

대구지방법원 2024. 11. 19 선고 2024가단107075 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A중양회

소송대리인 법무법인 대구

담당변호사 이원창

피고B

소송대리인 법무법인 송정

담당변호사 서한규

소송복대리인 변호사 백종석, 박기대

변론 종결2024. 10. 29.

판결 선고2024. 11. 19.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

농업회사법인 주식회사 C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 6. 29. 체결된 매매계약을 100,000,000원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

원고는 농업회사법인 주식회사 C(이하 '소외 회사'라 한다)과 사이에 소외 회사가 D은행으로부터 받을 대출에 관하여 다음과 같이 2건의 신용보증약정을 체결하였다.

1	2017. 8. 24.	221,000,000	대출일로부터 1년 (2023. 8. 25.로 연장)	260,000,000
2	2017. 11. 6.	216,750,000	대출일로부터 1년 (2023. 9. 7.로 연장)	255,000,000

위 신용보증약정에 따르면, 원고가 보증채무를 이행한 경우 소외 회사는 원고에게 보증채무액과 그 지연손해금 등을 지급해야 한다.

소외 회사는 위 신용보증약정에 기해 D은행으로부터 대출을 받았으나 2023. 8. 26. 대출금을 연체하여 신용보증사고를 발생시켰고, 원고는 2023. 11. 28. D은행에 대출원리금 445,419,444원(= 227,495,864원 + 217,923,580원)을 대위변제 하였다.

소외 회사는 자신이 소유하던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2023. 6. 29. 피고와 매매대금 225,060,000원인 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매'라 한다), 2023. 7. 5. 소유권이전등기를 하였다. 이 사건 부동산에는 소외 회사를 채무자로 하여 2015. 10. 28. 채권최고액 120,000,000원, 근저당권자 D은행, 2023. 6. 13. 채권최고액 130,000,000원, 근저당권자 E인 2건의 근저당권이 설정되어 있었다. 2건의 근저당권은 이 사건 매매계약 후인 2023. 7. 5. 해지를 원인으로 말소되었고, 당시 변제된 피담보채무는 D은행이 93,771,265원, E이 31,288,735원, 합계 125,060,000원이었다.

이 사건 매매계약 당시 소외 회사는 적극재산으로 시가 225,060,000원인 이 사건 부동산을 소유한 반면, 소극재산으로 F에 2,857,000원, G은행에 45,000,000원, 신용보증기금 관련

319,086,000원, 원고가 대위변제한 D은행에 대한 채무 445,419,444 등이 있어 채무초과 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 H기관에 대한 신용정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 부동산 가액인 매매대금에서 말소된 근저당권의 피담보채무액을 공제한 100,000,000원(= 225,060,000원 - 125,060,000원)을 배상하여야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재와 사해행위의 성립

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고의 구상금채권이 아직 발생하지 않았지만 이미 채권성립의 기초가 되는 신용보증약정이 체결되어 있었고, 소외 회사는 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약일(2023. 6. 29.)로부터 약 두 달 후인 2023. 8. 26. 신용보증사고를 일으켰으므로, 원고의 구상금채권이 성립될 것이라는 고도의 개연성이 있던 상태에서 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이므로, 원고의 소외 회사에 대한 구상금채권은 이 사건 채권취소권의 피보전채권이 된다.

소외 회사는 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 처분했으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, 소외 회사의 사해의사는 추정된다.

나. 피고의 선의 여부

1) 관련 법리 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가

있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 또한 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제 되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 묻지 않는다(대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 등 참조).

2) 인정사실 위 인용증거, 을 제1 내지 6호증의 각 기재와 영상, 증인 I의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실이 인정된다.

