

부산지방법원 동부지원 2023. 2. 9 선고 2022가단112870 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 기술보증기금
소송대리인 변호사 노정석

피 고 1. A

2. B

변 론 종 결 2023. 1. 12.

판 결 선 고 2023. 2. 9.

주 문

1. 피고 A는 원고에게 72,313,347원 및 위 돈 중 70,670,081원에 대하여 2022. 6. 15.부터 2022. 6. 27.까지 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고들 사이에 2022. 2. 14. 체결된 매매계약을 72,313,347원의 범위 내에서 취소하고,
나. 피고 B는 원고에게 72,313,347원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 A에 대한 청구

가. 별지 청구원인 기재 각 사실은 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 따라 피고 A가 자백한 것으로 본다(피고 A는 2022. 11. 23. 답변서를 제출하였으나, 그 답변서에는 원고의 피고 B에 대한 사해행위취소청구에 관한 내용만 기재되어 있을 뿐이고 원고의 피고 A에 대한 구상금청구에 관한 내용은 포함되어 있지 아니하다).

나. 위 인정사실에 의하면, 피고 A는 원고에게 대위변제에 따른 구상금 등으로 72,313,347원(대위변제금 70,670,081원+법적절차비용 1,352,726원+추가보증료 290,540원) 및 위 돈 중 대위변제금 70,670,081원에 대하여 대위변제일 다음날인 2022. 6. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 6. 27.까지 약정지연손해금율의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따른 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이하, ‘이 사건 채권’이라 한다).

2. 피고 B에 대한 청구

가. 인정사실

갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8호증, 갑 제9호증의 1 내지 4, 갑 제10호증의 1, 2, 갑 제11호증, 갑 제12호증의 1, 2, 갑 제13호증, 갑 제14호증의 1, 2, 을나 제6호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처, 김해시, 창원시 마산회원구에 대한 각 사실조회결과, 이 법원의 C조합, D은행, E조합, C조합 낙서지점에 대한 각 금융거래정보제출명령결과에 변론 전체의 취지를 더해 보면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

- 1) 피고 A는 2022. 2. 14. 피고 B에게 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산을 매매대금 1억 9,500만 원(계약금 2,000만 원은 계약시 지급, 잔금 1억 7,500만 원은 2022. 2. 23. 지급)에 매도하고 2022. 2. 17. 그 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하, '이 사건 처분행위'라 한다).
- 2) 이 사건 처분행위 당시 이 사건 각 부동산에 관하여는 '채권최고액 1억 4,400만 원, 채무자 피고 A, 근저당권자 C조합'인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었으나(이하, '이 사건 근저당'이라 한다), 이 사건 처분행위 직후 이 사건 근저당권을 말소되었으며, 말소당시 이 사건 근저당권의 피담보채무액은 120,424,273원(대출원금 1억 2,000만 원+이자 424,273원)이었다.
- 3) 이 사건 처분행위 당시 피고 A의 적극재산은 이 사건 각 부동산(2022. 3. 22. 기준 토지의 감정평가액 217,857,359원, 건물의 감정평가액 5,008,500원 합계 221,728,500원), 창원시 마산회원구 F에 있는 G아파트 H호(2022. 5. 18. 기준 감정평가액 1억 4,000만 원), 진주시 I 전 2,241㎡(2022. 3. 22. 기준 감정평가액 58,256,250원)이었고, 소극재산은 아래와 같이 총 377,198,612원 상당의 채무가 있었다.

채 권 자	금 액	비 고
원고	70,000,000	
C 낙서지점	130,000,000	이 사건 부동산 근저당권자 2022. 10. 18.자 회신서 참조
J	100,000,000	G 아파트 근저당권자 (갑 제8호증 대법원사건집계)
경남신용보증재단	23,404,508	갑 제9호증의 1 채권계산서
K	10,695,640	갑 제9호증의 2 부동산가압류결정문
신용보증기금	19,000,000	갑 제9호증의 3 부동산가압류결정문
L 은행	7,766,834	갑 제9호증의 4 부동산가압류결정문
M 카드	3,749,710	갑 제10호증의 1 지급명령결정문
N 카드	2,884,600	갑 제10호증의 2 지급명령결정문

J	7,279,570원	갑 제11호증 부동산등기사항증명서
창원세무서	960,090	갑 제12호증의 1 교부청구서
마산세무서	1,457,660	갑 제12호증의 2 교부청구서
합 계	377,198,612	

나. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 피보전채권의 존재

가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1996. 2. 9. 선고 95다14503 판결).

