

부산지방법원 동부지원

판 결

사 건 2024가단106008 사해행위취소

원 고 주택도시보증공사

소송대리인 변호사 노정석

피 고 1. A

2. B

피고들 소송대리인 법무법인 장한

담당변호사 장민관

변 론 종 결 2025. 1. 15.

판 결 선 고 2025. 3. 5.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 136,937,119원 및 이에 대하여 2023. 8. 26.부터 2024. 3. 14.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
 - 가. 피고 A과 피고 B 사이에 2023. 9. 5. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
 - 나. 피고 B은 피고 A에게 창원지방법원 거제등기소 2023. 9. 5. 접수 제26513호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 보증 및 대위변제

1) 피고 A은 2018. 12. 10. 소외 C와 사이에 피고 A 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대차보증금 185,000,000원, 임대차 존속기간 2018. 12. 24.부터 2020. 12. 23.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하, '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약은 묵시적 갱신에 따라 임대차 존속기간이 2020. 12. 24.부터 2022. 12. 23.까지로 연장되었다.

2) 원고는 C의 피고 A에 대한 전세보증금반환채권을 양수받는 조건으로 2021. 1. 21. 피고 A이 C에 대하여 부담하는 임대차보증금반환채무를 보증기간을 2021. 1. 21.부터 2023. 1. 20.까지로 정하여 보증하는 내용의 보증계약을 체결하고 보증서를 발급하였다(이하, '이 사건 보증계약'이라 한다). 이 사건 보증계약은 보증금액 185,000,000원 중 130,000,000원에 해당하는 금액에 대하여는 채무자를 C, 보증채권자를 D은행 E종합금융센터로 하는 전세자금 대출 특약내용을 우선 적용한다고 정하였다(이하, '이 사건 보증특약'이라 한다).

3) C와 피고 A(개명 전 성명 : F)은 2018. 12. 17. '채권양도계약서(전세금안심대출보증_승낙용)'에 각 자필로 서명, 날인하였는데, 위 채권양도계약서의 양도할 채권(제2조)에는 "임차인(C)은 임대인(피고 A)에 대하여 가지는 아래의 전세보증금반환채권 중 임차인이 원고에 가입한 전세보증금반환보증의 보증금액에 해당하는 전세보증금을 아래와 같이 공사에 양도한다."고 정하면서 구체적으로 이 사건 부동산에 대한 전세보증금 반환채권 185,000,000원을 명시하였다. 한편, 위 채권양도계약서의 양도의 승낙(제3조)에는 "임대인은 본 계약서 작성일 현재 위 전세보증금에 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도통지, 임차인이 전세보증금의 전부(일부)를 타 금융기관 등에게 담보로 제공하는 등의 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하여 위 전세보증금반환채권을 원고에 양도함을 승낙한다.", 양도된 채권의 변제방법(제4조)에는 "임대인은 전세 계약 종료 및 해제(해지) 등 전세보증금반환 사유 발생 시 아래의 계좌로 입금하기로 한다.", "전세보증금 입금처[원고의 대리인 D은행 G지점]"라고 각 기재되어 있다(이하, '이 사건 채권양도계약서'라 한다).

4) 한편, 이 사건 임대차계약이 종료되어 피고 A의 임대차보증금 반환 사유가 발생하였고, 피고 A은 이 사건 채권양도계약서에 기재된 바와 같이 원고 혹은 원고의 대리인인 D은행에 전세보증금을 반환하여야 함에도 임차인인 C에게 임대차보증금을 반환하였다. 그런데, C가 D은행에 대한 전세자금 대출을 상환하지 않음에 따라 2022. 11. 18. 이 사건 보증특약에 따른 보증사고가 발생하였고, 원고는 2023. 8. 25. 보증채권자인 D은행에게 이 사건 보증특약에 따른 보증금 130,000,000원 및 이에 대한 대위변제 일까지의 이자 6,937,119원의 합계 136,937,119원을 대위변제 하였다.

나. 피고 A과 피고 B 사이의 근저당권설정계약

피고 A은 피고 B과 이 사건 부동산에 관하여 2023. 9. 5. 채권최고액 156,000,000원, 채무자 피고 A, 근저당권자 피고 B으로 하는 근저당권설정계약(이하, '이 사건 근저당권설정계약'이라고 함)을 체결하고, 같은 날 피고 B에게 창원지방법원 거제등기소 2023. 9. 5. 접수 제26513호로 된 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하, '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).

