

수원지방법원 2022. 10. 6 선고 2021가단571780 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 법무법인 현산

담당변호사 성창재

피고A

소송대리인 변호사 최성중

변론 종결2022. 8. 18.

판결 선고2022. 10. 6.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 2. 9. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2021. 2. 16. 접수 제31439호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결

(1) B는 2020. 6. 10. 중소기업은행 용인서천동지점(이하 '기업은행'이라 한다)에서 중소기업자금대출을 받기 위해 원고와 보증원금 85,000,000원, 보증기간 2021. 6. 10.까지로 정하여 신용보증약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하고, 위 약정에 기하여 원고에게서 발급받은 신용보증서를 기업은행에 제출하여 위 은행에서 100,000,000원(이하 '이 사건 대출금'이라 한다)을 대출기간 2021. 6. 10.까지로 정하여 대출받았다.

(2) 이 사건 약정에 따르면, B는 만약 기업은행에 대한 대출금 반환채무를 불이행하여 원고가 보증인으로서 대위변제를 하게 될 경우 원고에게 ① 원고가 그 이행을 위하여 지급한 대위변제금 및 이에 대한 지급일부터 완제일까지의 원고가 정한 손해금율에 의한 지연손해금, ② 해지되지 아니한 보증원금에 대한 보증료가 납부된 기한의 만료일의 다음날부터 대위변제일 전날까지 적용보증료율에 원고가 정한 연율을 가산한 비율에 의한 추가보증료 및 ③ 원고가 보증채무를 이행함으로써 그 권리의 실행 또는 보전을 위하여 지출한 법적절차비용을 지급하도록 되어 있다.

나. 신용보증사고의 발생 및 원고의 대위변제

(1) B는 2021. 1. 13. 이 사건 대출금에 관한 이자의 지급을 연체하여 그에 관한 기한의 이익을 상실하였다. 이에 따라 기업은행이 원고에게 이 사건 대출금에 관한 보증채무의 이행을 청구하였고, 원고는 2021. 5. 21. 기업은행에 이 사건 대출금에 관한 원리금 합계 86,440,688원을 대위변제하였다.

(2) 원고는 2021. 5. 21. B에게서 60,540원을 회수하여 이를 기업은행에 대한 대위변제금에 충당함으로써, 원고의 이 사건 약정에 따른 대위변제로 인한 B에 대한 구상금 원금은 86,380,148원(= 86,440,688원 - 60,540원)이 되었다. 또한 원고는 위 대출금채권에 대한 구상채권을 보전하기 위하여 1,036,830원의 법적절차비용을 지출하였다. 원고의 위 대위변제일인 2021. 5. 21.부터 이 사건 변론종결일까지 원고가 정한 손해금율은 연 8%이다.

다. 주식회사 C과 피고의 부동산임대차계약 체결

B는 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)의 사내이사이다. C은 2020. 2. 10. 경기도 화성시 D 공장용지 및 그 지상의 공장건물에 관하여 소유자인 피고와 임대차보증금 60,000,000원, 월차임 6,000,000원, 임대차기간 2020. 2. 21.부터 2022. 2. 20.까지로 하는 내용의 부동산임대차계약을 체결하였다.

라. B와 피고의 근저당권설정계약 체결 및 B의 재산상태

(1) B는 2021. 2. 9. C의 피고에 대한 위 부동산임대차계약에 따른 임대차보증금 및 차임 지급채무의 담보를 위하여 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 수원지방법원 화성등기소 2021. 2. 16. 접수 제31439호로 채무자 B, 채권최고액 300,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

(2) 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 B는 감정가액 900,000,000원 상당의 이 사건 부동산 외에는 다른 적극재산이 없었던 반면, 소극재산으로는 아래 표 기재와 같이 합계 2,183,029,785원이 존재하여 채무초과 상태에 있었다.

1	원고	87,416,978원	가압류권자
2	E 주식회사	17,156,151원	가압류권자
3	F 주식회사	18,170,896원	가압류권자
4	경기신용보증재단	170,500,000원	가압류권자
5	주식회사 G	383,612,702원	가압류권자
6	주식회사 H	51,022,840원	가압류권자
7	I 주식회사	52,687,352원	가압류권자
8	중소기업은행	64,826,184원	가압류권자
9	I 주식회사	14,453,086원	가압류권자
10	중소기업은행	414,971,542원	가압류권자
11	J 조합	50,325,272원	가압류권자
12	주식회사 K	49,659,460원	가압류권자
13	주식회사 L	16,651,290원	가압류권자
14	J 조합	3,844,390원	가압류권자
15	주식회사 M	218,170,000원1) N에서 근저당권이전)	N에서 근저당권이전)
16	주식회사 M	264,000,000원2) O에서 근저당권이전)	O에서 근저당권이전)

1	원고	87,416,978원	가압류권자
17	주식회사 M	305,561,642원3) P에서 근저당권이전)	P에서 근저당권이전)
합계	2,183,029,785원		

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 11호증, 을1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의 Q에 대한 금융거래정보 제출명령 결과, 이 법원의 법원행정처 사법등기국 정보시스템 운영과(등기정보조회)에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고 이 사건 근저당권설정계약은 B의 책임재산 감소를 초래하여 일반채권자들의 공동담보를 부족하게 하는 사해행위이므로 취소되어야 한다.

