

인천지방법원 부천지원 2023. 8. 9 선고 2022가단130625 판결 [사해행위취소]

전 문

원고경기신용보증재단

소송대리인 변호사 황운영

피고1. A

2. B

소송대리인 법무법인 현율

담당변호사 고채경

변론 종결2023. 7. 12.

판결 선고2023. 8. 9.

주 문

1. 피고 A와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 10. 20. 체결된 신탁계약을 19,046,722원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 19,046,722원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 A와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 10. 20. 체결된 신탁계약을

15,820,254원 및 그 중 15,208,323원에 대하여 2021. 5. 14.부터 2021. 9. 4.까지는 연 10%, 그 다음 날부터 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 위 금원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2019. 9. 5. C과 사이에 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, 보증번호 D, 보증금액 20,000,000원, 보증기한 2024. 9. 5.로 된 신용보증서를 발급해 주어, C의 주식회사 E(이하 'E은행'이라 한다)에 대한 2019. 9. 5.자 2,000만 원의 대출금채무에 대하여 위 신용보증금액 내에서 보증하였다.

2) E은행은 2021. 1. 28. 원고에게 2021. 1. 6. 원리금 연체에 따른 신용보증사고 발생을 통지하였다.

3) 결국 C이 대출 원리금을 변제하지 아니하여, 원고가 C을 대위하여 2021. 5. 14. E은행에 신용보증에 따른 대출 원리금 15,465,823원을 변제하였다.

4) 이에 원고는 C을 상대로 서울중앙지방법원 2021가소1609202호로 구상금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2021. 10. 29. "피고는 원고에게 15,208,393원 및 그 중 15,208,323원에 대하여 2021. 5. 14.부터 2021. 9. 24.까지는 연 10%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라."는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2021. 11. 20. 확정되었다.

나. C의 이 사건 부동산 처분

1) C은 2020. 10. 20. 피고 A와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에

관하여 위탁자 및 수익자 C, 수탁자 피고 A로 된 신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 10. 22. 소유권이전등기를 마쳤는바, 위 신탁계약의 내용은 다음과 같다.

제2조(신탁목적)

이 신탁목적은 신탁재산인 이 사건 부동산에 대한 리모델링공사를 시행하여 매매 또는 임대계약을 이행하는 데 있다.

제4조(관리, 처분방법)

1. 수탁자는 선량한 관리자의 주의로서 신탁목적을 위하여 신탁재산을 관리, 처분하되 수익자의 동의 없이 다음 행위는 할 수 없다.

가. 담보제공

나. 채무보증 등을 이유로 신탁재산의 이용

제5조(신탁기간)

1. 본 신탁계약 기간은 계약일로부터 3년 이내로 한다. 다만, 그 전에 신탁재산이 처분되어 소유권이전등기가 종료되고 대금정산이 완료될 때에 만료된다.

제7조(신탁의 종료)

본 신탁계약은 신탁기간 만료시 또는 신탁계약 해지에 의하여 종료된다.

2) 피고 A는 2020. 11. 2. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산을 5억 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금 5,000만 원을 2020. 10. 31.

3,000만 원 및 2020. 11. 2. 2,000만 원으로 나누어 지급하였고, 이 사건 부동산에 관한

임대차보증금 245,000,000원은 피고 B이 승계하고, 잔금 205,000,000원은 2020. 12. 3.

지급하며, 이 사건 부동산에 설정된 E은행의 근저당권 및 F이 인천지방법원 2020카단106370호로

청구금액 5,000만 원에 관하여 마친 가압류(이하 '이 사건 가압류'라 한다) 등기를 말소하기로

약정하였다. 피고 B은 2020. 12. 3. 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 이 사건 부동산에는 채권최고액 132,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 E은행으로 된

근저당권설정등기가 마쳐져 있었다가 2020. 12. 3.자 해지를 원인으로 하여 2020. 12. 4.

