

의정부지방법원 2023. 6. 27 선고 2022가단258 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A단체

피 고 B

소송대리인 변호사 서지원

변 론 종 결 2023. 5. 30.

판 결 선 고 2023. 6. 27.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 5. 4. 체결된 매매계약을 195,641,672원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지2 목록 기재 배당금 채권을 양도하고, 대한민국(소관: 의정부지방법원 공탁공무원)에게 위 채권을 C에게 양도했다는 취지의 통지를 하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. D의 관리기관인 원고는 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)과 사이에 2013. 6. 2. 보증금액 80,000,000원, 보증기한 2015. 6. 12.로 정하는 신용보증약정(이하 '이 사건 제1신용보증약정'이라 한다), 2013. 6. 10. 보증금액 400,000,000원, 보증기한 2015. 6. 7.로 정하는 신용보증약정(이하 '이 사건 제2신용보증약정'이라 한다)을 각 체결하였고, C는 위 각 신용보증약정에 기한 E의 원고에 대한 채무를 연대보증하였으며, E은 F은행으로부터 이 사건 제1신용보증약정에 기한 신용보증서를 담보로 100,000,000원을 대출(이하 '이 사건 제1대출'이라 한다)받고, 이 사건 제2신용보증약정에 기한 신용보증서를 담보로 500,000,000원을 대출(이하 '이 사건 제2대출'이라 한다)받았다.

나. E은 이 사건 각 대출에 대한 이자 납부 연체 등으로 2021. 8. 19. 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 F은행의 청구에 따라 2021. 11. 29. 이 사건 제1대출의 원리금 81,816,547원을, 이 사건 제2대출의 원리금 409,355,725원을 각 대위변제하였다.

다. C는 1999. 1. 12. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 2021. 5. 4. 피고와 사이에 C가 피고에게 위 부동산을 매매대금 580,000,000원으로 정하여 매도하되, 그 중 계약금 100,000,000원은 계약 당일, 잔금 480,000,000원은 2021. 6. 4. 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약에는 아래와 같은 특약사항이 있다.

○ 본계약은 현 시설물 상태에서의 계약이며, 매수인은 현재 근저당권 설정과 등기사항 전부 증명서에 가압류를 인지한 상태의 계약이고, 잔금일에 매도인은 가압류 말소서류 완비하여 제출하고 잔금 정산하기로 한다.

○ 계약금 중 50,000,000원은 매매 당사자인 매수인이 매도인에 대한 채권 200,000,000원 중 일부 금액으로 상계처리하고, 차액 150,000,000원은 전세 잔금시 정산처리하기로 하며, 금 일 차액 50,000,000원은 송금하기로 한다.

○ 매도인은 매수인이 전세하고자 할 때 협조하고, 전세가 늦어질 경우 본 매매잔금일부터 전 세잔금일까지 은행이자 는 매수인이 부담하기로 하며, 최장 2021. 8. 10.까지로 한다.

○ 본계약은 잔금일에 소유권이전과 가압류 말소하고, 매수인이 전세나가는 대로 전세계약금 은 매도인의 은행 대출금 상환하기로 한다.

라. 피고는 2021. 6. 3. 이 사건 부동산에 관하여 2021. 5. 4. 이 사건 매매계약을 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳤다. 한편, 이 사건 부동산에 관하여 2020. 11. 9. 채권자 G, 청구금액 46,169,041원의 가압류(이하 ‘G 가압류’라 한다)결정 등기가 마쳐져 있었는데, 위 등기는 2021. 6. 3. 해제를 원인으로 2021. 6. 10. 말소되었다. 또한 위 부동산에 관하여 2009. 5. 19. 근저당권자 중소기업은행, 채권최고액 276,000,000원인 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)설정등기가 마쳐졌다.

