

의정부지방법원 2023. 12. 5 선고 2023나213793 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2023. 12. 5 선고 2023나213793 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 7. 6 선고 2023가단50819 판결

전문

원고, 피항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 인터로

담당변호사 황환민

피고, 항소인 A

소송대리인 변호사 이강수

변론종결 2023. 11. 7.

판결선고 2023. 12. 5.

제1심판결 의정부지방법원 고양지원 2023. 7. 6. 선고 2023가단50819 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.

3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 5. 9. 체결한 매매예약을 취소한다. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2022. 5. 9. 접수 제37606호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결 제2면 10행의 ‘2021. 12. 24.’를 ‘2021. 12. 29.’로 고치는 외에는 제1심판결의 이유 중 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자 주장

가. 원고

B은 채무초과 상태에서 2022. 5. 9. 자신의 유일한 재산인 별지목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고, 같은 날 피고 앞으로 소유권이전청구권 가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)를 마쳐주었는바, 이는 원고를 비롯한 B의

일반채권자들에 대한 공동담보를 감소시키는 것으로서 사해행위에 해당한다. 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 B에게 이 사건 가등기에 관한 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나. 피고

B은 피고가 대여한 매수자금으로 이 사건 별지목록 기재 부동산을 매수하였고, 이 사건 매매예약은 위 매수자금을 담보하기 위하여 체결된 것이다. 이는 기존 채권자들의 공동담보를 감소시킨 경우로 볼 수 없으므로 사해행위가 아니다.

3. 피보전채권의 성립

가. 관련법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다53704 판결 참조).

나. 구체적 판단

갑 제1호증 내지 제5호증, 을 제9호증의 각 기재에 의하면, 원고의 보증채무 이행으로 인한 구상금채권이 이 사건 매매예약 당시 발생하지는 않았으나, 그 기초가 되는 신용보증약정은 이미 체결되어 있었고, B은 2021. 12. 24. D은행에 채무를 연체하여 신용불량으로 등재된 후로부터 약 4개월 남짓 지나 이 사건 매매예약을 체결하고 그로부터 약 5개월 지나 개인회생신청을 하였으며, 원고는 C은행으로부터 신용보증사고 통지를 받고 2022. 12. 14. C은행에게 B의 대출원리금 19,342,432원을 대위변제한 사실이 인정된다.

그러므로 이 사건 매매예약 당시에는 이 사건 신용보증약정에 터 잡아 가까운 장래에 피보전채권에 해당하는 원고의 구상금 채권이 성립하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 존재하였고, 실제로 위 매매예약일로부터 가까운 장래에 B의 재정상태 악화로 그 개연성이 현실화되어 원고의 구상금 채권이 성립되었으므로, 사해행위 취소를 위한 원고의 피보전채권은 충분히 인정된다.

4. 사해행위 여부

가. 관련법리

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다. 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다272261 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 이 사건 매매예약이 사해행위인지 여부에 관하여 살펴보건대, 을 제1, 12, 14, 16호증, 2023. 9. 22.자 D은행에 대한 금융거래정보회신서의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 B의 적극재산은 이 사건 부동산으로 E과 B 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다) 당시 이 사건 부동산 매수대금은 243,000,000원, 2022. 6. 1.경

공시가격은 121,000,000원이다. 이 사건 매매예약 당시 B의 소극재산으로는 원고에 대한 구상금채무 19,342,432원, D은행에 대한 대출금 채무 원금 135,800,000원, 피고에 대한 차용금 채무가 144,088,140원인바, 이 사건 매매예약 당시 B의 소극재산이 적극재산을 초과한 채무초과상태인 사실이 넉넉히 인정되고, B이 그 상태에서 이 사건 매매예약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 그러나 을 제1, 9, 15호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 매매예약은 B이 피고로부터 자금을 차용하여 이 사건 부동산을 매수하고 위 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공한 경우에 해당하여 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 것은 아니므로 이를 사해행위에 해당한다고 평가할 수 없다. 따라서 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 가등기가 담보가등기인지 아니면 순위보전가등기인지 여부는 그 등기부상 표시나 등기 시에 주고받은 서류의 종류에 의하여 형식적으로 결정될 것이 아니고 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정될 문제이다(대법원 1992. 2. 11. 선고 91다36932 판결 참조). ㉠ B과 피고 사이에 작성한 2022. 1. 26.자 차용증(을 제1호증)의 기재에 의하면, B은 피고로부터 9천만 원을 차용하면서 ‘위 차용금을 변제하는 경우 가등기는 해제하여야 한다’는 취지의 차용증을 작성한 점, ㉡ 이 사건 매매예약서(을 제9호증) 제1조에 B이 채무대금 9천만 원을 완결일자까지 불완결시 매매대금으로 매도할 것을 예약하며 피고가 이를 승낙한다고 기재한 점, ㉢ B은 이 사건 부동산에 대하여 피고로부터 차용한 9천만 원의 담보로서 피고에게 담보가등기를 경료하여 주기로 약정하였다고 진술하는 점(을 제15호증) 등을 고려할 때, 비록 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 가등기의 원인이 2022. 5. 9.자 매매예약이라고 기재되어있으나, B과 피고 사이에 2022. 1. 26. 9천만 원에 대한 소비대차계약이 체결되었고 그 당시 담보가등기 경료 약정을 한 것으로 보이며, 계약 당사자인 B의 진술 역시 이와 동일한 점(을 제15호증), 피고는 소비대차계약 체결일에 9천만 원을 이 사건 부동산 계약금으로 매도인 E에게 직접 송금한 점 등 이 사건 가등기가 경료되기 전후의 사정 등을 고려할 때, 이 사건 가등기는 2022. 5. 9.자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기의 형식을 취하고 있지만 실질적으로는 담보가등기에 해당한다.

② 피고는 2021. 1. 26. B와 9천만 원에 대한 소비대차계약을 체결하고, 당일 별지 목록 기재 부동산의 매도인 E에게 2022. 1. 26. 9천만 원을 송금 하였는바 송금한 시기가 이 사건 부동산 매매계약에서 정한 계약금 납부일이며, B이 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치고 이전인 점을 고려할 때, 이 사건 별지목록 기재 부동산은 처음부터 B이 자력으로 소유한 재산이 아니라 B이 피고로부터 계약금 9천만 원을 차용하여 부동산을 매수하게 된 것으로 보이며, 위 ①항의 사정과 같이 B이 피고에게 이 사건 부동산을 차용금 채무의 담보로 제공한 것으로 보인다.

③ 비록 B과 피고 사이에 2022. 1. 26.자 소비대차계약이 체결되었고, 이후 이 사건 가등기가 2022. 5. 9.자 매매예약에 기하여 경로되어 시간적으로 약 3개월 상당의 간격이 존재하나, 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약이 2022. 1. 26. 체결된 이후 2022. 3. 8. 비로소 원소유자 E 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 이후 2022. 4. 11.에서야 이 사건 매매계약을 원인으로 한 B 명의의 소유권이전등기 경로된 일련의 정황을 볼 때, 이 사건 매매계약 체결일 내지 소비대차계약 체결일로부터 이 사건 가등기가 경로되기까지의 시간적 간격이 존재하게 된 납득할 만한 상황이 인정되고, 이 사건 가등기의 본질적 성질은 결국 B이 피고로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고, 해당 부동산을 차용금에 대한 담보로 제공한 경우에 해당한다고 봄이 상당하다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오성우, 판사 박이규, 판사 황현찬

별지