

광주지방법원 순천지원 2023. 4. 26 선고 2021가단86921 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 변호사 신광식

피 고 1. A
소송대리인 변호사 송동석
2. B
소송대리인 변호사 양영훈
변 론 종 결 2023. 3. 15.
판 결 선 고 2023. 4. 26.

주 문

1. 피고 A와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 5. 12. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 가. 피고 B와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 10. 13. 체결된 매매계약을 99,686,316원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고 B은 원고에게 99,686,316원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항, 제2의 나.항 및 피고 B과 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 10. 13. 체결된 매매계약을 취소한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 주식회사 C1) (이하 'C'라 한다)에 대한 구상금 채권

1) C는, D은행 울춘산단지점에서 300,000,000원의 일반자금대출을 받기 위하여, 2018. 3. 22.

원고와 사이에 보증금액을 255,000,000원, 보증기한을 2023. 3. 21.까지로 정하여

신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 신용보증약정 체결 당시 원고가 C의 D은행 울춘산단지점에 대한 채무를 대위변제할 경우,

C는 원고에게 대위변제금, 지연손해금, 위약금, 집행보전을 위해 지출한 대지급금 등을 지급하기로

약정하였고, C의 대표이사이던 E은 이 사건 신용보증약정에 따른 C의 원고에 대한 채무를

연대보증하였다. 이후 E의 대표이사 사임 후 C의 대표이사로 취임한 G은 이 사건 신용보증약정에

따른 C의 원고에 대한 채무를 연대보증하였다.

3) C는 2018. 3. 22. 이 사건 신용보증약정에 기하여 D은행 울춘산단지점에서 300,000,000원을

대출받았으나, 2021. 9. 1.경 위 대출금의 원리금을 연체하는 신용보증사고가 발생하였고, 원고는

2021. 12. 17. 이 사건 신용보증약정에 따라 D은행 울춘산단지점에 178,500,000원을

대위변제하였다.

4) 원고는 C와 G을 상대로 전주지방법원 2022차전416호로 이 사건 신용보증약정에 따른

구상금채권 등의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2022. 1. 14. 'C와 G은 원고에게

181,919,937원 및 그 중 180,874,24049원에 대하여 2021. 12. 17.부터 지급명령정본

송달일까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 지급명령을 발령하였으며, 위 지급명령은 2022. 2. 23. 확정되었다.

나. C의 부동산 처분행위 등

1) C의 소유권이전등기 등

C는 2014. 9. 11. 별지 목록 제1, 3항 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를, 2016. 7. 14. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 소유권보존등기를 각 경료하였다.

C는 2017. 5. 24. H조합으로부터 대출을 받으면서 H조합에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 채권최고액 195,000,000원의 근저당권설정등기를 경료하여 주었다.

2) 피고 A의 근저당권설정등기 등

C는 2021. 5. 12. 피고 A와 사이에 100,000,000원을 차용하기로 하는 내용의 금전소비대차계약(이하 ‘이 사건 금전소비대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하였으며, 같은 날 피고 A에게 이 사건 각 부동산에 관하여 광주지방법원 순천지원 여천등기소 접수 제12701호로 채권최고액 130,000,000원의 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 경료하여 주었다.

3) 피고 B의 근저당권설정등기 및 소유권이전등기 등

피고 B는 2021. 8. 12. 피고 A와 사이에 이 사건 근저당권 및 이 사건 금전소비대차계약에 따른 C에 대한 채권에 관하여 양도계약을 체결하였고, 2021. 8. 24. 이 사건 각 부동산에 관하여 2021. 8. 12.자 확정채권양도를 원인으로 한 근저당권이전등기를 경료하였다.

피고 B는 2021. 10. 13. C와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 250,000,000원으로 정하여 부동산매매계약(이하 ‘이 사건 부동산매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2021. 10. 15. 이 사건 각 부동산에 관하여 2021. 10. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였으며, 그에 따라 이 사건 근저당권설정등기 및 피고 B의 근저당권이전등기는 혼동으로 말소되었다.

피고 B은 2021. 11. 11. H조합에 이 사건 각 부동산에 관한 2017. 5. 24.자 근저당권설정등기의 피담보채무 150,313,684원을 변제하였고, 같은 날 위 근저당권설정등기는 말소되었다.

다. C의 재산상태

이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결 당시 C는 이 사건 각 부동산 외에 별다른 재산을 보유하고 있지 않았고, D은행에 대하여 248,000,000원 상당, 중소벤처기업진흥공단에 대하여 83,000,000원 상당, 전남신용보증재단에 대하여 33,000,000원 상당, H조합에 대하여 150,000,000원 상당의 채무를 부담하고 있었다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 12호증, 을가 제1, 2호증, 을나 제1 내지 5, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, I에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 법률행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고 가까운 장래에 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조).

살피건대, 원고의 C에 대한 구상금채권은 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결 당시 아직 발생하지 않았으나, 위 구상금채권의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 이미 체결되어 있었고, 이 사건 근저당권설정계약 체결 후 4개월 만에, 이 사건 부동산매매계약 체결 약 15일 전에 이 사건 신용보증약정에 따른 신용보증사고가 발생하였으므로, 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결 당시 C의 재정상태가 악화되어 가까운 장래에 신용보증사고에 따른 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 보이며, 실제로 원고가 대위변제함으로써 원고의

구상금채권이 성립하였으므로, 위 구상금채권은 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약의 취소를 구하는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 이미 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조). 그리고 채무자가 자기의 유일한 재산이 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었음을 입증하여야 한다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결 당시 C는 채무초과 상태에 있었으므로, C가 채무초과 상태에서 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 A와 사이에 근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기를 경료해 준 행위 및 피고 B와 사이에 부동산매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 경료해 준 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 C의 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, C는 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결로 인하여 공동담보의 부족이 생겨 다른 채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 할 것이며, 수익자인 피고 A와 전득자이자 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다고 할 것이다.

다. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고 A는, C가 자금난으로 사업을 추진하기 어려운 상황에서 신규자금을 유통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 판단하여 피고 A로부터 100,000,000원을 차용하고 그 담보로 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 경료하여 주었던 것이므로, 이는 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, C가 피고 A로부터 차용한 돈을 사업

계속을 위하여 사용하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고 A의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고들은, 이 사건 신용보증약정에 따른 C의 원고에 대한 채무를 연대보증한 E, G의 적극재산을 감안하면 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결 당시 C가 채무초과 상태였다고 볼 수 없다는 취지로 주장하나, 주채무자의 법률행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 연대보증인의 일반적인 자력은 고려할 요소가 아니므로, 위 주장은 이유 없다.

피고들은, 원고가 G의 제3자에 대한 임대차보증금 반환채권에 대한 강제집행 등을 통해 채권의 회수가 가능하다는 취지로도 주장하나, 원고가 위와 같은 절차를 통해 채권을 변제받았음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

3) 피고 B은, 이 사건 부동산매매계약을 체결하기 전 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 195,000,000원의 H조합의 근저당권설정등기와 채권최고액 130,000,000원의 이 사건 근저당권설정등기가 각 경료되어 있었고, 위 각 근저당권설정등기의 피담보채권액의 합계액이 이 사건 각 부동산의 가액 250,000,000원을 초과하여 이 사건 각 부동산은 원고를 포함한 일반채권자들의 공동담보로서의 책임재산의 기능을 할 수 없었으므로, 이 사건 부동산매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

그러나 채무초과 상태에 있던 C가 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 A와 사이에 근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기를 경료해 준 행위는 사해행위에 해당하여 취소되어야 하는바, 이 사건 근저당권설정계약이 취소되면 이 사건 각 부동산의 가액에서 H조합의 근저당권의 피담보채권액을 제외한 부분은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 채권에 대한 공동담보가 된다고 할 것이므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

4) 피고들은, 피고 A는 C와 별다른 이해관계가 없는 상황에서 사업 계속을 위한 C의 요청에 따라 돈을 차용하여 주고 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권설정계약을 체결하였을 뿐이고, 피고 B 또한 C와 별다른 이해관계가 없는 상황에서 피고 A의 C에 대한 차용금채권 100,000,000원을 양수받고, 이 사건 각 부동산의 근저당권자인 H조합에 대한 C의 대출금채무 150,000,000원을 인수하기로 하여 이 사건 각 부동산을 정당하게 매수하였을 뿐이므로, 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결 당시 C의 채권자인 원고를 해한다는 사정을 알지 못한 선의의 수익자이거나

선의의 전득자이자 수익자라고 주장한다.

살피건대, 사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 그가 선의라는 사실, 즉 채무자의 법률행위로 인하여 채무자의 일반채권자들의 공동담보에 부족이 생기리라는 것을 몰랐다는 사실을 입증할 책임이 있는바(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조), 피고들이 제출한 증거들 및 주장하는 사정들만으로는 피고들의 위 주장을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산의 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심변론 종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조). 한편, 후행 처분행위 당시 존재하는 선순위 담보권을 설정한 원인행위가 사해행위로 인정될 경우에는 그 담보권의 피담보채무는 후행 양도행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 공제대상인 피담보채무 금액에 포함되어서는 아니된다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결 참조). 살피건대, 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 부동산매매계약 체결 전 이 사건 각 부동산에 근저당권자 H조합의 채권최고액 195,000,000원의 근저당권설정등기가 경료되어 있었던 사실 및 피고 B이 H조합에 위 근저당권의 피담보채무 150,313,684원을 변제하였고, 그에 따라 위

근저당권설정등기가 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 부동산의 가액이 250,000,000원임은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 각 부동산의 가액에서 위 피담보채무액을 공제한 99,686,316원(= 250,000,000원 - 150,313,684원)이 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도가 되고, 이는 원고의 C에 대한 구상금 채권에 미치지 못한다. 따라서 C와 피고 A 사이의 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고2), C와 피고 B 사이의 이 사건 부동산매매계약은 99,686,316원의 한도 내에서 취소되어야 하며, 피고 B은 원고에게 가액배상으로서 99,686,316원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5% 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다3).

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 곽희두

별지

- 1) 변경전 상호는 주식회사 F으로, 2015. 4. 1. 주식회사 C로 상호가 변경되었다.
- 2) 이 사건 근저당권설정계약 및 피고 B의 근저당권이전등기가 혼동으로 말소되기는 하였으나, 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는지에 따라 이 사건 부동산매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 잔존가치가 피담보채무액을 초과하는지 여부 및 반환 범위가 달라지므로, 이 사건 근저당권설정계약에 대하여 사해행위취소청구를 할 수 있는 권리보호의 이익이 있다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다75232 판결 등 참조).
- 3) 원고는 C와 피고 B 사이에 체결된 이 사건 부동산매매계약 전부의 취소를 구하나, 앞서 본 바와 같이 위 부동산매매계약은 위 가액배상의 범위 내에서 취소되어야 한다. 원고도 이 사건 부동산매매계약 전부의 취소를 구하면서도 피고 B에게 가액배상으로 99,686,316원의 지급을 구하고 있다.