

서울동부지방법원 2023. 4. 25 선고 2022가단119665 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 한샘
담당변호사 서경원

피 고 A
소송대리인 변호사 오승일
변 론 종 결 2023. 3. 7.
판 결 선 고 2023. 4. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
 2. 소송비용은 원고가 부담한다.
- N

청 구 취 지

피고와 B 사이에 별지 부동산목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2019. 10. 11. 체결된 매매계약을 57,369,915원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 57,369,315원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 4. 2. 주식회사 C(이하 'C'라 한다)와 사이에 보증기한 2018. 4. 2.부터 2019. 4. 1.까지, 보증금액 270,000,000원으로 정하여 C의 주식회사 D(이하 'D은행'이라 한다)에 대한 대출금 반환채무의 이행을 보증하는 내용의 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 신용보증약정에 따라 C에게 신용보증서를 발급하였고, C는 위 신용보증서를 담보로 D은행으로부터 300,000,000원을 대출받았다.

다. 1) C의 대표자인 B(개명 전 이름: E, 이하 'B'라 한다)는 2019. 10. 11. 피고와 사이에, B가 피고에게 B 소유인 이 사건 부동산을 매매대금 340,000,000원에 매도하되 계약금 10,000,000원은 계약시, 잔금 330,000,000원은 2019. 11. 7.을 각 지급기일로 하고, 잔금 중 310,000,000원은 피고의 이 사건 부동산 임대료에 동의하여 그 임대차보증금으로 지급받기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2) 피고는 2019. 10. 11. F와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 310,000,000원, 임대차기간 2019. 11. 7.부터 2021. 11. 6.까지로 하여 임대차계약을 체결하면서 F이 임대차보증금 중 계약금 10,000,000원은 피고에게, 잔금 300,000,000원은 피고와의 정산 하에 B에게 각 지급하는 것으로 약정하였다.

3) F은 위 임대차계약에 따라 2019. 10. 11. 10,000,000원을 G 명의로 피고에게 지급하였고, 2019. 11. 7. 위 임대차보증금 잔금 중 247,925,000원, 52,075,000원 합계 300,000,000원을 B에게 지급하였다.

4) 피고는 B에게 2019. 10. 12. 이 사건 매매계약의 계약금 10,000,000원을, 2019. 11. 7. 남은 잔금 30,000,000원을 각 송금하였다.

라. 이 사건 부동산에는 2017. 9. 20. 채권최고액 264,000,000원, 채무자 B로 하는 D은행의 근저당권설정등기(이하 'D은행의 근저당권설정등기'라 한다)가, 2018. 2. 27. 채권최고액 240,000,000원, 채무자 C로 하는 주식회사 H의 근저당권설정등기(이하 'H은행의 근저당권설정등기'라 한다)가 각 마쳐져 있었는데, 이 사건 매매계약 당시 B는 피고에게 잔금 지급기일에 위 각 근저당권설정등기를 말소하여 주기로 하였고, 이 사건 매매계약 잔금 지급기일인 2019. 11. 7. 위 각 근저당권 설정계약 해지로 위 각 근저당권설정등기가 말소되었다.

마. C가 2020. 4. 9.경 D은행에 대한 대출원리금을 연체하여 원고는 2020. 7. 9. D은행에 이 사건 신용보증약정상의 원금 및 이자 합계 244,863,983원을 대위 변제하였다.

바. 원고는 2021. 5. 24. C와 B를 상대로, C에 대하여는 위 대위변제로 인한 구상금과 위약금 등 합계 246,185,173원 및 그 중 대위변제금 244,863,983원에 대한 지연손해금(이하 '이 사건 구상금 등'이라 한다)의 지급을 구하고, B에 대하여는 무자력 상태인 C를 대위하여 C의 B에 대한 횡령 등 불법행위로 인한 손해배상금 35,000,000원 및 이에 대한 지연손해금(이하 '이 사건 손해배상금 등'이라 한다)의 지급을 구하는 소(서울중앙지방법원 2021가합536847, 이하 '관련 사건'이라 한다)를 제기하였고, 관련 사건에 대하여 2022. 3. 3. 변론종결되었으며 2022. 3. 24. 원고 전부 승소 판결이 선고되어 2022. 4. 9. 확정되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 3, 7, 13호증(가지번호 포함, 이하 같음), 제21호증, 을 제5 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 C에 대하여 이 사건 구상금 등 채권을 가지고 있고 C는 무자력 상태로 B에 대하여 이 사건 손해배상금 등 채권을 행사하지 않고 있다.