말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을가 제1호증, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 피보전채권의 성립

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 신탁계약 체결 당시인 2020. 10. 20.에는 원고의 구상금 채권이 발생하지는 아니하였으나, 이미 위 채권성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있고, C은 2020. 12. 4.부터 대출은행에 대한 대출금의 이자를 연체하기 시작하여 이 사건 신탁계약일로부터 2개월 18일 후인 2021. 1. 6. 대출은행에 대한 대출금 채무의 기한의 이익을 상실하였음을 알 수 있다. 사정이 이와 같다면, 이 사건 신탁계약 당시 가까운 장래에 이 사건 신용보증약정에 따른 구상금 채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 있었고, 실제로도 이 사건 신탁계약 체결일로부터 불과 6개월 25일 만인 2021. 5. 14. 그 개연성이 현실화되어 원고의 대위변제에 따른 구상금 채권이 성립하였다. 따라서 원고의 C에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. C의 무자력

1) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조).

2) C이 이 사건 신탁계약을 체결한 2020. 10. 20. 무렵 채무자 회사의 적극재산으로는 이 사건 부동산이 유일하였다.

3) 한편 위 기초사실과 앞서 든 증거들에 의하면, C은 이 사건 부동산의 임차인에 대하여 245,000,000원의 임대차보증금반환채무, E은행에 대한 이 사건 부동산의 근저당권 피담보채무 116,000,000원, 가압류권자 F에 대한 채무 50,000,000원 및 E은행에 대한 원고가 신용 보증한 채무 약 15,465,823원 합계 426,465,823원의 채무가 있었고, 그와 같은 상태에서 채무자 회사가 이 사건 신탁계약을 체결하여 이 사건 부동산을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 공동담보에

부족이 생기게 하여 무자력 상태에 이르게 하는 행위로 볼 수 있다.

4) 이에 대하여 피고 B은, C의 예금 채권을 C의 적극재산으로 산정하여야 한다고 주장한다. 그러나 C의 예금 채권의 존재 및 액수에 관하여 아무런 주장·증명이 없을 뿐만 아니라, 설령 C의 예금 채권이 존재한다고 하더라도, 앞서 본 바와 같은 C의 소극재산 내역에 비추어 그 액수는 C의 원고를 비롯한 채권자들에 대한 채무를 초과할 수 없다고 판단되므로, 위와 같이 예금 채권이 존재한다는 사정만으로 C이 무자력 상태에서 벗어난다고 볼 수도 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 사해행위 및 사해의사의 추정

1) 관련 법리 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 바와 같이 C이 피고 A와 이 사건 신탁계약을 체결하여 이 사건 부동산을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 공동담보에 부족이 생기게 하여 무자력 상태에 이르게 하는 행위에 해당하므로 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 이 경우 C의 사해의사는 추정된다. 나아가 이러한 경우 수익자인 피고 A와 전득자인 피고 B의 사해 의사는 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 신탁계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

3. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

가. 피고 A에 대하여

1) 피고 A의 주장 피고 A는 C을 전혀 모르고, 이 사건 부동산이 C의 누나 G의 소유로 알고 G를 통하여 이 사건 부동산을 5억 5,000만 원에 매수하기로 하면서 8,000만 원을 지급하였고, 이 사건 신탁계약을 체결하고 신탁등기를 하게 된 것이다. 그런데 이 사건 가압류등기가 마쳐져 있어서 G가 이 사건 부동산을 제3자에게 매매하여 피고 A의 투자금을 반환받기로 한 것이다.

2) 판단 그러나 갑 제8, 9, 10호증, 을 제1, 2, 3, 5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 A가 제출하는 증거만으로는 피고 A의 악의 추정이 반복되어 그 선의가 증명되었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위

피고의 항변은 이유 없다.

가) 피고 A는 C으로부터 이 사건 부동산을 매수하면서 이 사건 신탁계약을 체결하게 된 것이라 주장한다. 그러나 부동산을 매수하면서 신탁계약을 하는 것 자체가 이례적일 뿐 아니라, 이 사건 부동산에 관하여, 피고 A와 C은 2020. 10. 20. 이 사건 부동산을 5억 5,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하면서, 위 매매계약서에는 계약금, 중도금, 잔금에 대하여 '일시불 완납'이라고 기재하였고, '소유권이전은 매수인이 원할 시 매수인 명의변경이 가능하기로 하고, 소유권 이전하기 전 매도인은 매도용 인감을 3개월에 한번씩 발급해 주기로 한다.'는 특약을 하였는바, 이러한 계약내용 역시 상당히 이례적이다.

