

창원지방법원 2023. 5. 2 선고 2022가단112888 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 변호사 노정석

피고A

변론 종결2023. 4. 4.

판결 선고2023. 5. 2.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 소외 B와 피고 사이에 2021. 10. 11. 체결된 매매계약은 72,313,347원의 한도 내에서
취소한다.
나. 피고는 원고에게 72,313,347원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지
연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 B로부터 보증 의뢰를 받고, 소외 B가 C은행으로부터 자금을 대출받음으로써 부담할 대출원리금 상환채무에 대하여 아래와 같은 내용의 보증서를 발급하여 보증채무를 부담하였으며, B는 원고의 위와 같은 보증에 따라 C은행과 여신거래약정을 체결한 뒤 운영자금을 대출받았다.

2019. 3. 6.	D	70,000,000	일반자금	C은행
-------------	---	------------	------	-----

나. B는 원고의 위와 같은 신용보증에 기하여 대출을 받은 후 2022. 3. 7. 이자연체로 인한 보증사고를 야기하여, 원고는 2022. 6. 14. C은행의 보증채무 이행청구에 따라 대출원금 70,000,000원과 이자 670,081원을 합한 70,670,081원을 대위변제하여, 원고는 2022. 6. 14. 기준 B에 대한 대위변제금 70,670,081원, 법적절차비용 1,352,726원과 추가보증료 290,540원을 합한 72,313,347원 상당의 구상금 채권을 가지고 있다.

다. B는 자신의 소유이던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 함)에 관하여 2021. 10. 11. 피고와 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 함), 피고는 이를 원인으로 하여 2021. 11. 3. 창원지방법원 김해등기소 접수 제84683호로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 부동산에는 창원지방법원 김해등기소 2017. 12. 14. 접수 제106806호로 E조합 명의의 채권최고액 5,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데 이 사건 매매계약에 따른 피고 명의 소유권이전등기가 마쳐진 같은 날 위 근저당권설정등기는 말소되었다.

이 사건 부동산	112,800,000	이 법원의 감정축탁결과
F	217,857,359	갑 제7호증
G아파트 H호	140,000,000	갑 제8호증
I	58,256,250	갑 제7호증
합 계	528,913,609	

마. B는 이 사건 매매계약 당시 아래 표와 같이 528,913,609원 상당의 적극재산을 보유하고 있었고, 소극재산으로는 아래와 같이 합계 457,146,552원 상당의 채무를 부담하고 있었다.

이 사건 부동산	112,800,000	감정결과	원고	70,000,000	갑 제3호증
F	217,857,359	갑 제7호증	E조합 낙서지점	156,000,000	갑 제9호증
G아파트 H호	140,000,000	갑 제8호증	중소기업은행	30,000,000	갑 제10호증
I	58,256,250	갑 제7호증	J조합	100,000,000	갑 제12호증
합 계	528,913,609		경남신용보증재단 K	23,404,508 10,695,640	갑 제11호증 갑 제11호증
신용보증기금	19,000,000	갑 제11호증			
L은행	7,766,834	갑 제11호증			
J조합	7,279,570	갑 제11호증			
임대차보증금 반환채무	33,000,000	다툼없는 사실			
합 계	457,146,552				

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 13호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 M에 대한

감정촉탁결과(이하 '감정결과'라고 함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, B는 원고의 구상금채권 발생의 고도의 개연성이 있는 상황에서 이 사건 부동산을 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꿈으로써 채무초과 상태를 초래하였는바, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

한편 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권설정등기가 사해행위 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고 이와 같은 경우 채권자는 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 취소 및 가액배상을 청구할 수밖에 없다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 변론종결 당시 시가로 인정되는 115,200,000원에서 공동담보에서 제외되는 말소된 근저당권의

피담보채권액인 26,056,273원을 공제한 89,143,727원의 범위 내에서 원고가 구하는 72,313,347원의 한도 내에서 취소되어야 할 것이고, 피고는 사해행위 취소에 따른 가액배상으로 72,313,347원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약으로 B의 채무초과를 야기한다는 점을 알지 못하였고, 이 사건 부동산을 정상적인 거래에 의하여 매입한 것이므로 선의의 수익자라고 주장한다. 그러므로 보건대, 을 3 내지 5호증, 을 제14호증의 각 기재에 의하면 피고가 이 사건 부동산을 5,300만 원에 매수하기로 하고 신용대출을 받아 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액 26,056,273원을 변제하고 B에게 계약금 530만원 및 잔금 21,643,727원을 송금하여 매매대금 5,300만 원을 모두 지급한 사실 및 이 사건 소제기 후 피고가 B에게 전화하여 항의를 한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 갑 제13호증, 을 제2 내지 6호증의 각 기재, 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사정에 비추어 보면, 피고가 실제로 매매대금을 지급하였고 B에게 항의를 하였다는 사정만으로는 악의의 추정을 뒤집고 피고의 선의를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고는 이 사건 부동산 인접 토지상의 주택에 거주하는 N의 아들로, 중개인을 통하지 아니하고 B와 직접 이 사건 부동산 매매계약을 체결하였다.

② 이 사건 부동산의 사해행위 당시 시가가 앞서 본 바와 같이 112,800,000원임에도 B와 피고는 그 절반에도 못미치는 금액인 5,300만 원에 매매계약을 체결하였고, 이는 B가 이 사건 부동산을 2017년경 2,950만 원에 공매로 취득한 점을 고려하여 보더라도 지나치게 낮은 가격이다.

③ 피고는 B가 이 사건 부동산을 저가에 낙찰받은 데다가 이 사건 부동산이 맹지이기 때문에 결코 낮은 가격에 매도한 것이 아니라고 주장한다. 그러나, 이 사건 부동산의 감정평가액 결정의견 및 산출근거의 '2.교통 및 도로상황' 항목에 의하면 이 사건 부동산 인접지까지 차량 접근이 가능한 것으로 보이고, 이 사건 부동산이 지적도상 맹지이기는 하나 이 사건 부동산 남측으로 인접지인 사유지(O, P)를 경유하여 출입이 가능하며, 그와 같은 사정까지 고려한 평가액이 112,800,000원이라는 것이므로, 피고 주장의 사정들을 감안하여 보더라도 이 사건 매매계약이

적정하게 책정된 것이라고는 볼 수 없다.

④ 앞서 본 바와 같이 피고의 모 N가 이 사건 부동산에 인접하여 거주하고, 피고의 사업장도 Q이어서 B와 생활반경이 상당부분 겹치는 것으로 보이고, 실제로는 근저당권의 피담보채무 인수가 이루어졌음에도 이 사건 매매계약서에는 그와 관련된 특약도 기재되어 있지 아니하여 신뢰관계가 있는 사람 사이에서 작성된 매매계약서로 보이는 바(앞서 본 바와 같이 중개인이 없는 직접거래였다), 피고와 B는 이 사건 매매계약으로 처음 알게 된 관계로는 볼 수 없고, 피고가 제출한 녹취록의 대화 분위기도 이에 부합한다. 또한 피고 주장에 따르면 별로 좋은 조건도 아닌 이 사건 부동산을 피고가 굳이 매수하게 된 동기도 설명되지 아니한다.

4. 결론

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

판사홍예연

별지