나) 원고의 이 사건 채권은 이 사건 처분행위 이후인 원고의 대위변제일인 2022. 6. 14.경 성립하였으나, 이 사건 채권성립의 기초가 되는 법률관계인 원고와 피고 A 사이의 신용보증약정이 이 사건 처분행위 이전부터 존재하고 있었고, 피고 A는 이 사건 처분행위 무렵 신용카드 대금을 제대로 납부하지 못하였고, 이 사건 처분행위 직후인 2022. 3. 7. 대출금에 대한 이자연체로 인한 신용보증사고가 발생하는 등 가까운 장래에 위 신용보증약정에 기하여 이 사건 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 2022. 6. 14. 원고의 대위변제로 인하여 이 사건 채권이 성립되었으므로, 위 법리에 비추어 볼 때 이 사건 채권은 이 사건 처분행위에 관한 사해행위취소소송의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 여부

사해행위는 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르게 하거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말하는 것인바(대법원 2002. 10. 25. 선고 2000다7783 판결), 이 사건 처분행위로 인하여 피고 A는 채무초과상태에 이르게 된 것으로 보이고, 위와 같은 행위는 피고 A의 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 것으로서 피고 A도 이 사건 처분행위로 인하여 자신의 일반채권자들을 해하게 된다는 것을 인식하였다고 봄이 타당하므로 이 사건 처분행위는 사해행위에 해당한다. 그리고 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다.

3) 피고 B의 선의 여부

가) 피고 B는, 피고 B가 이 사건 각 부동산의 임차인이던 O의 소개를 받아 매매대금 1억 9,500만 원에 정상적으로 구매한 점, 부동산공인중개사를 통하지 않은 매매라고 하여 비정상적인 것이라고 할 수는 점, 잔금 1억 7,500만 원은 이 사건 근저당권의 피담보채무 변제나 임차인 O, P의 각 임대차보증금 인수, 현금 11,488,700원의 현금 지급 등으로 정상적으로 지불된 점, 피고 B는 피고 A와 아무런 관계도 없어 피고 A의 재산상황을 알 수 없었던 점에 비추어 보면, 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

나) 앞에서 거시한 증거들과 변론 전체의 취지를 더해 보며 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고 B가 제출한 증거만으로는 위와 같은 악의의 추정을 뒤집고 피고 B의 선의를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

(1) 이 사건 처분행위인 매매계약상 잔금 지급일은 2022. 2. 23.임에도 피고 B는 2022. 2. 17. 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 마쳤으며 이 사건 근저당권의 피담보채무도 같은 날 변제되었는바, 매매계약에서 정한 잔금일보다 6일이나 앞당겨 급하게 소유권이전등기를 마칠 만한 특별한 사정이 없었던 것으로 보이며, 이는 이 사건 처분행위가 통상적인 거래와는 다르다는 것을 보여준다.

(2) 위 매매계약상의 매수인은 피고 B임에도 그 매매대금 명목으로 지급된 돈이나 이 사건 근저당권의 피담보채무의 변제는 모두 Q에 의하여 이루어졌다.

(3) 피고 B는 매매대금 1억 9,500만 원의 지급에 대하여, 2022. 1. 14. 계약금 2,000만 원, 임차인 O의 임대보증금 3,000만 원, 임차인 P의 임대보증금 300만 원, 피고 A의 L은행에 대한 채무 130,554,492원을 지급하였다는 취지로 주장하였다. 그런데 위 돈의 합계는 195,43,192원으로 위 매매대금 1억 9,500만 원과 일치하지 아니한다. 그리고 을나 제2호증의 기재에 의하면, Q가 2022. 2. 17. C조합 낙서지점에 변제한 돈은 130,514,492원으로 피고 B와의 주장과 다르며, 위 돈을 기준으로 계산하여도 피고 B가 지급한 매매대금은 195,003,192원으로서 위 매매대금과는 일치하지 아니한다.

