

대구지방법원 2023. 3. 28 선고 2020가단142346 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 7. 24 선고 2023나308605 판결

대구지방법원 2023. 3. 28 선고 2020가단142346 판결

전문

원고주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 동래, 담당변호사 최현우

피고주식회사 A

소송대리인 법무법인 광안, 담당변호사 안은혜, 조금규

소송복대리인 변호사 윤지원

변론 종결2023. 2. 7.

판결 선고2023. 3. 28.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지1 목록 기재 부동산에 관하여, ① B과 C 사이에 2018. 5. 11. 체결된 매매계약, ② C와 피고 사이에 2019. 12. 6. 체결된 근저당권 및 전세권 설정계약을 각 취소한다. 피고는 원고에게 대구지방법원 D 부동산강제경매(중복 E) 사건의 2021. 11. 25.자 별지2 배당표에 기재된 피고 명의의 배당금 66,675,309원에 대하여 가지는 배당금지급청구권을 양도하고, 소외 대한민국(소관: 대구지방법원 세입세출외 현금출납공무원)에게 위 채권양도의 통지를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원하기 위한 각종 보증업무 등을 목적으로 주택도시보증법에 의하여 설립된 법인이다.

나. B의 한국정보화진흥원에 대한 임대 및 원고의 보증 등

1) B은 2017. 5. 3. 한국정보화진흥원(이하 '진흥원'이라고 한다)과 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 '임대차보증금 8,600만 원, 임대차기간 2017. 7. 10.부터 2019. 7. 31.까지'로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 이 사건 임대차계약 체결 무렵 진흥원과 사이에 임대인이 이 사건 임대차계약 종료 시 반환하여야 하는 보증금에 관하여 '보증기간 2017. 7. 31.부터 2019. 8. 31.까지, 보증채권자 임차인, 주채무자 임대인, 보증금액 8,600만 원'으로 정한 반환보증약정을 체결하였고, 2017. 7. 31. 그와 같은 보증내용이 기재된 전세보증금반환보증서를 발급하였다(이하 위 보증약정을 '이 사건 보증약정'이라고 한다).

3) 이 사건 보증약정 약관 10조 1항에서는 원고가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여

가지는 것으로 정하고 있다.

4) 원고는 2017. 7. 10. 진흥원과 사이에 진흥원이 임대인에 대하여 가지는 임대차보증금반환채권을 양수받기로 하는 채권양도계약을 체결하였고, 그 무렵 위 채권양도통지가 이루어졌다.

다. 이 사건 부동산의 소유권 변동

B는 2018. 5. 11. C에게 이 사건 부동산을 9,000만 원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. C는 2018. 5. 14. 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고의 근저당권 및 전세권 설정

C는 2019. 12. 6. 피고로부터 '대출만기일 2021. 12. 6., 이자율 연 24%(1회차) 또는 연 22%(2회차 이후)'로 정하여 5,200만 원을 대출받았고, 같은 날 위 대출금 채무에 대한 담보로 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 7,800만 원, 채무자 C, 근저당권자 피고인 근저당권 설정등기와 전세금 500만 원, 존속기간 2019. 12. 6.부터 2022. 12. 6.까지, 전세권자 피고인 전세권 설정등기를 각 마쳐주었다(이하 피고와 C 사이의 근저당권 및 전세권 설정계약을 '이 사건 담보권 설정계약'이라 한다).

마. 보증사고의 발생 및 원고의 변제

진흥원은 이 사건 임대차계약이 2019. 7. 31. 기간만으로 종료되었음에도 보증금을 반환받지 못하였음을 이유로 이 사건 보증약정에 따른 보증금의 지급을 청구하였고, 원고는 2019. 11. 18. 진흥원에 이 사건 보증약정의 이행으로써 8,600만 원을 지급하였다.

바. 경매절차의 개시와 배당표의 작성

이 사건 부동산을 포함한 부동산들¹⁾에 대한 피고의 임의경매 신청과 원고의 강제경매 신청으로 2020. 11. 10. 대구지방법원 D, E(중복)로 경매(이하 '이 사건 경매'라 한다)가 개시되었다. 이 사건 경매의 배당금에 관하여 집행법원은 피고에게 66,675,309원, 원고에게 17,778,451원이 배당되도록 별지² 배당표(이하 '이 사건 배당표'라 한다)를 작성하였다. 원고는 이 사건 경매의 배당기일(2021. 11. 25.)에 배당이익을 하고, 2021. 11. 29. 대구지방법원 2021가단145014호로 배당이익의 소를 제기하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인 요지

가. 원고는 B과 B으로부터 이 사건 임대차계약에 의한 임대차보증금 반환채무를 병존적으로 인수한 C에 대하여 이 사건 보증약정의 이행에 따른 구상금채권을 보유하고 있다.

나. 이 사건 부동산의 당초 소유자였던 B은 채무초과 상태에서 C에게 이 사건 부동산을 매각하였고, C는 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 부동산을 담보로 제공하였으므로, 이 사건 매매계약과 이 사건 담보권 설정계약은 일반채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당된다. 따라서 이 사건 매매계약과 이 사건 담보권 설정계약은 모두 취소되어야 한다.

다. 이 사건 담보권 설정계약이 취소되는 이상, 원상회복으로, 피고는 원고에게 이 사건 배당표 기재 배당금지급청구권을 양도하고, 채권양도의 의사표시를 하여야 한다.

