

서울중앙지방법원 2024. 9. 24 선고 2023가단5518407 판결 [사해행위취소]

전 문

원고경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 길도

담당변호사 윤예림

피고1. A

소송대리인 법무법인 서울제일

담당변호사 박재형

소송복대리인 변호사 권우상

2. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 부유

담당변호사 송제경

변론 종결2024. 7. 23.

판결 선고2024. 9. 24.

주 문

1. 피고 A는 원고에게 24,172,525원과 그 중 20,484,322원에 대하여는 2023. 11. 15.부터 2024. 1. 4.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 A와 피고 주식회사 B 사이에 2023. 1. 11. 체결한 매매계약을 취소하고, 피고 주식회사 B은 피고 A에게 서울북부지방법원 등기국 2023. 2. 1. 접수 제11161호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 A와 아래 표 기재와 같은 내용의 각 신용보증약정(이하 '이 사건 각 신용보증약정'이라고 한다)을 체결하였고, 피고 A는 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 원고로부터 발급받은 각 신용보증서를 제출하고 C은행으로부터 각 대출을 받았다.

제1신용보증약정	2022. 3. 18.	2027. 3. 18.	10,000,000원	C은행	10,000,000원
제2신용보증약정	2022. 5. 3.	2027. 5. 3.	10,000,000원	C은행	25,000,000원

나. 피고 A는 2023. 1. 23.경 이자 지급을 연체하여 위 각 대출금 채무에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 2023. 11. 15. C은행에 제1대출원리금 10,356,926원 및 제2대출원리금 10,279,186원을 각 대위변제하였다.

다. 피고 A는 이 사건 각 신용보증약정 당시 원고가 보증채무를 이행한 경우 원고의 보증채무 이행금액 및 이에 대한 대위변제일부터 상환일까지 원고가 정한 요율에 의한 지연손해금과 원고가

보증채무를 이행하는데 지출한 비용을 원고에게 지급하기로 약정하였고, 원고가 정한 지연손해금율은 대위변제일 이후 현재까지 연 8%이다.

라. 원고는 피고 A로부터 일부 금원을 회수하여 대위변제금 원금에 충당하였고, 그에 따른 잔존 대위변제원금 및 확정지연손해금은 아래 표 기재와 같고, 원고가 보증채무 이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사를 위해 지출한 비용(가지급금)은 3,688,170원이다.

제1신용보증약정	10,356,926원	2023. 11. 15	73,370원	10,283,556원	16원
제2신용보증약정	10,279,186원	2023. 11. 15.	78,420원	10,200,766원	17원

마. 한편, 피고 A는 2023. 1. 11. 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금 30억 원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2023. 2. 1. 피고 회사에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 A는 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 A는 원고에게 이 사건 각 신용보증약정에 따라 대위변제원리금 24,172,525원(= 잔존 대위변제원금 20,484,322원(= 10,283,556원 + 10,200,766원) + 확정손해금 33원(= 16원 + 17원) + 가지급금 3,688,170원)과 그 중 20,484,322원에 대하여는 대위변제일인 2023. 11. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2024. 1. 4.까지는 원고가 정한 약정이율인 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 회사에 대한 청구

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 피고들이 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결할 당시에 이미 구상금

채권 성립의 기초가 되는 이 사건 각 신용보증약정이 체결되어 있었고, 매매계약일로부터 불과 12일 후인 2023. 1. 23.경 각 대출금 채무의 연체를 시작하는 등 가까운 장래에 이 사건 신용보증약정에 기한 구상금 채권이 현실로 발생하리라는 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그것이 현실화되어 2023. 11. 15. 구상금 채권이 발생하였으므로, 원고의 피고 A에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다고 할 것이고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

갑 제10호증의 기재에 의하면, 이 사건 부동산은 피고 A의 유일한 재산인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 A가 이 사건 부동산을 매각한 행위, 즉 이 사건 매매계약 체결 행위는 사해행위에 해당하고, 피고 A의 사해의사는 추정된다.

다. 피고 회사의 선의 항변에 관한 판단

1) 주장의 요지 피고 회사는 부동산 컨설팅사업을 하는 D 주식회사의 E 이사로부터 이 사건 부동산을 소개받아 매매계약을 체결하였고, 매매대금 역시 통상적인 시세인 30억 원으로 정하였으며, 피고 A에게 매매대금 30억 원(승계한 임대차보증금은 공제)을 지급하였다. 따라서 피고 회사는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 A가 채무초과 상태에 있었다거나, 이 사건 매매계약이 피고 A의 채권자를 해한다는 사정을 전혀 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다.

2) 판단 가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

나) 을가 제1 내지 5호증, 을나 제1 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 A는

2022. 12. 1.경 공인중개사사무소에 이 사건 건물을 35억 원에 매물로 내 놓은 사실, 피고 회사는 2022. 11. 22.경 부동산 컨설팅업체인 D 주식회사의 E로부터 매수인을 소개받아 F 주식회사 G의 중개로 그 소유의 서울 동작구 H 소재 건물을 135억 원에 매도하고, 새로운 부동산을 매수하기 물색하던 중 위 E로부터 이 사건 부동산을 소개받은 사실, 피고 회사는 이 사건 부동산을 28억 원에 매수하기를 희망하였으나, 원고와의 매각대금 협상 끝에 30억 원에 매수하기로 하고, 위 G의 중개 하에 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 피고 회사는 피고 A의 계좌로 이 사건 매매계약 체결일인 2023. 1. 11. 계약금 3억 원을, 2023. 2. 1. 임대차보증금을 공제한 잔금 25억 8,500만 원을 각 송금한 사실, 피고 A는 피고 회사로부터 매매대금을 지급받아 이 사건 부동산에 설정되어 있는 근저당권의 피담보채무를 변제하고, D 주식회사에 컨설팅비용 등을 지급한 사실을 인정할 수 있고, 여기에 피고 A와 피고 회사의 대표이사 I이 이 사건 매매계약 체결 전부터 알고 지냈다고 볼 만한 사정이 없는 점, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 시세가 30억 원에서 35억 원 사이였으므로, 피고 회사가 이 사건 부동산을 현저히 낮은 가격에 매수한 것으로는 보기 어려운 점, 피고 회사로서는 기존 건물 매각 후 새로운 건물을 매수할 필요성이 있었다고 보이는 점 등을 고려하여 보면, 피고 회사가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고를 비롯한 피고 A의 일반채권자들을 해한다는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 피고 회사의 선의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 이 사건 매매계약 취소 및 원상회복 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사류회현

별지