

광주지방법원 2024. 9. 24 선고 2024가단501187 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 변호사 신광식

피 고 1. A

2. B

3. C

피고들 소송대리인 법무법인 양우

담당변호사 한종수

변 론 종 결 2024. 8. 13.

판 결 선 고 2024. 9. 24.

주 문

1. 가. 피고 A, B와 소외 주식회사 D 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2023. 1. 10. 체결된 각 매매계약을 취소하고,

나. 피고 A, B은 소외 주식회사 D에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 광주지방법원 나주등기소 2023. 1. 10. 접수 제825호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

2. 가. 피고 C와 소외 주식회사 D 사이에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2023. 1. 10.

체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고 C는 소외 주식회사 D에게 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 나주등기소 2023. 1. 19. 접수 제3100호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 구상금채권의 발생

1) 소외 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)은 2020. 12. 3. 소외 E과 사이에 대출금(3억 원 예정)을 받기로 하는 약정을 체결하면서 원고에게 신용보증신청을 하였고, 이에 원고는 같은 날 소외 회사와 사이에 소외 회사의 주채무불이행으로 인하여 원고가 보증채무를 이행하는 경우에는 ① 원고가 보증채무를 위하여 지급한 금원 및 이에 대하여 이행일로부터 완제일까지 원고가 정하는 비율에 의한 지연손해금, ② 기한 내에 대출금채무를 이행하지 아니한 때는 그 보증채무 중 미이행 채무액에 대한 대출금채무 이행기일 다음날부터 대위변제일 전일까지의 소정 보증요율에 0.5%를 가산한 비율에 의한 위약금, ③ 원고가 구상금채권의 집행보전을 위하여 지출한 모든 법적절차비용(대지급금)을 지급하기로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였는데, 위 체결 당시 보증금액은 2억 7,000만 원, 보증기한은 2021. 12. 2.까지였고, 2021.

12. 1. 보증금액은 2억 4,300만 원으로, 보증기간은 2022. 12. 2.까지로 변경되었으며, 2022. 11. 30. 보증기한이 2023. 12. 1.까지로 변경되었다.

2) 소외 회사는 원고와의 신용보증서를 담보로 하여 소외 E으로부터 2억 7,000만 원 상당의 대출을 받았으나, 2023. 1. 19.경 소외 회사의 신용상태악화로 인한 기한의 이익상실에 의해 신용보증사고가 발생되었다.

3) 결국 원고는 소외 E의 보증금 청구에 따라 2023. 10. 26. 소외 E에 보증금액 한도 내의 대출금 243,000,000원과 이에 대한 연체된 이자 7,894,769원의 합계액인 250,894,769원을 대위변제하였다.

4) 채무자인 소외 회사는 원고에게 이 사건 신용보증약정에 따른 대위변제금 250,894,769원과 대지급금 1,678,668원의 합계인 252,573,437원 및 이 중 250,894,769원에 대하여 약정 지연손해금율인 연 8%의 비율에 의한 돈을 현재까지 갚지 않고 있다.

나. 소외 회사의 처분행위

1) 소외 회사는 2023. 1. 10. 피고 A, B와 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 제1, 2부동산’이라 한다) 중 각 2분의 1 지분에 관하여 매매계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 제1매매 내지 제1처분행위’라 한다), 같은 날 위 피고들에게 광주지방법원 나주등기소 2023. 1. 10. 접수 제825호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제1소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

2) 소외 회사는 2023. 1. 10. 피고 C와 사이에 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제3부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 제2매매 내지 제2처분행위’라 한다), 광주지방법원 나주등기소 2023. 1. 19. 접수 제3100호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제2소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

다. 소외 회사의 재산상태 및 무자력

1) 이 사건 제1, 2부동산과 이 사건 제3부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여는 2022. 12. 9. 소외 F에 의하여 강제경매개시결정등기가 마쳐져 경매절차(소외 F의 청구채권 1억 원, 이하

‘이 사건 경매절차’라 한다)가 진행되었다가, 2023. 1. 11. 취하로 말소되었는데, 위 경매절차에서 이 사건 각 부동산의 감정평가금액은 합계 444,864,140원이었다.

2) 이 사건 각 부동산에 관하여는 2012. 6. 12. 채권최고액을 2억 4,000만 원으로 하는 소외 E 명의의 근저당권설정등기가 마쳐져 있다.

3) 소외 회사는 2022. 3.경 소외 G와 사이에 이 사건 제1, 2부동산 중 일부에 관하여 임차보증금 3,000만 원, 임대차기간 2022. 3. 17.부터 2027. 3. 16.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 제1임대차’라 한다), 2018. 2. 13. 소외 주식회사 H(이하 ‘소외 H’이라 한다)과 사이에 이 사건 제1, 2부동산 중 일부에 관하여 임차보증금 2,300만 원, 임대차기간 2018. 2. 11.부터 2023. 2. 10.까지로 하는 임대차계약을 체결하였으며(이하 ‘이 사건 제2임대차’라 한다), 2020. 8. 31. 소외 I 주식회사(이하 ‘소외 I’라 한다)와 사이에 이 사건 제1, 2부동산 중 일부에 관하여 임차보증금 1,000만 원, 임대차기간 2020. 9. 1.부터 2025. 8. 30.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 제3임대차’라 한다).