나아가 B는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산을 가지고 있지 않았음에도 이를 피고에게 매도함으로써 채무초과상태가 되었는바 이 사건 매매계약은 B의 채권자인 C를 해하는 사해행위에 해당하고, 원고는 C를 대위하여 C의 피고에 대한 사해행위취소 청구권을 행사한다.

한편 피고는 C의 실질적 경영자로서 C의 설립자인 I과 형제간이고 C의 경영본부장으로 재직하고 있으면서 C와 B의 재정 사정과 채권채무관계 등을 잘 아는 지위에 있어 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알면서 이를 체결한 것이다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 한다. 그 범위는 사실심 변론종결일에 가까운 2023. 1. 16. 기준 이 사건 손해배상금 등 채권액 57,369,315원이 되어야 하므로, 위 금액 범위 내에서 이 사건 매매계약의 취소를 구하고 피고에 대하여 가액반환으로 위 57,369,315원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고

- 1) C는 무자력 상태가 아니므로, 원고의 이 사건 채권자대위 청구에서 보전의 필요성이 없다.
- 2) 피대위채권인 사해행위취소청구권에 관하여 보더라도 B는 C의 재산을 횡령한 바 없어 C의 피보전채권은 존재하지 않는다. 관련 사건 판결은 공시송달로 확정되어 C의 B에 대한 이 사건 손해배상금 등 채권이 존재하는지에 관하여 실질적으로 판단된바 없고 이 사건 매매계약 체결 이후에야 확정되었다.
- 3) 이 사건 매매계약 체결 이전에 D은행, H은행의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고 그 피담보채무 및 채권최고액이 이미 이 사건 부동산 가격을 초과하였으므로 애초에 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 남아 있지 않았으며, 이 사건 매매계약에 따른 매매대금으로 위 각 근저당권의 피담보채무가 변제되었으므로 이 사건 매매계약을 사해행위로 볼 수도 없다.
- 4) 피고는 C의 실질 운영자가 아니고 이 사건 임대차계약을 체결하여 그 임대차보증금으로 B에게 이 사건 매매계약 잔금을 상당 부분 지급하고 나머지 대금도 모두 실제로 지급하였으며 이 사건 매매계약이 사해행위라는 점을 알지 못하였다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

관련 사건 판결에서 C가 무자력이라는 전제에서 원고가 C를 대위하여 B를 상대로 이 사건 손해배상금 등 채권의 지급을 구한 사실, 관련 사건이 2022. 3. 3. 변론종결되었고 원고 승소 판결이 확정된 사실은 위에서 본 바와 같고, 갑 제2, 8, 10, 23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여

보더라도 C는 20,000,000원의 보증금반환채권을 가지고 있는 외에 별다른 적극재산은 없는 반면 원고에 대하여 2020. 7. 9. 이 사건 구상금 등 채무를 부담하고 있을 뿐 아니라 2020. 7. 24. 서울신용보증재단에 대하여도 82,615,645원 상당의 구상금 채무를 부담하게 된 사실이 인정되고, 이를 뒤집을 만한 사정이 보이지 아니하므로 이 사건 변론종결시 C는 무자력 상태에 있음이 인정된다.

따라서 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재, 이행기도래, 보전의 필요성에 관한 판단

원고가 C에 대하여 이 사건 구상금 등 채권이 있음은 위에서 본 바와 같고, 위 채권은 원고의 위 대위변제일 및 관련 사건에서의 원고 소장 부분이 C에게 송달된 날 이행기에 도래하였다. 또한 C가 무자력 상태에 있어 보전의 필요성이 인정됨은 위 3.항에서 본 바와 같고 C는 이 사건 변론종결일 현재까지 B에 대한 이 사건 손해배상금 등 채권을 행사하지 않고 있다. 따라서 피보전채권의 존재, 이행기의 도래, 보전의 필요성은 모두 인정된다.

