

춘천지방법원 원주지원 2022. 8. 23 선고 2021가단58129 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 변호사 조영하

피 고 A
소송대리인 변호사 최윤희환
변 론 종 결 2022. 8. 9.
판 결 선 고 2022. 8. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. B와 피고 사이에 원주시 C아파트 D호에 관하여 2021. 5. 27. 체결된 매매계약을 17,430,482원 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 17,430,482원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 B에 대한 구상금 채권

(1) B는 'E'라는 상호로 건설중장비 대여업을 하는 사람인데, B가 2017. 7. 20. F(주)에서 운영자금 2,000만원을 대출받을 때 원고가 대출금 중 1,700만원 부분에 관하여 신용보증을 하였다.

(2) B가 2021. 5. 21. 'E'를 폐업하여 신용보증약관 제6조 제1항 제2호에서 정한 신용보증사고에 해당하자, F(주)이 2021. 5. 26. 원고에게 신용보증금의 지급을 청구하였고, 이에 원고는 2021. 7. 21. F(주)에게 신용보증 원리금 합계 17,092,846원을 지급하였다.

나. B의 처분행위

(1) B는 2021. 5. 27. 공인중개사의 중개를 통해 자신이 거주하고 있던 주택이자 그 소유의 '유일한 부동산'인 원주시 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 피고에게 대금 6,200만원에 매도하면서, 이 사건 아파트에 관한 B의 담보대출채무는 피고가 인수하고, 피고가 이 사건 아파트를 다시 원고에게 보증금 1,000만원에 차임 월 30만원으로 정하여 임대하여 원고가 이 사건 아파트에서 계속 거주할 수 있도록 하며, 매매대금에서 담보대출채무액과 임대차보증금을 뺀 나머지를 피고에게 즉시 지급하기로 약정하였고(이하 '이 사건 처분행위'라 한다), 같은 날 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) 피고는 2021. 5. 28. F(주)에게 이 사건 아파트에 관한 B의 담보대출채무 원리금 합계 35,512,324원(= 원금 35,450,000원 + 이자 62,324원)을 대위변제하였고, F(주)은 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 4,800만원으로 하여 2013. 3. 15. 설정된 1순위 근저당권설정등기의 말소등기절차를 마쳤다. 피고는 2021. 5. 28. B가 지정한 B의 딸 G 명의의 금융계좌로 매매잔금

16,487,676원(= 매매대금 6,200만원 - 담보대출채무액 35,512,324원 - 임대차보증금 1,000만원)을 송금변제하였다.

다. 이 사건 처분행위 당시의 채무자 B의 재산상태

- (1) 이 사건 아파트는 B가 소유한 유일한 부동산이었고, 감정가격은 7,500만원이었다.
- (2) B는 위 가.항에서 살펴본 원고에 대한 구상금 채무와 위 나.항에서 살펴본 이 사건 아파트에 관한 F(주)에 대한 담보대출금 채무 외에도, H(주), I(주), J(주), K(주), L(주), 강원신용보증재단, M(주), N(주), F(주)에 대하여 2억원 이상의 금융채무를 부담하고 있었다.

[인정 근거] 갑 제1~10호증, 을 제1~6호증, 이 법원의 법원행정처, O기관, F(주)에 대한 사실조회 결과, 시가감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

- (1) 원고는, 이 사건 처분행위가 B가 채무초과 상태에서 그 유일한 부동산인 이 사건 아파트를 피고에게 매도함으로써 B의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 주장하면서, 이 사건 처분행위 후에 1순위 근저당권이 말소되어 원물반환이 곤란하므로 이 사건 처분행위를 원고의 구상금채권액 17,430,482원의 범위 내에서 취소하고 가액배상을 청구한다.
- (2) 이에 대하여 피고는, 자신은 B와 아무런 특수관계가 없으며 공인중개사의 중개를 통해 이 사건 아파트를 매수하였을 뿐, B의 채무초과 상태나 이 사건 아파트가 B 소유의 유일한 재산일 줄 알지 못했고, 이 사건 처분행위가 사해행위인 줄 알지 못했다고 주장한다.

나. 사해행위의 성립

- (1) 채권자취소권의 요건인 ‘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

말한다. 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 5. 9. 선고 96다2606, 2613 판결 참조).

(2) 위 인정사실을 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 처분행위 당시 B의 소극재산은 적극재산을 훨씬 초과하는 상황이었으므로, B가 자기 소유의 유일한 부동산을 피고에게 매도한 이 사건 처분행위는 사해행위에 해당한다.

다. 피고의 선의 주장에 관한 판단

(1) 채무자의 재산 처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되고, 사해행위에 해당하는 사정을 몰랐다는 점에 관한 증명책임은 수익자에게 있다. 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 그러나 사해행위 취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

(2) 앞서 인정한 사실관계에다가 이 사건 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 피고는 공인중개사의 중개를 통해 B로부터 이 사건 아파트를 매수하게 되었을 뿐, 그 전에는 B를 알지 못했던 것으로 보이는 점, 피고는 공인중개사의 중개를 통해 급매물로 나온 이 사건 아파트를 감정가격 7,500만원보다 저렴한 6,200만원에 매수하였으나, 매도인이 매매목적물을 시가보다 저렴한 가격으로 급매물로 내놨다는 사정만으로 매수인이 매도인의 채무초과 상태나 매매목적물이 매도인 소유의 유일한 재산인지를 알았다고 보기 어렵고, 매수인에게 매도인의 재산상태나 매매목적물이 매도인 소유의 유일한 재산인지 여부를 확인조사할 법령상 주의의무가 있지도 않으며, 그것을 확인조사할 만한 수단도 마땅히 없는 점, 피고는 B와 약정한 매매대금 6,200만원 중 임대차보증금 1,000만원 외에는 실제로 지급하였고, 그 중 35,512,324원 부분은 B의

담보대출채무의 변제에 사용된 점, B와 피고 사이에 임대차계약서(을 제5호증)를 별도로 작성하였고, B가 2017. 5. 31. P동 동사무소에서 위 임대차계약서에 확정일자를 부여받았으며, B의 피고에 대한 임대차보증금 1,000만원 반환청구권은 여전히 B의 일반채권자들을 위한 책임재산에 해당하는 점에 비추어, B와 피고 사이의 임대차계약이 B의 채권자들에 의한 강제집행을 곤란하게 하기 위한 통정허위표시라고 보기도 어려운 점 등을 종합하면, 피고로서는 B가 채무초과 상태에 있었고 일반채권자들을 해하려는 의사로 이 사건 아파트를 처분하려 한다는 사정까지 알았다고 보기는 어려우므로, 피고에 대한 악의 추정은 반복되었고 피고의 선의 주장은 이유 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하고, 소송비용은 원고가 부담하도록 정하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이상덕