나) 피고 A는 이 사건 부동산에 관하여 8,000만 원을 투자하였다가, 이 사건 가압류가 해결되지 아니하여 이 사건 부동산을 처분하여 위 8,000만 원을 돌려받은 것이라 주장하는데, 이 사건 부동산을 5억 5,000만 원에 매수하였다면, 임대차보증금 2억 4,500만 원, 이 사건 가압류의 청구금액 5,000만 원, E은행의 근저당권 피담보채무 1억 1,600만 원을 공제하고서도 1억 3,900만 원을 C에게 지급하여야 하는데, 8,000만 원만을 '투자'한 경위에 대하여 구체적으로 설명하지 못하고 있다.

다) 피고 A의 금융거래 내역을 보면, 피고 A는 본인의 계좌로 2020. 10. 17. H로부터 250만 원을 송금 받고, 2020. 10. 19. I로부터 1,200만 원이 입금된 후 같은 날 C에게 1,800만 원을 송금하였고, 2020. 10. 20. 현금으로 1,250만 원이 입금된 후 2020. 10. 21. C에게 1,200만 원을 송금하였으며, 2020. 10. 20. 현금으로 3,000만 원이 입금된 후 같은 날 C에게 3,000만 원을 송금하였는바, 위와 같은 자금 대부분도 현금으로 마련된 것이어서 자금 출처도 불분명하다.

라) 피고 A는 이 사건 부동산을 매수하기로 하였다가 이 사건 가압류가 있음을 발견하고 이 사건 부동산을 피고 B에게 매도한 것이라고 주장하나, 이 사건 부동산에 관한 이 사건 신탁계약 및 매매계약을 체결하면서 부동산등기사항증명서를 확인하지 아니한 채 가압류가 설정되어 있는 사실을 몰랐다는 설명은 납득하기 어렵다.

마) 피고 A는 이 사건 신탁계약이 체결된 2020. 10. 20.으로부터 14일 만에 피고 B에게 이 사건 부동산을 매도하였다.

바) 피고 A의 주장에 의하더라도 피고 A는 C의 누나인 G와 지인으로, C와 인적 관계가 있다.

나. 피고 B에 대하여

1) 피고 B의 주장 피고 B은 C, 피고 A와 인적관계가 없고 공인중개사사무소를 통하여 이 사건 매매계약을 체결하였을 뿐이므로, 선의의 전득자에 해당한다.

2) 판단 가) 전득자의 악의는 추정되므로 전득자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 참조).

나) 살피건대, 앞서 든 증거들, 을가 제5호증, 을나 제2, 4 내지 9호증의 기재에 의하면 다음 사실이 인정되기는 한다.

(1) 피고 B은 이 사건 매매계약의 매매대금 5억 원 중, 계약금으로 피고 A에게 총 5,000만 원을 송금하였고, 그 후 2020. 12. 3. 피고 B의 어머니 J으로부터 2억 3,000만 원을 송금 받아, 잔금으로, 2020. 12. 3. C에게 124,879,810원, 피고 A에게 3,000만 원을 각 송금하였고, 2020. 12. 10. 이 사건 가압류권자인 F에게 5,000만 원을 송금하여 장기수선충당금 120,190원을 포함하여 합계 2억 5,000만 원을 지급하였다. F은 2020. 12. 10. 이 사건 가압류를 해제하였다.

(2) 피고 B은 2020. 12. 3. J으로부터 2020. 12. 3. 2억 3,000만 원을 무이자로 차용하였다는 내용의 차용증을 작성하였다.

(3) 주식회사 K 대표 L는 피고 A의 이 사건 매매계약을 중개하였는데, 위 회사는 2020. 12. 21. 피고 A에게 중개수수료 220만 원을 지급하라는 내용증명을 보냈다. 피고 B의 계약은 M공인중개사사무소 N이 중개하였다.

(4) 피고 B은 2021. 4. 12. 이 사건 부동산에 전입신고를 마쳤다.

