

대구지방법원 포항지원 2023. 8. 8 선고 2023가단100993 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경북신용보증재단

소송대리인 법무법인 아성 담당변호사 장동찬

피 고 A

소송대리인 변호사 우성훈

변 론 종 결 2023. 7. 11.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 소외 B(주민등록번호 1 생략) 사이에 2022. 6. 16. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 소외 B에게 대구지방법원 포항지원 2022. 6. 16. 접수 제38171호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 지역신용보증재단법에 의하여 담보력은 미약하나 성장 잠재력이 있고 신용상태가 양호한 경상북도 소재 중소기업과 소상공인의 채무를 보증하여 기업의 자금유통을 원활히 하고 지역경제 활성화에 기여함을 목적으로 설립된 법인으로서 소외 B에 대하여 구상금 채권을 가지고 있는 자이고, 피고는 2022. 6. 16. 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 소외 B으로부터 매매를 원인으로 취득한 자이다.

나. 원고는 'C'의 대표자인 소외 B과 아래와 같은 내용의 신용보증약정을 각 체결하고, 소외 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)에 아래와 같은 내용의 신용보증서를 발급하였으며, 소외 B은 위 신용보증약정에 기하여 D으로부터 2020. 6. 4. 금 20,000,000원을, 2021. 7. 8. 금 10,000,000원을 각 대출받았다.

보증 내용		제1약정	제2약정
	보증번호	E	F
	보증금액	20,000,000원	10,000,000원
	보증일자	2020. 6. 4.	2021. 7. 8.
	보증기한	2025. 6. 2.	2026. 7. 7.

다. 소외 B은 2022. 8. 3. 원리금연체로 인한 신용보증사고를 발생시켰고, 이에 원고는 위 신용보증약정에 따라 2022. 12. 19. D에 총 금 25,060,204원(제1약정 14,821,717원+ 제2약정 10,238,487원)을 대위변제하였다.

라. 소외 B은 2022. 6. 16. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 합니다)을 체결하고, 피고는 이를 원인으로 대구지방법원 포항지원 2022. 6. 16. 접수 제38171호로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 소외 B의 2022. 6. 16. 당시 적극재산과 소극재산은 아래와 같고, 소외 B이 당시 무자력 상태였음은 다툼이 없다.

[표1] 2022. 6. 16. 당시 소외 B의 적극재산 목록

	내역	가액
1	경상북도 포항시 남구 G건물 H호	73,000,000원
2	경기도 안산시 상록구 I 지하층 J호 63/378지분	9,333,333원
3	동력선 C (어선번호 K)	80,826,200원
	합계	163,159,533원

[표2] 2022. 6. 16. 당시 소외 B의 소극재산 목록

	내역	가액	발생일(대출일)
1	D 포항시(지부)(원고보증)	14,540,000원	2020.06.04.
2	D 포항시(지부)(원고보증)	10,000,000원	2021.07.08.
3	L조합(담보대출)	42,246,254원	2019.07.31.
4	L조합(신용대출)	5,989,582원	2019.07.30.
5	M	1,032,000원	2019.09.09.
6	N카드	2,400,000원	2021.11.02.
7	O카드	13,224,000원	2021.09.06.
8	P	20,734,000원	2020.11.24.
9	Q조합	82,191,961원	2019.07.03.
10	R단체(포항광역보증 사전구상채권)	85,000,000원	2019.09.05.
11	R단체(포항광역보증 사전구상채권)	30,000,000원	2019.08.07.
12	R단체(포항광역보증 사전구상채권)	51,000,000원	2019.08.23.
	합계	358,357,797원	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 국토교통부, 포항시 남구청에 대한 각 사실조회결과, 이 법원의 S, L조합 성건지점에 대한 각 금융자료제출명령에 대한 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 성립

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 이루어지기 전에 발생되어야 하지만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

살피건대, 기초사실에 의하면, 원고의 구상금채권은 비록 2022. 12. 19. 대위변제로 발생한

것이기는 하나, 이 사건 매매계약 당시 소외 B은 이미 구상금채무의 기초가 되는 신용보증계약상의 채무자였고, 거액의 채무를 부담하고 있어 가까운 장래에 신용보증계약상의 구상금채무를 부담하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제 그 개연성이 현실화된 것이므로, 원고의 소외 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립

(1) 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 참조).

(2) 기초사실에 의하면, 소외 B이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 매매계약을 체결하는 행위는 이미 부족한 일반채권자의 공동담보를 더욱 부족하게 하는 것이어서 사해행위에 해당한다.

(3) 한편 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 소외 B의 채무초과 상태에서 체결된 점, B은 신용보증계약상의 채무자인 점, 실제로 B의 적극재산 중 가치가 가장 높은 선박은 임의경매절차가 진행 중인 점, 이 사건 부동산은 소외 B에게 두 번째가 가치가 높은 자산이었던 점 등을 참작하면, 소외 B은 이 사건 매매계약 당시 가까운 장래에 자신에 대한 구상금채무가 성립할 고도의 개연성이 있다는 사정과 위와 같은 처분행위로 부족한 일반채권자의 공동담보가 더욱 부족하게 된다는 사정을 알았다고 봄이 타당하다. 소외 B의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의 사해의사 또한 추정된다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고의 주장

