

의정부지방법원 2023. 6. 15 선고 2022가단117248 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 기풍

담당변호사 송명근, 손성락

피고B

소송대리인 변호사 황병각

변론 종결2023. 5. 18.

판결 선고2023. 6. 15.

주 문

1. 소외 C와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 3. 9. 체결된 매매예약 및 2021. 6. 14. 체결된 매매계약을 각 취소한다.
2. 피고는 소외 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2021. 6. 14. 접수 제61883호로 마친 소유권이전등기 및 같은 등기소 2021. 3. 9. 접수 제24681호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 2020. 1. 21. 소외 C와 사이에, C가 소외 주식회사 D(이하 '소외 은행'이라고 한다)으로부터 대출받을 예정인 9,000,000원의 상환채무에 관하여 피보험자 소외 은행, 보험금액 9,000,000원, 보증기간 2020. 1. 21.부터 2023. 1. 21.까지로 정하여 보증보험계약(이하 '이 사건 보증보험계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) C는 이 사건 보증보험계약에 기초하여 2020. 1. 21. 소외 은행으로부터 9,000,000원을 대출기간 2023. 1. 21.까지, 상환방법 분할상환 등으로 정하여 대출을 받았다(이하 '이 사건 대출'이라 한다).
- 3) C는 2021. 3. 25. 소외 은행에 대한 이 사건 대출금 원리금의 변제를 연체하였고, 소외 은행은 2021. 6. 28. 이 사건 보증보험계약에 따라 보증사고로 인한 보증보험금 청구를 하였다. 이에 원고는 2021. 7. 28. 소외 은행에 이 사건 대출 원리금 6,230,194원을 대위변제하였다.
- 4) 원고는 서울중앙지방법원 2021차전348573호로 C에 대하여 지급명령을 신청하여 2021. 11. 1. 'C는 원고에게 6,230,194원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 지급명령이 발령되고, 2022. 2. 18. 그 지급명령이 확정되었다.

나. C의 이 사건 제1 부동산 처분행위

- 1) C는 2021. 3. 9. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'이라 한다)을 친동생인 피고에게 매매대금 200,000,000원에 매도할 것을 예약하는 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 이를 원인으로 의정부지방법원 의정부등기소 2021. 3. 9. 접수 제24681호로 피고 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.
- 2) C는 2021. 6. 14. 이 사건 매매예약에 터 잡아 피고에게 이 사건 제1 부동산을 매도하는

매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 이를 원인으로 의정부지방법원 의정부등기소 2021. 6. 14. 접수 제61883호로 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. C의 재산상태 등

1) 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시를 기준으로 C의 적극재산과 소극재산은 아래와 같다.

적극재산	이 사건 제1 부동산	275,000,000	갑 제8호증1) 2021. 3. 하위평균가 기준
성남시 수정구 E건물 F호 (이하 '이 사건 제2 부동산'이라 한다)	265,000,000	갑 제7호증의 2	
소계	540,000,000		
소극재산	이 사건 대출채무 (계좌번호 1 생략)	6,230,194	갑 제2호증
이 사건 제1 부동산에 관한 근저당권부 채무 (G은행에 대한 대출채무)	122,778,000	H 회신 (2022. 11. 16.)	
이 사건 제2 부동산에 관한 임대차보증금 반환채무	250,000,000	갑 제7호증의 2	
I은행에 대한 대출채무	7,781,000	H 회신 (2022. 11. 16.)	
J에 대한 신용대출채무	7,114,000	"	
소외 은행에 대한 대출채무 (계좌번호 2 생략)2) 2021. 10. 1. 한국자산관리공사가 소외 은행으로부터 해당 대출채권을 양수하였다. K 주식회사에 대한 채무 L 주식회사에 대한 채무	18,819,000 193,183,000 149,328,500	" 갑 제7호증의 2	
소계	755,233,694		

2) L 주식회사가 이 사건 제2 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 M로 경매신청을 하여 2021. 3. 4. 강제경매개시결정이 내려졌다. 그 경매절차에서 매수인 소외 N가 2022. 3. 25. 매각대금을 완납한 다음 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제3, 7호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호

포함)의 각 기재, 이 법원의 H에 대한 신용정보 제출명령 결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 채권자취소권의 발생

1) 피보전채권 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결, 대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조).