(4) 그리고 O와 P의 임대차계약과 관련해서는, 이 사건 처분행위인 매매계약서에는 그와 같은 임대차계약의 존재에 대하여 전혀 기재되어 있지 아니하고, 피고 B와 O 명의로 작성된

부동산임대차계약서(을나 제7호증 중 1쪽)에는 그 체결일자가 2022. 3. 6.로 기재되어 있어 이 사건 처분행위 이후이며, 그 이전부터 O의 임대차계약이 존재하였다는 증거가 없으며, 피고 B와 P 명의로 작성된 부동산임대차계약서(을나 제7호증 중 2쪽)에는 그 작성일자나 계약기간이 전혀 기재되어 있지 아니하며, 이 사건 각 부동산에 관한 임대차계약과 관련하여 확정일자가 부여된 임대차계약은 ‘임대차기간 2017. 6. 16.부터 2018. 6. 15.까지, 보증금 1,000만 원, 차임 25만 원’인 것뿐으로서(이 법원의 김해시 R에 대한 사실조회결과) 위 O, P의 각 임대차계약에 대하여는 확정일자가 부여되지 아니하였는바, 그 각 임대차계약서가 진정하게 성립된 계약서인지 의문이 든다.

(5) 피고 A는 2022. 11. 23. 답변서에서 1억 9,500만 원의 매매대금과 관련하여 ‘C조합 낙서지점 채무 총 156,535,765원을 상환하고, 나머지 매매대금 38,464,235원으로 기존에 부담하고 있던 또다른 채무를 변제하였는데 변제대상 채무는 카드사, 금융기관, 캐피탈 및 개인채권자이고 임차보증금(임대인 S) 및 기타 생활 등에 필요한 유지비로 사용되었습니다’라고 주장하였는바, 이에 따르더라도 O과 P의 임대차보증금은 매매대금 1억 9,500만 원과는 관련이 없는 것으로 보인다.

4) 원상회복의 방법 및 취소의 범위

가) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되었다면 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결).

나) 이 사건 처분행위 당시 이 사건 각 부동산의 매매대금이 1억 9,500만 원이었던 사실, 이 사건 처분행위 직후 이 사건 근저당권이 변제로 말소되었고 그 피담보채무액은 120,424,273원이었던 사실은 앞에서 인정한 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 사해행위인 이 사건 처분행위는 이 사건 각 부동산의 시가에서 그 당시 잔존하고 있던 피담보채무액을 공제한 74,575,727원(1억 9,500만 원-120,424,273원) 중 원고가 주장하는 바에 따른 원고의 채권액 72,313,347원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 가액배상으로 피고 B는 원고에게 위 72,313,347원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할

의무가 있다.

다) 이에 대하여 피고 B는, 사해행위의 취소 및 가액배상의 범위와 관련하여 ① 피고 B가 C조합에 변제한 130,554,419원 전부가 이 사건 각 부동산의 가액에서 공제되어야 하고, ② 임차인 O의 임대차보증금 3,000만 원, P의 임대차보증금 300만 원 역시 이 사건 각 부동산의 가액에서 공제되어야 한다는 취지로 주장한다. 우선 위 ① 주장에 관하여 보건대, 이 법원의 C조합 낙서지점에 대한 금융거래정보제출명령결과에 따르면, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 2017. 1. 19.자 1억 2,000만 원의 대출금에 한정되며 2022. 2. 17. 당시 그 대출원리금 합계는 120,424,273원인 사실, 피고 A는 이 사건 처분행위 당시 C조합 낙서지점에 2017. 1. 19.자 대출금 1,000만 원의 채무도 부담하고 있었고, 피고 B가 주장하는 위 130,554,419원에는 위 2017. 1. 19.자 대출금 1,000만 원의 원리금도 포함되어 있는 사실을 인정할 수 있으나, 위 2017. 1. 19.자 대출금 1,000만 원은 무담보대출인 것으로 보이는 점에 비추어 보면 위 120,424,273원을 초과한 금액이 이 사건 각 부동산의 가액에서 공제되어야 할 이 사건 근저당권의 피담보채무에 포함된다고 볼 수 없으므로, 피고 B의 위 ① 주장은 이유 없다. 다음으로 위 ② 주장에 관하여 보면, 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이나(대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결), 앞에서 본 사정에 비추어 볼 때 O과 P가 위와 같은 요건을 갖춘 임차인 또는 소액임차인이라고 인정하기에 부족하므로, 피고 B의 위 ② 주장도 이유 없다.

다. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 엄경호

별지