(2) 피고 피고는 C에 대하여 기존에 보유하고 있던 임대차보증금채권 및 차임채권에 대한 담보를 위하여 B와 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이므로 이는 사해행위에 해당하지 않고, 위 계약 체결 당시 B가 채무초과 상태에 있음을 알지 못하였다.

나. 원고의 피보전채권의 존재

(1) 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 등 참조).

(2) B는 2020. 6. 10. 원고와 이 사건 약정을 체결하였으므로 2021. 2. 9. 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 이미 원고의 B에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, B가 2021. 1. 13. 이 사건 대출금에 관한 이자의 지급을 연체하였으므로 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 위 약정에 관한 법률관계에 기하여 원고의 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 2021. 5. 21. 원고가 기업은행에 이 사건 대출금을 대위변제함에 따라 B에 대한

구상금채권이 성립하였으므로, 원고의 B에 대한 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위의 성립 여부

(1) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결).

채무자가 아무 채무도 없이 다른 사람을 위해 자신의 부동산에 관하여 근저당권을 설정함으로써 물상보증인이 되는 행위는 그 부동산의 담보가치만큼 채무자의 총재산에 감소를 가져오는 것이므로, 그 근저당권이 채권자의 가압류와 동순위의 효력밖에 없다 하여도, 그 자체로 다른 채권자를 해하는 행위가 된다(대법원 2010. 6. 24. 선고 2010다20617, 20624 판결).

(2) 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 B가 채무초과 상태에 있었던 사실, B는 피고의 C에 대한 부동산임대차보증금채권 및 차임채권의 담보를 위하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 사실은 위에서 본 바와 같다.

그런데 B가 위 계약 체결 이전에 C와 채권채무 관계가 있었다거나 C의 채권자들에 대한 채무를 대신 변제하여야 할 지위에 있었다고 볼 아무런 증거가 없다. 결국 B는 아무 채무도 없이 피고를 위해 자신의 부동산에 근저당권을 설정함으로써 물상보증인이 되었으므로, 이 사건 근저당권설정계약은 B의 일반채권자들을 해하는 사해행위라고 할 것이다.

라. 피고가 선의의 수익자에 해당하는지

(1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

B와 피고 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당한다는 점은 앞서 본 바와 같고, 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 위 근저당권설정계약은 취소되어야 한다.

(2) 이에 대하여 피고는 자신이 선의의 수익자라고 항변한다. 그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 근저당권설정계약 체결 행위가 일반채권자를 해하는 사해행위라는 점을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 항변은 이유 없다.

(가) 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관해서는 근저당권자 주식회사 M, 채권최고액 300,000,000원으로 된 1순위 근저당권설정등기, 근저당권자 주식회사 M, 채권최고액 300,000,000원으로 된 2순위 근저당권설정등기, 근저당권자 주식회사 P, 채권최고액 357,600,000원으로 된 3순위 근저당권설정등기 등 3건의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

(나) C은 2020. 2. 10. 피고와 부동산임대차계약을 체결하고 나서 피고에게 임대차보증금조차 지급하지 않았고, 단 한 차례도 월차임을 지급하지 않았다.

(다) B는 C이 피고와 위 부동산임대차계약을 체결할 당시 C의 피고에 대한 임대차보증금 및 월차임 지급채무에 관하여 보증을 한 사실이 없다. 그런데도 피고는 C의 사내이사인 B에게 위 임대차보증금 및 월차임의 지급을 독촉하였고, B는 2020. 10. 10. 피고에게, C이 위 미지급 임대차보증금 및 월차임을 지급하지 못할 경우 2020. 12. 10.까지 B 소유의 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 근저당권을 설정하여 주겠다고 하는 내용의 각서(을6호증)를 작성해 주었다. 그러나 위 각서에 의하더라도 B는 이 사건 부동산을 피고에게 물상보증으로 제공하겠다고 약정한 것으로만 해석될 뿐, C의 피고에 대한 미지급 임대차보증금 및 월차임을 보증 또는 연대보증한 것으로는 해석되지 않는다.

(라) 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 C과 피고 사이의 부동산임대차계약에 따른 피고의 C에 대한 채권은 임대차보증금 60,000,000원, 2020. 2. 21.부터 2021. 1. 20.까지 11개월분의 미지급 월차임 66,000,000원(= 6,000,000원 × 11) 합계 126,000,000원이었는데, 피고는 B와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하면서 임대차보증금 및 임차료를 실제 채권액의 무려 2.38배에 해당하는 300,000,000원으로 기재한 허위의 차용증서를 작성한 후, 근저당권의 채권최고액을 그와 동일하게

300,000,000원으로 정하였다.

마. 소결론

따라서 원고는 수익자인 피고를 상대로 이 사건 근저당권설정계약을 취소하고 그 원상회복을 구할 수 있으므로, 피고와 B 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2021. 2. 9. 체결된 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 피고는 B에게 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2021. 2. 16. 접수 제31439호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사백대현

별지

- 1) N에서 근저당권이전)
- 2) O에서 근저당권이전)
- 3) P에서 근저당권이전)