마. 중소기업은행의 신청에 따라 이 사건 부동산에 관하여 개시된 임의경매 절차(의정부지방법원 H)에서 위 부동산이 매각되어 대금이 납부된 후 2023. 5. 24. 중소기업은행으로부터 이 사건 근저당권의 피보전채권을 양수한 I 유한회사에 206,745,689원, 피고에 195,641,672원(2순위 소유자 잉여금)을 배당하는 내용의 배당표가 작성되었고, 피고에 대한 위 배당금이 공탁되었다2). [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 13 내지 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권

1) 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 터잡아 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 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 C가 E의 이 사건 각 신용보증약정에 기한 채무에 대한 연대보증인의 지위에 있었던 점, ② E이 F은행에 대한 이자 연체 등으로 2021. 8. 19. 기한의 이익을 상실함으로써 이 사건 매매계약 체결 후 4개월도 되지 않아 신용보증사고가 발생하였고, 이에 원고가 2021. 11. 29. F은행에 보증채무를 이행한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 원고의 C에 대한

구상금채권의 성립 기초가 되는 법률관계인 이 사건 각 신용보증약정이 체결되어 있었고, 가까운 장래에 이에 터 잡아 원고의 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 원고의 구상금채권이 발생하였다고 할 것이다.

따라서 원고의 C에 대한 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다. 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결, 대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

2) 판단

위 인정사실, 앞서 든 증거, 을 제2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, J장에 대한 신용정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산은 C가 소유했던 유일한 재산인 사실(이 사건 부동산의 이 사건 매매계약 당시 시가는 피고가 제출한 자료에 의해도 620,000,000원을 넘지 않는다), ② 이 사건 매매계약 체결 당시 C는 적어도 188,000,000원 이상의 기업은행에 대한 채무, 약 4,000,000원의 K카드에 대한 채무, 약 18,000,000원의 L카드에 대한 채무, G 가압류 피보전채무 46,169,041원 등의 채무가 있었던 사실이 인정된다.

그렇다면 C는 적어도 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도함으로써 채무초과상태가 되었다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위가 되고, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 주장에 대한 판단

1) 피고는 다음과 같은 취지로 주장한다.

피고가 50,000,000원, M이 합계 100,000,000원, N이 50,000,000원을 C의 연대보증하에 E에 대여하였거나, C가 E의 피고 등에 대한 위 채무를 병존적으로 인수하였는데, 위 합계 200,000,000원을 이 사건 매매계약의 매매대금으로 갈음하기로 하고, 피고가 C에게 계약금 및 중도금, 잔금으로 합계 180,000,000원을 지급하였으며(다만 그중 45,000,000원은 G 가압류 피보전채무를 변제하는 방법으로 지급하였다), 나머지 200,000,000원은 중소기업은행 근저당권의 피담보채무를 인수하는 방법으로 그 지급을 갈음하여 이 사건 매매계약의 매매대금 580,000,000원을 전부 지급하였다. 뿐만 아니라, 피고는 공인중개사를 통해 정상적인 절차에 따라 이 사건 부동산을 매수하였다. 따라서 피고는 선의였다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 그 선의를 증명하여야 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위와 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조), 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

3) 을 제1, 4 내지 8, 11 내지 15, 17호증의 각 기재에 의하면, 다음과 같은 사실은 인정된다.

① 이 사건 매매계약은 O공인중개사사무소의 중개하에 체결되었다.

② 피고는 2020. 2. 28. E에 50,000,000원을 투자하고, 1년 경과 후 2개월 전에 상환요청을 하면 언제든지 E은 투자금을 상환하도록 하는 투자계약을 체결하고, 같은 날 E에 50,000,000원을 입금하였다. E은 2020. 4. 20.부터 2021. 2. 22.까지 피고 B에게 매달 위 투자금에 대한 수익금 명목으로 최소 948,125원에서 최대 1,166,750원의 돈을 입금하였다.

③ M은 2019. 8. 21. E에 50,000,000원을 투자하는 위와 같은 내용의 투자계약을 체결하고, 같은 날 피고 회사에 38,040,000원을 입금하였다.

또한 M은 2020. 9. 28. 처인 P 명의로 E에 50,000,000원을 투자하는 위와 같은 내용의 투자계약을 체결하고, 같은 날 E에 35,000,000원을 입금하였다.

④ N은 2020. 2. 25. E에 50,000,000원을 투자하는 위와 같은 내용의 투자계약을 체결하고, E에 2020. 2. 25. 4,000,000원, 2020. 2. 27. 46,000,000원 합계 50,000,000원을 입금하였다.