피고는 배사업을 배우면서 B이 운영하던 배의 운영비 중 일부를 부담하기로 하여 B에게 합계 3,200만 원을 송금하였고, 2019. 8. 26. 소외 B과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금

3,500만 원(3,000만 원만 지급하고 500만 원은 위 채권으로 상계)으로 하여 임대차계약을 체결하고 2019. 8. 29. 3,000만 원을 지급하고 2020. 2. 7. 확정일자를 부여받았는데, 그 임대차계약 기간의 만료 후 위 B으로부터 보증금 3,500만 원을 돌려받지 못하여 위 임대차보증금채권의 대물변제조로 2022. 6. 16. 위 B으로부터 이 사건 부동산을 6,500만 원에 매수하기로 하면서 당시 위 부동산에 설정된 L조합에 대한 근저당권의 피담보채무(채권최고액 5,280만 원, 실채무액 48,235,836원)를 인수하였는바, 결국 피고는 기존채무의 변제 및 소외 B에게 상당한 가격을 주고 이 사건 부동산을 매수한 것이 되므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않고 피고는 선의라는 취지의 주장을 한다.

(2) 관련 법리

채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다. 사해행위 취소소송에서 수익자 또는 전득자의 악의는 추정되므로, 그와 같은 경우에 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 점에 대한 증명책임은 수익자인 그 채권자에게 있다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 참조).

한편 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(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

또한 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에

불과한 진술 등에 의하여 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니된다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

(3) 판 단

살피건대, 위 관련 법리에 비추어 보면, 피고 주장을 모두 받아들인다고 하더라도 이 사건 매매계약은 사해행위가 되고, 피고의 악의는 추정되며, 앞서 본 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고의 주장을 그대로 받아들일 수도 없을 뿐만 아니라, 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 선의를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

① 피고는 배사업을 위하여 소외 B이 운영하는 배의 운영비 중 일부를 부담하기로 하여 B에게 합계 3,200만 원을 송금하였는바, 피고는 위 비용을 부담하기로 하여 송금하였기 때문에 위 금액이 소외 B에 대한 채권이 된다고 보기 어렵고, 그럼에도 불구하고 피고는 이 사건 부동산에 대하여 임대차계약을 체결하면서 위 비용부담액 중 500만 원을 임대차보증금에 대체하기로 하였다고 주장하고 있어 피고의 주장은 신빙성이 떨어진다.

② 피고는 이 사건 부동산의 임대차보증금을 소외 B에게 지급한 외에도 피고는 소외 B에게 2019. 8. 27. 32만 원을, 2019. 9. 2. 120만 원을 각 송금하고 소외 B으로부터 2019. 9. 3. 120만 원을, 2019. 9. 9. 1,000만 원을 각 지급받았는바, 이 사건 부동산에 대한 임대차계약 체결 후로도 B과의 거래내역이 존재하므로 피고가 2019. 8. 29. 소외 B에게 송금한 3,000만 원이 이 사건 부동산의 임대차보증금 지급 명목이었다고 단정하기 어렵다.

③ 피고와 소외 B 사이에 임대차계약서는 존재하지 아니하고, 피고는 임대차계약 당시가 아닌 그로부터 약 1년이 지난 시점에 받은 2020. 2. 7.자 확정일자 현황만을 제시하고 있다.

④ 이 사건 부동산의 2018년도의 실거래 임대차보증금은 6,000만 원에서 7,500만 원 사이이고, 피고의 임대차계약을 전후로 2019. 2.경 임대차보증금은 5,500만 원, 2019. 10.경 임대차보증금은 6,500만 원인 점(공지의 사실)에 비추어, 피고와 소외 B 사이의 임대차계약은 시세보다 현저히 저렴하다. 이는 사후적으로 확정일자를 받으려고 시도할 즈음 과거의 거래내역을 토대로 급히

임대차계약을 만드는 과정에서 시세와 맞지 않는 임대차보증금이 기재된 것일지도 모른다는 강한 의심이 든다.

⑤ 피고는 임대차보증금을 제외한 나머지 매매대금조로 근저당권의 피담보채무를 인수하여 현재까지 피고가 대출 변제를 하고 있다고 주장하고 있으나 이를 입증할 증거는 전혀 존재하지 아니하고, 오히려 정당한 매매라면 피고가 위 채무를 인수하고 근저당권변경등기절차를 이행하는 것이 상당함에도 이 사건 부동산상 근저당권설정등기의 채무자는 여전히 B이다(설사 채무인수절차를 거쳤다고 하더라도 이 사건 매매계약이 사해행위가 됨에는 변함이 없다).

⑥ 더구나 피고는 2019. 8. 26. 이 사건 부동산에 전입하는데, 2021. 5. 12.에는 소외 B도 피고의 동거인으로 이 사건 부동산에 전입하였다. 따라서 이 사건 매매계약이 체결된 2022. 6. 16.에는 피고와 B은 동거중이었다.

라. 소결

따라서 이 사건 부동산에 관하여, 피고와 소외 B 사이에 2022. 6. 16. 체결된 매매계약은 사해행위로서 마땅히 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 소외 B에게 대구지방법원 포항지원 2022. 6. 16. 접수 제38171호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행해야 할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박진숙

별지

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

경상북도 포항시 남구 동[도로명주소] 경상북도 포항시 남구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 칠근콘크리트조

면 적 : 59.94㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 포항시 남구

대 19504㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 19504분의 45.6817

- 이상 -