(5) 이 사건 부동산의 2020. 11.경 시세는 5억 2,500만 원 정도이다.

다) 그러나 앞서 든 증거들을 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고 B의 악의 추정이 반복되어 그 선의가 증명되었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 피고의 항변도 이유 없다.

(1) 피고 B도 이 사건 매매계약상 잔금을 어머니인 J으로부터 송금 받아 이를 지급하였는데, 피고 B과 J의 인적관계에 비추어 송금사실 및 차용증만으로는 위 매매대금의 출처가 명확히 밝혀졌다고 보기

어렵다.

(2) 피고 B은 이 사건 부동산의 수탁자인 피고 A와 계약을 체결하였는바, 소유자가 아닌 수탁자와 계약을 체결하는 것은 상당히 이례적인데, 이에 관하여 신탁자인 C에 관하여 이 사건 매매계약 체결과 관련한 확인을 받았다는 자료가 제출되어 있지 않으며, 한편 이 사건 매매계약상 잔금도 피고 A와 C에게 나누어 송금되었는데 이 역시 통상적인 거래와 다르다.

(3) 이 사건 신탁계약의 목적은 이 사건 부동산을 리모델링하여 매매 또는 임대하는 것이고, 수탁자는 위 목적을 위하여 이 사건 부동산을 처분할 수 있는 것인데, 피고 A는 이 사건 신탁계약 체결 후 14일 만에 이 사건 매매계약을 체결하였는바 피고 B으로서도 부동산등기사항증명서 및 신탁원부 등을 통하여 위와 같은 사정을 알 수 있었으므로 이 사건 신탁계약이 사해행위일 수 있음을 충분히 알 수 있었던 것으로 보인다.

4. 사해행위 취소 및 원상회복

가. 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여

저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를

취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002.

11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 그리고 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는

원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

나. 원상회복 방법과 범위

1) 이 사건 신탁계약 체결 당시 이 사건 부동산에 E은행의 근저당권이 설정되어 있다가 이 사건 신탁계약 후인 2020. 12. 4. 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 신탁계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

2) 한편 가액배상은 ① 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액, ② 채권자의 피보전채권액, ③ 수익자나 전득자가 취득한 이익의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 한다. 그런데 이 사건 신탁계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무액은 1억 1,600만 원이고, 이 사건 부동산의 2020. 11.경 시세는 5억 2,500만 원 정도인 점은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 신탁계약 당시의 시가에다가 통상적인 부동산의 거래 관행 등을 더하여 살펴보면, 이 사건 부동산의 이 사건 변론종결일 현재의 시가 역시 이 사건 신탁계약 당시 시가와 같거나 그 이상일 것으로 추인되므로, 이 사건 변론종결일 현재의 이 사건 부동산의 시가 5억 2,500만 원에서 근저당권의 피담보채무액 1억 1,600만 원을 뺀 금액을 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액으로 볼 수 있다.

그런데 위 금액이 앞서 1의 가. 3)항의 인정사실에 의하여 인정되는 원고의 2023. 7. 12.(이 사건 변론종결일) 현재 C에 대한 구상채권액 19,046,722원[= 15,208,393원 + 558,332원(15,208,323원에 대한 2021. 5. 14.부터 2021. 9. 24.까지 연 10%로 계산한 지연손해금1)) + 3,279,997원(15,208,323원에 대한 2021. 9. 25.부터 2023. 7. 12.까지 연 12%로 계산한 지연손해금)]을 초과함은 계산상 명백하므로, 결국 원고의 사해행위 취소 및 가액배상 청구는 위 두 금액 중 더 적은 금액인 위 구상채권액의 범위 내에서 이루어져야 한다.

다. 소결론

결국, 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하고, 위 19,046,722원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

한편 이 사건 신탁계약이 취소됨으로 인하여 피고들이 부담하는 원상회복의무는 서로

부진정연대관계에 있으므로, 사해행위에 취소에 따른 원상회복으로 위 피고들은 공동하여 원고에게 19,046,722원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사윤아영

별지

1) 소장의 2021. 9. 4.는 오기로 보인다.