⑤ 피고는 C에게 2021. 5. 5. 50,000,000원, 2021. 6. 3. 50,000,000원, 2021. 6. 22. 35,000,000원, 합계 135,000,000원을 입금하였다. 또한 피고는 2021. 6. 3. Q(변호사)에게 45,000,000원을 입금하였다.

4) 그런데 위 인정사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 위와 같은 사실 및 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고, M, N이 E에 합계 200,000,000원을 그 원금을 반환받을 수 있는 약정 하에 투자한 것으로는 보이나, 각 투자계약서에는 모두 E이 계약 당사자로 되어있을 뿐 C가 각 투자계약서상의 채무를 연대보증한다는 등의 약정은 없고, 달리 C가 위 각 투자계약서에 따른 채무를 인수하는 등 이를 책임지기로 하였다고 볼 만한 증거도 없다. 따라서 위 채무를 C의 채무라고 보기 어렵다.

② 피고가 인수하였다고 주장하는 이 사건 근저당권의 채무자가 피고로 변경되지 않았고, 이 사건 매매계약서에도 피고가 위 근저당권의 피담보채무를 인수하기로 하는 내용이 없을 뿐만 아니라 피고가 최장 2021. 8. 10.까지만 은행이자를 부담하기로 약정한 점에 비추어 위 피담보채무 상당을 이 사건 매매계약상 잔금으로 갈음하기로 약정하였다고 보기 어렵다. 이 사건 매매계약 특약사항에 피고가 이 사건 부동산을 전대하여 그 전세계약금으로 위 근저당권 피담보채무를 상환하기로 약정한 것으로는 보이나, 이후 실제 위 채무를 피고가 상환한 바도 없다.

③ 피고가 Q에게 입금한 45,000,000원은 G 가압류가 같은 날 해제를 원인으로 말소된 점에 비추어 이 사건 매매계약의 매매대금으로 지급된 것으로 보이고, C에게 입금한 합계 135,000,000원도 이 사건 매매계약의 매매대금으로 지급된 것으로는 보이나, 이에 의해도 이 사건 매매계약으로 실제 C에게 지급된 돈은 180,000,000원에 불과하다. 게다가 그 중 2021. 6. 3.까지 지급된 돈은 145,000,000원에 불과함에도 2021. 6. 3. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이는

매매계약서에 정한 잔금일보다도 하루 앞선 일자이다. 앞서 본 투자금 중 50,000,000원을 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 계약금 중 일부로 지급된 것으로 보더라도 매매대금으로 지급된 금액은 소유권이전등기일까지 195,000,000원에 불과하고, 나머지 투자금 150,000,000원은 전세 잔금시 정산처리한다고 약정되어 있어서 소유권이전등기 후 피고 가 전세계약을 체결하기까지는 정산되지도 아니한 상태에서(투자약정서에 의해도 P 명의 투자계약에 따른 투자금 상환시기는 도래하지 아니한 상태였다) 소유권이전등기가 마쳐졌다.

④ 위와 같이 C의 채무도 아닌 투자금을 이 사건 매매계약의 매매대금 중 일부로 갈음하고, 근저당권의 피담보채무를 인수하지도 아니하며, 나머지 금액을 실제 지급하지도 아니하였을 뿐 아니라 일부 금액의 지급기한을 소유권이전등기일 이후로 정하여 체결된 이 사건 매매계약을 그 거래조건이 정상적이고 의심할 만한 특별한 사정이 없는 거래라고 보기 어렵다.

⑤ 그뿐만 아니라 피고는 “2021. 3.경 투자금에 대한 이자가 입금되지 않아 C에게 입금을 요청하자, C가 이 사건 부동산을 매도하기 위해 O공인중개사사무소에 매도를 의뢰하였으니 매도되면 이를 변제하겠다고 하였으나 이후 매도가 되지 않는다는 말을 들어 이 사건 부동산을 매수하게 되었다”고 주장하는데, 이에 의하면 이 사건 매매계약은 E에 대한 투자금 채무를 상환받기 위해 이루어진 것이어서 C의 채무 변제 등과도 무관하게 체결된 것이다.