① 피고는 같은 동네에 거주하는 I에게 경북 성주군에 조경을 위한 토지 1,000평 정도를 소개해 달라고 부탁했고, I는 지인 J으로부터 이 사건 부동산이 매물로 나왔다는 말을 들었다. 피고는 I와 2회에 걸쳐 이 사건 부동산을 답사한 후 경북 성주군 K에 있는 'L 공인중개사 사무소'를 방문하였고, 평당 250,000원에 매물로 등록되었는데 평당 200,000원에 매입하면 좋을 것이라는 말을 들었다. 피고는 I와 다시 이 사건 부동산을 확인한 후 중개사무소에서 근저당권 2건이 설정되어 있고 매입 후 성토를 하면 관철을 것이라는 설명을 들었다. I는 J에게 평당 190,000원에 협의를 해보라고 하였고 그 가격에 매도할 수 있다는 답변을 들었다.

② 피고는 I와 함께 2023. 6. 29. 구미시 M에 있는 법무사 N 사무실에서 소외 회사의 대표인 O과 이 사건 매매계약을 체결하였다. 당시 피고와 I는 O을 처음 만났다.

③ 이 사건 부동산 면적은 $3,999\text{m}^2 (= 600\text{m}^2 + 3,399\text{m}^2)$ 이고, 이 사건 매매대금은 m^2 당 약 56,279원($= 225,060,000\text{원} \div 3,999\text{m}^2$)이며, 평당 금액은 약 185,720원($= 56,279\text{원} \times 3.3\text{m}^2$)이다.

이 사건 매매계약은 계약금 50,000,000원을 계약일에, 중도금 50,000,000원을 2023. 7. 4.에, 잔금 125,060,000원을 2023. 7. 5.에 지급한다고 정하고 있다. 피고는 소외 회사에 계약일인 2023. 6. 29. 계약금 50,000,000원을, 2023. 7. 4. 중도금 50,000,000원을 지급하였다. 피고는 소외 회사와 잔금을 이 사건 부동산에 설정된 2건의 근저당권의 피담보채무를 변제하는데 사용하기로 하고, 2023. 7. 5. 근저당권자인 D은행에 93,771,265원을 지급하고, 나머지 잔금 31,288,735원($= 125,060,000\text{원} - 93,771,265\text{원}$)을 E 명의 근저당권을 말소하기 위해 소외 회사에 지급하였고, 2023. 7. 5. 2건의 근저당권이 먼저 말소된 다음 피고 앞으로 소유권이전등기가 되었다.

N 법무사 사무소에서 D은행과 E으로부터 근저당권 말소에 필요한 서류를 받아서 근저당권 말소와 함께 소유권이전등기업무를 처리하였다.

④ 피고는 이 사건 부동산에서 조경용 나무를 기르고 있다.

다. 판단

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 사정, 즉 피고는 이 사건 매매계약 전에 소외 회사의 대표와 알고 있었다고 볼 수 없는 점, 소외 회사는 공인중개사 사무소에 이 사건 부동산 매매를 의뢰하였고, 피고는 이를 통해 그 사실을 알게 되어 함께 현장을 답사하고 공인중개사 사무소에서 매매가격을 확인한 점, 소외 회사가 최초 제시한 가격은 평당 250,000원이었으나 협의를 거쳐 평당 약 190,000원에 결정되었고 달리 매매대금이 지나치게 염가라고 볼 근거가 없는 점, 피고와 소외 회사의 대표는 법무사 사무소에서 만나 이 사건 매매계약을 체결하였으며 피고는 이 사건 매매계약에 따라 계약금, 중도금과 잔금을 지급한 점, 이 사건 부동산에는 피고가 지급할 잔금으로 말소하기로 한 2건의 근저당권 외에 다른 권리제한등기가 없었고 피고가 소외 회사의 재정상태를 알 수 있었다고 볼 자료가 없는 점, 피고는 이 사건 부동산을 당초 목적대로 조경을 위해 사용하고 있는 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자라고 볼 수 있다. 따라서 이를 지적하는 피고의 주장은 이유 있고, 결국 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각한다.

판사권민오

별지