다. 피고 A의 채무초과

1) 이 사건 근저당권설정계약 무렵 피고 A의 적극재산으로는 이 사건 부동산과 통영시 H 임야 2777㎡(이하, 'H 임야'라고 한다) 중 277700분의 92566 지분이 있었다. 한편, 이 사건 부동산의 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 일반 매매평균가격은 405,000,000원이고(당사자 사이에 다툼이 없다), 피고 A, 소외 I, J는 2016. 9. 5. H 임야를 거래가액 2,300만 원¹⁾에 취득하였다. 한편, 피고 A의 지방세 세목별 과세증명서를 보면, H 임야의 과세표준액이 874,149원인데, 이 사건 부동산의 과세표준액이 112,660,000원인 점을 고려하여 H 임야의 이 사건 근저당권설정계약 무렵 시가는 피고 B에게 유리하게 적용하여 3,496,596원으로 본다(과세표준액 874,149원에 4배수로 하였다). 따라서 피고 A의 이 사건 근저당권설정계약 무렵 적극재산 합계액은 408,496,596원이다. 한편, H 임야의 가액을 1억 500만 원이라고 보더라도 피고 A의 지분가액은 34,999,748원이므로 적극재산 합계액은 아래 2)항에서 보는 소극재산 합계액을 하회한다.

2) 이 사건 근저당권설정계약 무렵 피고 A의 소극재산으로는 원고에 대한 구상금 채

1) 피고 B은 거래계약확인서(을나 제5호증)를 제출하면서 피고 A, 소외 I, J가 H 임야를 합계 105,000,000원에 취득하였다고 주장하나 H 임야에 대한 매매계약서, 매매대금 입금 내역 등이 제출되지 않은 점, 현금으로 105,000,000원을 지급하였다는 것은 납득하기 어려운 점, 매수인이 3인임에도 1인의 인영만 날인되어 있는 점 등을 보면, 피고 B이 제출한 거래계약확인서(을나 제5호증)는 H 임야의 매매대금을 증명하는 증거로서의 가치가 낮다.

무 136,937,119원, 소외 K에 대한 이 사건 부동산과 관련한 임대차보증금반환채무 320,000,000원이 있고, 소극재산 합계액은 456,937,119원이다(당사자 사이에 다툼이 없다).

3) 결국 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 A은 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 울산광역시 남구청장, 법원행정처장에 대한 각 사실 조회회신, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 구상금 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 A은 원고에게 원고의 대위변제로 인한 구상금 136,937,119원 및 이에 대하여 대위변제 다음날인 2023. 8. 26.부터 이 사건 소장 부분이 피고 A에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2024. 3. 14.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고 A은 ① 이 사건 채권양도계약을 승낙한 사실이 없고, ② 이 사건 채권양도계약서는 약관에 해당하는데, 원고는 피고 A에게 채권양도계약의 중요한 내용에 대하여 구체적이고 상세한 명시·설명의무를 이행하지 않았으므로 원고의 구상금 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수증할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하는데(대법원 2007. 1. 12. 선고

2006다61574 판결 등 참조), 피고 A이 이 사건 채권양도계약서에 자필로 서명하고, 날 인하여 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 이 법원은 이 사건 채권양도계약서에 기재 되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 채권양도계약서에는 임대인인 피고 A이 C의 전세보증금반환채권을 원고에게 양도함을 승낙하고, 임대인은 전세계약 종료 및 해제(해지) 등 전세보증금반환 사유 발생 시 원고의 대리인인 D은행 G지점에 양도된 채권을 변제한다고 명시되어 있다. 따라서 피고 A이 이 사건 채권양도계약을 승낙한 사실이 없다는 취지의 주장은 받아들일 수 없다.

한편, 약관의 규제에 관한 법률의 규제 대상인 약관이라 함은 그 명칭이나 형태 또는 범위를 불문하고 계약당사자가 다수의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식에 의하여 미리 마련한 계약의 내용이 되는 것으로서 구체적인 계약에서의 개별적 합의 등은 그 형태에 관계없이 약관에 해당한다고 할 수 없는데(대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다39807 판결 등 참조), 이 사건 채권양도계약 체결에 약관의 규제에 관한 법률이 적용된다고 하더라도 이 사건 채권양도계약서에 기재된 양도할 채권, 전세보증금의 입금처 등에 대한 원고, C, 피고 A의 개별적 합의 등은 약관에 해당한다고는 할 수 없다. 따라서 이 사건 채권양도계약서의 개별적인 규정이 약관에 해당함을 전제로 하는 피고 A의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(설령 위 개별적인 규정이 약관에 해당한다고 하더라도 C, 피고 A이 이 사건 채권양도계약서상 개별적 합의 등을 자필로 기재한 점을 보면, 원고가 피고 A에게 위 개별적인 규정에 대한 명시·설명의무를 이행하지 않았다고 보기 어렵다).

