 받을 수 있다고 규정하고 있고, 원고의 보증료 등의 운용규정에 따른 연체보증료율은 연 10%로, 추가보증료율은 최종보증료율에 0.3%p를 가산한 요율로 정하고 있으며,

(3) 원고가 대신 지급한 위 주택금융신용보증약정에 의한 채권의 집행보전, 행사 및 이를 위한 법적 절차에 소요된 비용과 이에 대한 원고 소정의 율과 계산방법에 따른 지연손해금을 지급하기로 약정하였습니다.

### 3. 보증채무의 이행

가. 피고 A은 위 주택금융신용보증서를 담보로 소외 은행으로부터 2018. 1. 12. 주택자금대출 명목으로 196,000,000원을 대출받았으나, 피고 A이 2022. 1. 11. 위 대출금

에 대한 기한의 이익을 상실하는 신용보증사고가 발생하였고, 소외 은행은 원고에게 위 주택금융신용보증서에 기한 보증채무의 이행을 청구하였습니다.

나. 이에 원고는 2022. 5. 4. 소외 은행에게 피고 A이 연체한 위 보증으로 인한 대출 원리금 178,273,510원(= 원금 176,400,000원 + 이자 1,873,510원)을 지급함으로써 보증채무를 이행하였습니다.

다. 이로써 원고는 피고 A에 대하여 위 대위변제금 및 이에 대한 지연손해금 등에 대한 구상채권을 취득하였고, 위 보증의 보증료납입일 다음날인 2022. 1. 12.부터 대위변제일 전일인 2022. 5. 3.까지 112일간의 보증잔액 176,400,000원에 대한 추가보증료를 계산하면 281,460원(=  $176,400,000 \times 5.2/1000 \times 112/365$ , 원 이하 버림)의 구상채권이 발생하였습니다.

#### 4. 사해행위

가. 이 사건 부동산에 관한 처분행위 등

피고 A은 자신 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')에 관하여 광주지방법원 순천지원 여수등기소 2021. 11. 5. 접수 제22898호로 2021. 10. 21. 증여 계약을 원인으로 피고 B 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었습니다.

나. 피보전권리

(1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 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 피보전채

권이 될 수 있는바, 이는 채무자가 채권자를 해한다는 사해의사로써 채권의 공동담보를 감소시키는 것은 형평과 도덕적 관점에서 허용할 수 없다는 채권자취소권 제도의 취지에 근거한 것으로서, 이렇게 볼 때 여기에서의 '채권성립의 기초가 되는 법률관계'는 당사자 사이의 약정에 의한 법률관계에 한정되는 것이 아니고, 채권성립의 개연성이 있는 준법률관계나 사실관계 등을 널리 포함하는 것으로 보아야 할 것이며, 따라서 당사자 사이에 채권 발생을 목적으로 하는 계약의 교섭이 상당히 진행되어 그 계약체결의 개연성이 고도로 높아진 단계도 여기에 포함되는 것으로 보아야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42957호 판결)고 할 것입니다.

(2) 기초가 되는 법률관계는 위에서 본 바와 같고, 피고 A은 2022. 1. 11. 보증기한 만료에 따른 위 대출금에 대한 기한이익상실로 인한 신용보증사고가 발생하였으므로, 피고 A이 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 당시에는 이미 원고는 피고 A에 대한 구상권행사가 임박하였거나, 장차 원고가 구상권을 행사하게 되는 사태가 발생하리라는 사실에 대한 고도의 개연성이 있다고 할 것입니다.

(3) 실제로 그 개연성은 곧 현실화되어 피고 A에 대한 신용보증사고 발생 등으로 원고의 위 보증으로 인한 구상권이 발생하였으므로, 이는 이 사건 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 있습니다.

#### 다. 사해행위

(1) 이에 원고는 피고 A에 대하여 구상권을 행사하려 하였으나, 피고 A은 소외 은행에 대한 보증기한 만료에 따른 위 대출금에 대한 기한이익상실로 인한 신용보증사고가 발생할 것을 예견하고, 그와 같은 사태에 이르면 원고가 자신에 대하여 구상권을 행사하게 되는 상황에 직면하게 되니 이를 모면하고자 위와 같은 처분행위를 함으로써

무자력 상태가 되었으므로, 피고 A의 이 사건 부동산에 관한 증여계약은 사해행위에 해당됩니다.

(2) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등), '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하는 것으로서 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있습니다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다68808 판결 등 참조).

(3) 위에서 본 바와 같이 피고 A이 소외 은행에 대한 보증기한 만료에 따른 위 대출금에 대한 기한의 이익 상실로 인한 신용보증사고를 예견할 수 있던 시점에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료한 점, 피고 A이 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료함으로써 채무초과 상태가 더욱 심화된 점, 피고 B는 피고 A의 모친으로 그 처분행위에 대가성이 없는 증여인 점, 피고 B는 피고 A의 자금사정을 누구보다도 잘 알고 있었던 점, 피고 A은 원고에 대한 채무를 면탈할 목적으로 모친인 피고 B와 통모한 증여계약을 원인으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료한 것으로 보여지는 점 등에 비추어 보면 채무자인 피고 A의 사해의사는 명백하고, 수익자인 피고 B는 악의로 보여지며, 피고 B의 악의는 특단의 사정이 없는 한 추정된다 할 것입니다(대법원 1991. 2. 12. 선고 90다16276호 판결 참조).

이에 원고는 채권자취소권을 행사합니다.

## 5. 결론

그렇다면,

가. 피고 A은 원고에게 178,554,970원(= 위 보증으로 인한 대위변제금 178,273,510원 + 추가보증료 281,460원) 및 그 중 위 보증으로 인한 대위변제금178,273,510원에 대하여 그 대위변제일 다음날인 2022. 5. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 원고 소정의 지연손해금률에 해당하는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있으며,

나. 피고 B는 이 사건 부동산에 관한 2021. 10. 21.자 증여계약이 사해행위로 취소됨에 따라 피고 A에게 소유권이전등기를 말소할 의무가 있습니다. 끝.

## 목 목(부동산의 표시)

### 1. (1동의 건물의 표시)

전라남도 여수시 E에 있는 F아파트 G동

[도로명주소] 전라남도 여수시 H

철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 13층아파트

지1층 4361.7090㎡, 1층 1067.6008㎡, 2층 1063.1008㎡, 3층 1063.1008㎡

4층 1063.1008㎡, 5층 1063.1008㎡, 6층 1063.1008㎡, 7층 1063.1008㎡

8층 1063.1008㎡, 9층 1063.1008㎡, 10층 633.7608㎡ 11층 633.7608㎡

12층 633.7608㎡ 13층 633.7608㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 전라남도 여수시 E 대 17254.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제10층 1호 철근콘크리트벽식조 84.7992㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 17254.4분의 43.366. 끝.