3. 이 사건 매매계약의 취소청구에 대한 판단

이 사건 매매계약이 사해행위로서 취소되기 위해서는 매매계약의 체결로 B이 무자력 상태에 이르렀거나 그 무자력의 정도가 심화되어야 하는바, 피고가 이를 다투고 있음에도 다음 각 표의 비교란 기재와 같이 원고가 주장하는 사해행위 당시(2018. 5. 11.) 채무자인 B의 적극재산 및 소극재산 가액이 명확하게 입증되지 않았고, 달리 원고가 제출한 증거들만으로는 B이 이 사건 매매계약의 체결로 무자력 상태에 이르렀거나 그 무자력의 정도가 심화되었음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

[적극재산 표]

1	대구 수성구 K아파트 L동 M호	122,000,000원(갑9-1)	갑9호증의 1,2는 부동산의 시가를 정확히 반영한 자료라 할 수 없음
2	대구 동구 N외 2필지 건물 제4층 P호	493,329,485원(갑9-2)	
3	대구 동구 F에 있는 G건물 H동 Q호	85,700,000원(갑9-3)	다른 시점(2020.11.19.)의 다른 부동산에 대한 감정평가액임
4	대구 동구 F에 있는 G건물 H동 R호	85,700,000원(갑9-3)	
5	대구 동구 S에 있는 G건물 T동 U호	87,100,000원(갑9-3)	
6	[토지] 안동시 V	803,880원(갑9-4)	갑9호증의 4,5,6은 부동산의 시가를 정확히

1	대구 수성구 K아파트 L동 M호	122,000,000원(갑9-1)	갑9호증의 1,2는 부동산의 시가를 정확히 반영한 자료라 할 수 없음
			반영한 자료라 할 수 없음
7	[토지] 안동시 W	18,267,480원(갑9-5)	
8	[토지] 안동시 X	6,720,000원(갑9-6)	
합계: 899,620,845원			

[소극재산 표]

1	대구 수성구 K아파트 L동 M호에 관한 근저당 채무(근저당권자: 주식회사 Y)	156,000,000원(갑8-1)	실제 채무액에 대한 입증에 전혀 없음
2	대구 동구 N외 2필지 건물 제4층 P호에 관한 근저당 채무(근저당권자: Z 주식회사)	840,000,000원(갑8-2)	
3	대구 동구 F에 있는 G건물 H동 Q호에 관한 임차보증금반환채무	86,000,000원(갑10-1)	인정
4	대구 동구 F에 있는 G건물 H동 R호에 관한 임차보증금반환채무	86,000,000원(갑10-2)	인정
5	대구 동구 S에 있는 G건물 T동 U호에 관한 임차보증금반환채무	86,000,000원(갑1)	인정
합계:	1,254,000,000원		

4. 이 사건 담보권 설정계약의 취소 및 원상회복 청구에 대한 판단

가. 우선, 원고는 C가 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 반환채무를 병존적으로 인수하였다고 주장하나, 이 사건 부동산의 전소유자인 B와 C 사이에 원고 주장의 병존적 채무인수 약정이 체결되었다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 2) 원고가 위 임대차보증금 반환채무를 대위변제함으로써 C에 대하여 어떠한 피보전채권을 가지게 된다고 할 수 없다.

나. 또한, 설령, 원고의 이 사건 담보권 설정계약 취소청구에 관한 청구원인이 모두 증명되었다고 하더라도, 위 인정사실 및 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 C와의 대출계약 체결 당일 C

또는 C가 지정한 계좌로 대출금 5,200만 원을 실제로 지급한 점, ② 피고는 등록된 대부업체로서 피고의 대표 내지 임직원과 C 사이에 별다른 연고관계가 존재하지는 않는 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 담보권 설정계약 체결 당시 이 사건 부동산의 등기부에는 피고의 대출금으로 말소하기로 예정되어 있던 AA조합의 근저당권(실제로 대출 직후 말소되었다)을 제외하고는, 채권자들의 압류, 보전처분 등에 관한 내용이 전혀 존재하지 않았던 점, ④ 피고는 C와 이 사건 담보권 설정계약을 체결하기 전에는 거래관계가 없어 그의 채무관계나 신용·재산상태에 관하여 자세히 알지 못하였던 점, ⑤ 피고는 통상적인 업무절차에 따라 대출을 실행함에 있어 국토교통부 실거래가 자료를 통해 이 사건 부동산의 시가를 확인한 후 적정하게 평가된 담보가치의 범위 내에서 대출을 한 점, ⑥ 피고는 당시 C로부터 임대차관계 확인서와 전입세대 열람내역서를 제출받아 이 사건 부동산에 임차인이 없는 것도 확인한 것으로 보이는 점, ⑦ 이 사건에서는 원고의 주장처럼 '㉠ 공부상 드러나지 않는 법인 임차인이 존재하고, ㉡ C의 그 법인에 대한 임대차보증금반환채무를 제3자가 변제하여 C에 대한 구상금채권자가 존재한다'는 것까지 의심할 만한 구체적인 사정이 있다고 할 수 없고, 피고가 이를 알고 있었다거나 통상적인 대출심사를 통하여 쉽사리 알 수 있었음에도 외면하였다고 볼 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 피고는 C와 사이에 이 사건 담보권 설정계약을 체결할 당시 이 사건 담보권 설정계약이 원고 등 일반 채권자들을 해한다는 사실을 알지 못하였다고 할 것이므로, 피고는 선의의 수익자에 해당된다고 봄이 타당하다.

다. 따라서 원고의 이 부분 청구도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박상인

별지

1) 이 사건 부동산 및 대구 동구 F에 있는 G건물 H동 I호, J호

2) 이 사건 매매계약에 관한 계약서조차 제출되어 있지 않는 등 원고가 제출한 증거들만으로는 B과

C가 이 사건 부동산의 임대차보증금과 관련하여 어떠한 약정을 하였는지 전혀 파악할 수 없다.