나. 피대위채권(사해행위취소권)의 존부에 관한 판단

1) C의 B에 대한 피보전채권 존부

민사재판에 있어서 이와 관련된 다른 민·형사사건 등의 확정판결에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거자료가 되는 것이므로(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다55472 판결 등 참조), 위 인정사실에 의하면 C는 B에 대하여 이 사건 손해배상금 등 채권을 가지고 있음이 인정된다. 피고가 제출한 증거 또는 관련 사건 판결이 공시송달로 확정된 것이라거나 C가 B의 1인 회사라거나 이 사건 손해배상금 등 채권에 관한 관련 사건 판결이 이 사건 매매계약 체결 이후에 확정되었다는 등의 사정만으로는 관련 사건 확정판결의 증명력을 뒤집을 만한 특별한 사정이 있다고 보기는 어렵다.

2) 사해행위에 해당하는지 및 채무자의 사해의사

을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 B에게 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산이

유일한 재산이었던 것으로 보이므로, B가 이를 피고에게 매도한 행위는 일응 사해행위가 되고 B의 사해의사도 추정된다.

한편 피고의 주장과 같이 이 사건 매매계약 이전에 이 사건 부동산에 마쳐져 있던 D은행, H은행의 각 근저당권의 피담보채무액¹⁾이 이 사건 부동산 가액을 초과하고 있었고 이 사건 매매대금으로 위 피담보채무액이 변제되어 이 사건 매매계약을 사해행위로 볼 수 없는지에 관하여 본다. 을 제5, 11호증에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 가액은 340,000,000원으로 봄이 타당한 반면 이 사건 매매계약일로부터 4일 전인 2019. 10. 7. D은행의 근저당권 피담보채무액은 211,190,000원, H은행의 근저당권 피담보채무액은 94,435,000원인 사실이 인정되는바 위 각 근저당권 피담보채무액 합계액은 305,625,000원이므로 이 사건 부동산 가액을 초과하지 않는다. 따라서 피고의 이 부분 주장 또한 받아들이지 아니한다.

3) 피고의 선의

사해행위취소소송에서 수익자인 피고의 악의는 추정된다 할 것이고 갑 제18호증, 제24 내지 27호증, 제30호증에 의하면 피고가 C의 설립자 I의 동생인 사실, 피고가 2015. 10. 16.부터 2020. 3. 11.까지 C 사업장을 주소지로 하였던 사실, 피고는 C의 총괄본부장으로 C의 서울신용보증재단과의 신용보증약정 체결에 관여하였던 사실, 피고는 C 주소 부근에 본점 주소를 둔 주식회사 J을 설립하여 운영하고 있고 C 또는 B와의 거래를 하고 있는 사실은 인정된다.

그러나 한편 위 인정사실 및 을 제3호증, 제5 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면 피고는 이 사건 부동산을 매수하기 위해 K조합직원 G에게 대출에 관한 상담한 결과, 대출금이 많이 나오지 않는다는 사실을 알게 되었는데, 당시 G로부터 자신이 이 사건 부동산에 전세를 들어갈 테니 그 전세금으로 매매대금을 해결하라는 취지의 제안을 받고 이를 승낙한 점, 피고와 G는 F 명의로 2019. 10. 11. 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 310,000,000원으로 한 임대차계약을 체결하였고, G, F은 위 임대차보증금을 피고와 B에게 지급한 후 현재 이 사건 부동산에 거주하고 있는 점, 피고는 위 310,000,000원과 자신의 돈 30,000,000원을 더해 B에게 매매대금을 지급한 점, 피고는 B와 인척관계에 있지 않은 점 등의 사정이 인정되므로 피고의 악의 추정은 복멸되었다고 봄이 타당하다.

5. 결론

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

판사 정덕기

별지

부동산목록

[집합건물] 서울특별시 동대문구 의 2필지 제12층 호

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가(공시지가와 일치하는 것은 아니다)에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이므로(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결), 여기서도 각 근저당권의 피담보채권액이 이 사건 부동산 가액을 초과하는지에 관하여 본다.