3. 피고 B에 대한 손해행위취소 및 원상회복 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

이미 채무초과 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 되는 것이고, 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면 피고 A이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고 B과 근저당권설정계약을 체결하고 담보권을 설정하여 준 행위는 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당된다고 할 것이고, 피고 B의 사해의사는 추정되므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 피고 B은 사해행위 취소에 따른 원상회복으로써 이 사건 부동산에 관하여 마친 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이다.

나. 피고 B의 선의 항변에 대한 판단

피고 B은 피고 A에게 1억 3천만 원을 대여하였고, 피고 A이 차용금 채무의 담보로 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 마친 것이므로 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당되지 아니하고, 피고 B이 선의의 수익자라는 취지로 주장한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 그 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있고(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011다37001 판결 등 참

조), 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며(대법원 2015. 12. 23. 선고 2012다202932 판결 등 참조), 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 처분행위 이후의 상황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 등 참조). 그런데, 이 사건의 경우에는 피고 B이 피고 A에게 1억 3천만 원을 진정으로 대여한 것이 맞는지에 대한 판단이 선행되어야 한다.

살피건대, 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실들 즉, 피고 B이 제출한 각 차용증(을나 제1, 4호증)이 동일한 대여금 채권에 관한 것임에도 각 차용증이 별개로 작성된 경위에 대하여 납득할 만한 설명이 없는 점, 피고 B이 2023. 9. 7. 피고 A에게 1억 3천만 원을 입금한 내역이 확인은 되지만(을나 제2호증) 앞서 든 증거들, 이 법원의 주식회사 L, M중앙회에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신에 의하면, ① 소외 N(피고 A의 오빠이다)이 2023. 9. 7. 피고 B에게 1억 3천만 원을 입금한 사실, ② 피고 B이 2023. 9. 7. 피고 A에게 1억 3천만 원을 입금한 사실, ③ 피고 A이 2023. 9. 7. 소외 O에게 1억 3천만 원을 입금한 사실, ④ 소외 O는 2023. 9. 7.부터 2023. 9. 11.까지 사이에 소외 N에게 합계 1억 3천만 원을 입금한 사실이 인정되는데, 피고 B이 피고 A에게 대여하였다는 1억 3천만 원의 출처는 소외 N으로 보이고, 피고들 사이에 금전 대여계약과 관련된 형식적인 외관을 작출한 것으로 보여 피고 B의 주장 내지 제출한 증거들만으로는 피고 B이 피고 A에 대한 대여금 채권을 가

지고 있다고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 만한 증거가 없는 점, 설령 피고 B이 피고 A에 대하여 대여금 채권을 가지고 있다고 하더라도 피고 B이 제출한 증거들만으로는 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 B이 선의였음을 인정하기 부족하고, 달리 인정할 만한 증거가 없는 점(오히려 앞서 본 1억 3천만 원의 금원이체 내역을 보면, 피고 B은 피고 A의 채무초과 상태에 대해 잘 알고 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고, 근저당권설정등기를 마친 것으로 보인다) 등을 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 피고 B이 이 사건 근저당권설정계약이 피고 A의 채권자들을 해하게 됨을 알지 못하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 B의 선의 수익자 항변은 받아들일 수 없다.

다. 원상회복 청구에 대한 판단

따라서 피고 A과 피고 B 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 B은 피고 A에게 이 사건 부동산에 관하여 창원지방법원 거제등기소 2023. 9. 5. 접수 제26513호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

별지

목 록

1동의 건물의 표시

경상남도 거제시 동

[도로명 주소] 경상남도 거제시

대지권의 목적인 토지의 표시

경상남도 거제시 대 49732.2㎡

전유부분의 건물의 표시

제7층 호 철근콘크리트구조 119.8823㎡

대지권의 표시

소유권대지권 49732.2분의 62.0138-끝.-.