4) 채무자인 소외 회사는 이 사건 제1, 2매매 당시 채무초과의 상태에서 유일한 적극재산인 이 사건 각 부동산을 피고들에게 처분하였다.

[인정 근거 : 갑제1 내지 5호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을제2, 3, 4호증의 각 기재, 이 법원의 광주세무서장, 곡성군수, J에 대한 각 사실조회와 금융거래정보명령 회신결과 및 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장에 대한 판단

가. 피보전채권의 성립여부

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 부동산에 관한 2023. 1. 10.자 이 사건 제1, 2매매 당시 원고의 구상금채권이 발생한 것은 아니지만, 그 채권발생의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 성립되어 있었고, 실제로 위 처분일부터 얼마되지 않은 2023. 1. 19. 채무자인 소외 회사의 신용상태악화로 인한 기한이익상실이 발생하고 2023. 6. 13. 채무연체가 발생으로써 그 개연성이 현실화되어 원고의 사전구상권이 성립되었을 뿐 아니라, 원고가 2023. 10. 26. 보증채무를 이행함으로써 구상금채권이 실제 발생하였으므로, 원고의 이 사건 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 할 것이다.

나. 사해행위의 성립여부 및 사해의사 추정

- 1) 사해행위란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나, 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다.
- 2) 위 인정사실에 의하면, 채무자인 소외 회사는 이미 채무초과의 상태에서 일반채권자의 공동담보가 되는 유일한 적극재산인 이 사건 각 부동산을 피고들에게 매도하는 이 사건 제1, 2처분행위를 함으로써 채무초과상태를 심화시켰으므로, 위 각 처분행위는 원고 등 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 소외 회사는 이로 인하여 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하게 된다는 것을 인식하고 있었다고 할 것이며, 수익자인 피고들의 악의 역시 추정된다.

다. 피고들의 선의여부

- 1) 사해행위취소소송에서 채무자의 악의의 점에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).
- 2) 피고들은 다음과 같이 선의라고 주장한다. 즉, 피고 A은 이 사건 제1임대차의 임차인인 소외 G와 함께 'K회사'를 공동으로 경영하고 있고, 피고 B은 이 사건 제2임대차의 임차인인 소외 H의 대표자이며, 피고 C는 이 사건 제3임대차의 임차인인 소외 I의 대표자인 소외 L의 배우자로서 피고들과 위 각 임차인들(이하 '피고 등'이라 한다)은 소외 M에 의해 2022. 12.경 이 사건 각 부동산에 이 사건 경매절차가 진행되는 과정에서 이 사건 각 부동산에서 사업을 하고 있고, 위 각 부동산에 근저당이 설정되어 있는 등으로 인해 사정에 따라 임차보증금도 돌려받을 수 없다는

이야기도 있어 M에 대한 채무를 변제하는 조건으로 이 사건 각 부동산을 매수하기로 하였다. 이 사건 경매절차에서의 이 사건 각 부동산의 감정가격이 444,864,140원으로 평가되었고, 피고 등은 이 사건 부동산에 관하여 소외 회사와 사이에 “① 피고 등의 임대차보증금 합계 6,300만 원을 매매대금 일부로 대체, ② 강제경매 채권자 F에 대한 채무 1억 원(실질적으로 9,000만 원 지급하여 1,000만 원은 감액처리 함)을 변제, ③ 주식회사 E의 근저당 채권최고액 2억 4,000만 원(실질적인 채무 2억 원) 인수, ④ 이 사건 제3부동산에 대한 원상회복을 피고 등이 하는 조건”으로 매수하기로 하는 계약을 체결한 다음 위 계약을 이행하였고, 당시 소외 회사로부터 이 사건 경매의 채권자인 M에 대한 채무만을 들었을 뿐 다른 채무가 존재한다는 얘기를 전혀 듣지 못하여 사해행위를 전혀 의심하지 않고서 이 사건 각 부동산을 경매절차에서의 감정평가금액으로 매수한 것이다.

그러나 위 인정사실과 그 인정증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 소외 회사는 이 사건 각 부동산의 매도 당시 실질적으로 건축공사를 진행하지 못한 데다가 채권자에 의해 이 사건 경매절차가 진행되는 등 소외 회사에 대한 다수 채권자들의 존재를 예상할 수 있었던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 각 부동산의 가액 등에 비추어 이 사건 제1, 2, 3임대차계약상 임차인들이 이 사건 경매절차 등에서 임대보증금을 회수할 수 없었다고 보기 어려운 점, ③ 이 사건 제1, 2, 3임대차의 임차인들이 아닌 피고들 앞으로 매수를 할 만한 사정이 있어 보이지 않고, 이 사건 각 부동산에 관한 구체적인 내용이 담긴 매매계약서도 작성되지 않은 것으로 보이는 점, ④ 피고들의 주장 및 제출증거에 의하더라도 이 사건 각 부동산의 시가 상당액으로 매매가 이루어졌다고 보기 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 을제1 내지 10호증의 각 기재 내지 영상만으로 피고들이 선의임을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 인정할 수 없다.

라. 소결

따라서 피고들과 채무자인 소외 회사 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 체결된 이 사건 제1, 2매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로써 소외 회사에게, 피고 A, B은 이 사건 제1, 2부동산에 마친 이 사건 제1소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 C는 이 사건 제3부동산에 마친 이 사건 제2소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 인정할 수 있으므로, 이를 인용한다.

판사 채승원

별지