

부산지방법원 동부지원 2024. 10. 10 선고 2023가단112945 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 금정 담당변호사 이중섭

피고A

소송대리인 법무법인 로운 담당변호사 이시현

변론 종결 2024. 8. 29.

판결 선고 2024. 10. 10.

주 문

1. B와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 2. 7. 각 체결된 매매예약 및 매매계약을 101,687,530원의 범위 내에서 각 취소한다.
2. 피고는 원고에게 101,687,530원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑1 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이를 인정할 수 있다.

○ 원고는 C 주식회사가 기업은행과 D은행으로부터 대출받음에 있어 아래 <표1> 기재와 같이 신용보증약정을 체결하고 그 신용보증서를 기업은행 및 D은행에 발급하였다. 당시 위 회사의 대표이사인 B은 <표1> 기재 순번 ① 신용보증에 관하여 위 회사의 원고에 대한 상환 채무를 연대하여 지급하기로 보증하였다. 이에 따라 위 회사는 아래 <표2> 기재와 같이 기업은행 및 D은행으로부터 각 대출을 받았다.

<표1. 보증내역>

①	E	208,000,000	2019. 4. 9.	2023. 4. 7.	중소기업 자금대출	기업은행 김해삼계동지점
②	F	90,000,000	2022. 9. 6.	2023. 9. 5.	기업일반운전자금대출	D은행 고현지점

<표2. 대출내역>

①	E	208,000,000	기업은행 김해삼계동지점	2019. 4. 12.	260,000,000
②	F	90,000,000	D은행 고현지점	2022. 9. 8.	100,000,000

○ C 주식회사와 B의 2023. 2. 7.자 부실 및 기한이익상실 사유의 발생으로 인하여 기업은행에서 2023. 2. 20.경 원고에게 부실사유통지를 함으로써 그 무렵 신용보증사고가 발생하였고, 이와 같이 신용보증사고가 발생한 경우 신용보증약정서 제6조 제1항에는 원고가 보증하고 있는 대출금액에 대하여 사전구상권을 행사할 수 있도록 되어 있다. 이에 따라 원고는 B에 대하여 위 <표1> 기재 순번 ① 신용보증약정에 기하여 <표2> 기재 순번 ① 대출에 관하여 적어도 보증금액 2억 800만 원에 상응하는 사전구상금 채권을 갖고 있다.

○ B은 2023. 2. 7. 피고와 사이에 자신의 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매예약 및 매매계약을 체결하고 이에 기하여 피고 앞으로 2023. 2. 8. 소유권이전청구권등기, 2023. 2. 17. 소유권이전등기를 각 마쳐주었다(이하 '이 사건 매매행위'라 한다).

○ 이 사건 매매행위 당시 B은 채무초과 상태였다.

2. 판단

가. 이 사건 매매행위의 사해행위 해당 여부

(1) 위 인정사실에 의하면, B은 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 아파트를 매도함으로써 원고를 비롯한 일반 채권자의 공동담보를 감소시킨 것이므로, 이 사건 매매행위는 사해행위에 해당하고, 그 경위에 비추어 B의 사해의사도 인정되며, 이와 같은 경우 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

(2) 피고는 이 사건 매매행위의 경우 정상적인 매매거래로서 그 당시 피고로서는 이 매매가 일반채권자를 해함을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

○ 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결 참조). 한편 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 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 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

○ 이 사건의 경우, 앞서 든 각 증거 등 이 사건 변론에서 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하면, 피고가 제출하는 증거자료만으로는 피고의 악의 추정을 뒤집고 피고의 선의를 인정하기에 부족하고,

달리 이를 인정할 만한 충분한 증거자료가 없다.

① 이 사건 매매행위 당시 이 사건 아파트에는 채권최고액 6억 2,160만 원, 채무자 B, 근저당권자 기업은행으로 된 2014. 4. 7.자 근저당권설정등기와 채권최고액 12억 원, 채무자 G, 근저당권자 H조합으로 된 2022. 10. 6.자 근저당권설정등기(이하 '이 사건 각 근저당권'이라 한다)가 되어 있는 상태였는데, 피고는 그 주장에 의하더라도 위와 같은 이 사건 각 근저당권의 실제 피담보채무액이 구체적으로 얼마인지 제대로 확인하지 아니하고 급매물인 위 아파트를 이들 근저당권의 채권최고액을 밑도는 16억 1,000만 원의 매매가격으로 매수하였다는 것이므로, 이와 같은 모습은 고액의 근저당권이 설정되어 있는 아파트에 대한 매수행위로서는 상당히 이례적이다.

