

창원지방법원 마산지원 2024. 10. 31 선고 2024가단102458 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A중양회

소송대리인 변호사 김백근

소송복대리인 변호사 손보경

피 고 B

변 론 종 결 2024. 10. 17.

판 결 선 고 2024. 10. 31.

주 문

- 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 소외 C 사이에 2023. 6. 1. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 소외 C에게 창원지방법원 마산지원 2023. 6. 2. 접수 제21047호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 C의 신용보증약정 체결

1) 원고는 농림수산업자금의 용자를 받는 담보능력이 미약한 농림수산업자 등의 신용을 보증하기 위하여 농림수산업자신용보증법 제5조에 의하여 설치된 관리기관으로서, A중앙회의 업무수탁기관이다.

2) D 주식회사(E 지점)는 2018. 10. 16. 소외 C과 대출금액 100,000,000원, 여신기간은 2018. 10. 24.부터 2021. 10. 24.까지로 하는 여신거래약정을 체결한 뒤 같은 해 24. 위 금액을 대여하였고(이하 ‘이 사건 대출금’이라 한다.), 원고는 피고와 같은 해 23. 위 대출금 중 85,000,000원에 대한 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다.)을 체결하였다.

3) 이후 여신기간 및 보증기간은 각 2023. 10. 24.로 연장되었다.

나. 원고의 C에 대한 구상금채권 발생

소외 C은 2023. 8. 22.경부터 신용카드 대금납부를 연체하기 시작하면서 같은 해 9. 4. 이 사건 대출금의 원리금 납입도 연체하였고, 이에 따라 2024. 2. 14.자로 이 사건 대출금에 대한 대손판정 처리가 되었다.

원고는 D 주식회사의 보증채무 이행청구에 따라 2024. 2. 28. 원리금 합계 88,324,457원을 대위변제함으로써 C에 대한 구상금채권(이하 ‘이 사건 구상금채권’이라 한다.)을 취득하게 되었는데, 2024. 3. 11. 현재 구상금채권액은 합계 88,703,940원(= 대위변제액 88,324,457원 + 손해금 232,305원 + 미수보증료 등 147,178원)이다)다.

다. C 소유 부동산에 관한 매매계약 등

C은 2023. 6. 1. 피고에게 자신의 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 12,000,000원, 계약금 2,000,000원은 계약 당일, 잔금 10,000,000원은 2023. 6. 3. 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 창원지방법원 마산지원 2023. 6. 2. 접수 제21047호로 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. C의 재산 상태

이 사건 매매계약 당시 C은 적극재산으로는 사실상 유일한 재산인 시가 19,670,000원 상당의 이 사건 부동산을 보유하고 있었던 반면, 소극재산으로는 이 사건 대출금을 포함하여 합계 135,626,552원 상당의 채무를 부담하고 있어서 채무초과 상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2001다81870 판결 등 참조).

살피건대, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결할 당시인 2023. 6. 1.경에는 이 사건 구상금채권이 아직 발생한 것은 아니었지만, 위 기초사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 구상금채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 근거당권이 설정될 무렵, 원고의 구상금채권 발생의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보증약정이 이미 성립되어 있었다.

② C은 이 사건 매매계약 당시 다수의 채무를 부담하는 등 재정적으로 매우 열악한 상황에 놓여 있었으므로, C이 D 주식회사에게 이 사건 대출금채무를 제대로 변제하지 못하여 결국 원고에게 가까운 장래에 구상금채무를 부담하게 될 고도의 개연성이 있었다.

③ 실제로 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 약 2개월 후인 2023. 8. 22.부터 C의 대출원리금 연체가 시작되었고, 같은 해 9. 4. 이 사건 대출금의 원리금 연체도 시작되었으며, 그로 인한 신용보증사고가 발생하여 원고의 사전구상권이 성립되었을 뿐 아니라, 원고가 2024. 2. 24. D 주식회사에게 그 신용보증채무를 이행함으로써 그 개연성이 현실화되어 구상금채권이 발생하였다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사와 피고의 악의

가) 관련 법리

민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리킨다. 그리고 사해행위취소소송에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단된다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조). 한편 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나) 이 사건의 경우

앞서 본 바와 같이 C은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었던바, 위 관련 법리에 비추어 보면, 채무초과 상태에 있었던 C이 이 사건 매매계약을 체결함으로써 그 소유의 유일한 부동산을 피고에게 매매한 것은 특별한 사정이 없는 한 C의 자력을 부족하게 하여 일반채권자를 해하게 하는 행위여서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되는 것이며, 또한 C은 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약에 따라 공동담보가 한층 더 부족하게 된다는 사실을 인식하였다고 할 것이므로, C의 사해의사가 인정되고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다) 피고의 주장에 관한 판단

이에 대하여 피고는 매매계약 당시 C로부터 이 사건 부동산의 시세가 1,800만 원 정도 되는데, 집이 오래 되어 수리비가 500~600만 원 정도 드니까, 수리비를 뺀 가격 정도에 매수해가라며, 대신 당장 본인이 이사갈 곳이 없으니 집을 구할 때까지만 있는 조건으로 해달라고 요청하여 이에 응하였을 뿐 C의 채무초과 상태 등에 대하여는 전혀 알지 못하였으므로, 피고의 악의 추정이 반복되어야 한다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보건대, 피고가 내세우는 사정들만으로는 피고의 악의 추정이 반복될 수는 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

① 이 사건 매매계약서에 의하면, 매매계약일은 2023. 6. 1.이고, 잔금지급일은 2일 뒤인 2023. 6. 3.이었는데, 실제 매매대금 지급 및 소유권이전등기는 매매계약 바로 다음 날인 2023. 6. 2.에 이루어졌는바, 이는 매우 이례적이다.

② 이 사건 매매계약 전후로 이 사건 부동산과 비슷한 부동산의 거래가격은 2023년 3월경 20,000,000원 또는 2023년 8월경 21,000,000원으로, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금인 12,000,000원과는 상당한 차이가 있다.

③ 피고는 이 사건 부동산이 수리를 필요로 하는 상태여서 수리비만큼 할인하여 매매대금을 12,000,000원으로 정하게 되었다고 주장하고 있으나, 피고의 주장에 의하더라도, 피고는 매매계약 당시 위 부동산의 시세나 수리 상태에 대하여 제대로 확인조차 하지 않았던 것으로 보인다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강세빈

별지