⑥ 또한 피고의 주장에 따르더라도 투자금에 대한 수익금(또는 이자)이 지급되지 않아 그 지급을 독촉하다가 이 사건 매매계약을 체결하였다는 것인 점, 이 사건 부동산에는 이 사건 매매계약체결 당시 이미 G 가압류, 이 사건 근저당권등기가 마쳐져 있었고 등기부로 확인되는 그 채무액 및 채권최고액의 합계가 322,169,041원으로 그 시가의 절반가량에 이르는 점 등에 비추어 피고가 C의 재정상태가 악화되었음을 몰랐다고 단정하기도 어렵다.

⑦ 한편 이 사건 매매계약이 O공인중개사사무소의 중개하에 체결되기는 하였으나, 피고의 주장에 의해도 C가 이미 이 사건 부동산을 위 중개사사무소에 매도를 의뢰한 상태에서 원래 알고 지내던 피고와 C가 이 사건 매매계약을 체결하면서 위 중개사무소를 중개인으로 한 것에 불과하므로, 위와 같은 사정은 피고가 선의임을 뒷받침할 만한 사정이 되기 어렵다(중개사무소를 통한 계약을 사해행위에서 수익자의 선의를 뒷받침할 사정 중 하나로 보는 것은 통상 서로 알지 못하던 사람들이

중개사무소를 통해 목적물을 정하여 매도인과 매수인이 되어 계약체결에 이르기 때문이다).

라. 사해행위취소 및 가액배상 등

1) 저당권이 설정된 부동산에 관하여 사해행위를 원인으로 저당권을 취득하였다가 선행 저당권의 실행으로 사해의 저당권이 말소되었으나 수익자에게 돌아갈 배당금채권이 있는 경우의 원상회복의 방법으로는, 그 배당금채권이 수익자에게 지급된 경우에는 동액 상당의 가액의 배상으로, 배당금지급금지가처분 등으로 인하여 지급되지 못한 경우에는 그 배당금채권의 양도절차의 이행으로 각 이루어져야 할 것이고, 이러한 법리는 저당권이 설정된 부동산의 소유권이 사해행위로서 양도되었다가 그 저당권의 실행으로 말미암아 양수인인 수익자에게 배당이 이루어진 경우에도 마찬가지라 할 것이다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다67806 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권의 실행으로 피고에게 소유자 잉여금으로 195,641,672원이 배당되어 공탁되었는바, 이 사건 매매계약은 원고가 구하는 위 195,641,672원의 범위 내에서 취소되어야 하고(원고의 피보전채권액, 공동담보가액보다 작은 금액이다), 피고는 원상회복으로 C에게 별지2 목록 기재 배당금 채권을 양도하고, 대한민국(소관 : 의정부지방법원 공탁공무원)에게 그 양도사실을 통지할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김상현

[별지1]

부동산 목록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 의정부시 아파트 동[도로명 주소] 경기 의정부시

철근콘크리트 벽식구조 슬래브 지붕

11층 아파트

1층 1263.28㎡

2층 1188.16㎡

3층 1188.16㎡

4층 1188.16㎡

5층 1188.16㎡

6층 1188.16㎡

7층 1188.16㎡

8층 1188.16㎡

9층 1188.16㎡

10층 1188.16㎡

11층 1188.16㎡

지층 1214.48㎡

전유부분의 건물의 표시

철근콘크리트벽식구조

134.73㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 의정부시

대 46634.6㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 46634.6분의 63.566. 같.

[별지2]

채권 목록

사건 : 의정부지방법원 H 부동산임의경매

채권자 : 피고

배당순위 : 2순위

배당이유 : 소유자 잉여금

배당금액 : 195,641,672원. 끝.

- 1) 2023. 5. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 별지 부동산 목록에 대지권의 비율이 ‘46,634.6분의 63.655’로 기재되어 있으나 이는 오토티므로, “46634.6분의 63.566”로 정정한다.
- 2) 신용보증기금이 피고의 배당금지급청구권에 지급금지가처분을 해두었다.