위 기초사실에 의하면, C는 이 사건 매매예약 이전에 이 사건 보증보험계약을 체결하고 그에 기초하여 이 사건 대출금을 대출받았는데, 이 사건 매매예약 당시 이미 원고의 C에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계는 발생되어 있었다. 나아가 이 사건 매매예약일인 2021. 3. 9.로부터 불과 보름 정도 후인 2021. 3. 25. 이 사건 대출채무의 원리금을 연체하여 신용보증사고가 발생하였는데, 이 사건 매매예약일 당시를 기준으로 가까운 장래에 신용보증사고 발생으로 인해 원고의 C에 대한 구상금채권이 성립할 고도의 개연성이 있었다고 봄이 타당하고, 실제로 2021. 7. 28. 원고의 대위변제로 C에 대한 구상금채권이 발생함으로써 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이다.

따라서 원고의 C에 대한 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 및 사해의사 가) 관련 법리

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 등 참조).

나) 구체적인 판단

위 기초사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을

종합하여 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다고 할 것이다.

가) C는 채무초과 상태에서 자기 소유 부동산을 매각하는 내용의 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하였다.

나) 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매예약 및 매매계약이 상당한 가격으로 이루어졌다고 인정되지 않는다.

① ○시세(갑 제8호증)에 의하면, 이 사건 제1 부동산과 같은 아파트의 2021. 3. 기준 하위평균가는 275,000,000원임을 알 수 있는데, 이 사건 매매예약 및 매매계약의 매매대금은 그 70% 수준에 불과한 200,000,000원으로 정해졌는바, 이 사건 제1 부동산이 저층으로 같은 면적의 다른 층에 비해 실거래가가 낮게 형성될 수 있음을 고려하더라도 정당한 가격이라고 보기 어렵다.

② 피고가 C에게 현실적으로 지급한 매매대금은 20,000,000원에 불과하다. 피고는 나머지 매매대금 180,000,000원의 지급방법에 관하여 50,000,000원은 피고가 C에 대해 가지고 있던 임대차보증금 반환채권과 상계하는 것으로, 130,000,000원은 이 사건 제1 부동산에 관한 근저당권부 채무를 인수하는 것으로 각 지급에 갈음하였다고 주장한다. 그런데 을 제6, 7, 8호증의 각 기재만으로는 피고가 C에게 임대차보증금으로 50,000,000원을 지급한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고가 C에 대하여 50,000,000원의 임대차보증금 반환채권을 가지고 있었다고 보기 어렵다. 뿐만 아니라 이 사건 제1 부동산에 관한 근저당권부 채무의 채무자 명의가 C에서 피고로 변경되지도 않았다. 이러한 사정들을 고려하여 보면, 이 사건 매매예약 및 매매계약에서 정한 매매대금이 제대로 지급되었다고 보기도 어렵다.

다) 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매예약 및 매매계약이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 이루어졌다고 인정되지도 않는다.

① 이 사건 매매예약 및 매매계약이 체결된 시점은 이 사건 제2 부동산에 관하여 L 주식회사의 신청에 의한 강제경매절차가 개시된 직후인데, 위 경매절차가 취하되지 않고 계속 진행되었다.

② 피고가 지급한 매매대금이 C의 채무변제에 사용되었다는 점에 관한 아무런 자료도 없다.

③ 오히려 이 사건 매매예약 체결일로부터 불과 2주 정도 후인 2021. 3. 25. 이 사건 대출 원리금의

연체가 발생하였고, 이후 K 주식회사에 대한 채무, J에 대한 신용대출채무, I은행에 대한 대출채무, 소외 은행에 대한 다른 대출채무가 잇따라 연체되었다.

3) 피고의 선의 항변에 대한 판단 피고는, 피고가 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자라고 항변한다.

살피건대, 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 뒷받침되어야 한다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 수익자인 피고의 악의 추정을 뒤집고, 피고가 이 사건 매매예약 및 매매계약이 C의 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당한다는 점을 몰랐다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 C의 당시 채무상황에 더하여, 피고가 C와 친남매 사이인 점, 이 사건 매매예약 및 매매계약의 매매대금이 시세에 비해 낮은 금액이고, 그 매매대금마저 제대로 지급되지 않은 점 등을 고려하여 보면, 피고의 선의를 인정하기 어렵다.

나. 사해행위취소 및 원상회복

위와 같은 판단에 의하면, 이 사건 제1 부동산에 관하여 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 이 사건 가등기 및 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사윤지영

별지

1) 2021. 3. 하위평균가 기준

2) 2021. 10. 1. 한국자산관리공사가 소외 은행으로부터 해당 대출채권을 양수하였다.