② 피고가 제출하는 아파트 매매계약서(을1호증)에 따르면, 위와 같은 이 사건 아파트에 대하여 그 매매대금을 16억 1,000만 원으로 하여 매매계약을 체결하면서 이 사건 각 근저당권의 피담보채무의 인수 내지 승계 여부에 관하여 아무런 약정 없이 매수인이 매도인에게 계약시 계약금 1억 원, 2023. 2. 28. 잔금 15억 1,000만 원을 지급하기로 약정하였다는 것인데, 통상의 아파트 매매와 달리 중도금 약정이나 근저당권 및 피담보채무 인수 약정 없이 15억 원이 넘는 잔금을 빠른 시일 내 한꺼번에 지급하기로 하였다는 것이 아무래도 석연치 아니하다(피고는 이 사건 변론절차에서 매매계약서의 내용과 달리 아파트의 기존 근저당채무를 피고가 전부 인수하고 잔금 15억 1,000만 원을 근저당권자인 기업은행 등에 직접 지급하였다가 나중에 잔금을 초과한 피담보채무액 1,538,312,472원으로 인하여 매도인 측으로부터 그 초과금액 28,312,472원을 돌려받았다고 주장하나, 이 또한 쉽사리 납득이 가지 않는다).

③ 이 사건 아파트 매매계약서에는 매매예약이나 가등기에 관하여 아무런 약정이 없고, 그와 같은 상태에서 피고가 계약금 지급 다음날인 2023. 2. 8. 수백만 원의 비용을 들여 소유권이전청구권가등기를 마치고 그로부터 1주일 남짓 지난 2023. 2. 17. 잔금을 한꺼번에 지급하고 서둘러 소유권이전등기를 마쳤다는 것이므로, 이는 애초의 매매계약 내용과도 다를 뿐만 아니라 이와 같은 특이한 사정에 관하여 쉽게 납득할 수 있는 피고 측의 충분한 설명이 없다.

④ 위와 같은 이 사건 매매행위는 그 시점 및 경위에 비추어 공교롭게도 이 사건 신용보증사고 발생을 전후하여 채무초과상태에 있는 B이 고가의 이 사건 아파트를 처분하는 데 맞물려 B 측의 의도대로

너무나도 급속히 진행된 것으로서 통상적인 매매거래로 보기 어렵고, 위 매매행위가 부동산중개사무소 및 법무사사무소를 통하여 이루어졌다 하여 이와 달리 평가할 수는 없다.

○ 따라서 이에 대한 피고의 선의 주장은 받아들일 수 없다.

(3) 이상의 사정을 종합하면, 이 사건 매매행위 즉, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 원고의 채권자취소권 행사에 의하여 취소되고 이에 따라 이 사건 아파트는 원상회복되어야 한다.

나. 이 사건 매매행위에 관한 사해행위의 취소와 이에 따른 원상회복의 방법과 범위

○ 어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 위 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이지만, 위 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 때에는 위 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로 위 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 위 매매계약을 취소하고 위 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 등 참조).

○ 이 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과, 이 법원의 기업은행과 H조합에 대한 각 금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 아래 사실이 인정된다.

① 이 사건 아파트의 시가는 이 사건 변론종결일에 가까운 2024. 4. 30. 기준으로 16억 4,000만 원이다.

② 이 사건 아파트에 이미 설정되어 있던 이 사건 각 근저당권은 이 사건 매매행위 이후에 피고의 피담보채무 변제로 2023. 2. 17. 모두 말소되었는데, 그 당시 기업은행의 근저당권 피담보채권액은 515,681,115원, H조합의 근저당권 피담보채권액은 1,022,631,355원이었다.

○ 이상의 사정을 종합하면, 사해행위인 이 사건 매매예약 및 매매계약은 원고의 B에 대한 사전구상금 채권액의 한도로 이 사건 아파트의 가액 16억 4,000만 원에서 이 사건 각 근저당권의 각 피담보채권액 합계 1,538,312,470원(515,681,115원 + 1,022,631,355원)을 공제한 101,687,530원(16억 4,000만 원 - 1,538,312,470원)의 범위 내에서 각 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 101,687,530원을 가액배상 함이 타당하다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 매매예약 및 매매계약을 101,687,530원의 범위 내에서 각 취소하고, 피고는 원고에게 101,687,530원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법 소정의 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박민수

별지