

서울중앙지방법원 2017. 11. 10 선고 2017나31004 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

대법원 2018. 4. 12 선고 2017다288948 판결

서울중앙지방법원 2017. 11. 10 선고 2017나31004 판결

서울중앙지방법원 2017. 4. 14 선고 2016가단5099137 판결

전문

원고, 피항소인 경기신용보증재단

피고, 항소인 C

변론 종결 2017. 10. 27.

판결 선고 2017. 11. 10.

제1심판결 서울중앙지방법원 2017. 4. 14. 선고 2016가단5099137 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구 취지

피고와 제1심 공동피고 A 주식회사와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 24. 체결한 매매계약을 87,117,256원 및 그 중 86,076,455원에 대하여 2016. 3. 17.부터 이 사건 사실심 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 위 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 제1심 공동피고 A에 대한 채권

1) 원고는 2014. 7. 7. 제1심 공동피고 A(이하 'A'라 한다)와 사이의 신용보증약정에 따라 보증원금 85,000,000원, 보증기한 2015. 7. 7.까지(이후 2016. 7. 6.까지 연장)로 하는 신용보증서를 발급해 주었고, A는 2014. 7. 10. 위 보증서를 제출하고 하나은행으로부터 1억 원을 대출받았다. 이로써 원고는 A의 하나은행에 대한 원리금 상환채무를 보증하였고, 제1심 공동피고 B은 A의 원고에 대한 위 신용보증약정상의 구상금 채무를 연대보증하였다.

2) 원고와 A는 위 신용보증약정을 체결하면서, 원고가 위 보증채무를 이행할 경우, A는 원고에게 ① 원고가 그 이행을 위하여 지급한 대위변제금액 및 이에 대한 지급일부터 완제일까지 원고 소정의 손해금율(2010. 12. 1.까지는 연 17%, 2010. 12. 2.부터 2015. 5. 31.까지는 연 14%, 2015. 6. 1. 이후는 연 12%)에 의한 지연손해금, ② 해지되지 아니한 보증원금액에 대한 보증료 납입일 익일부터 보증소멸일 전일까지 보증료율에 연율 1000 분의 5를 가산한 요율에 의한 추가보증료, ③ 원고가 보증채무를 이행함으로써 그 권리를 실행 또는 보전하기 위하여 지출한 법적절차비용(가지급금) 등 모든 부대채무도 지급하기로 하였다.

3) A는 2015. 12. 21. 위 대출금에 대한 이자 지급을 연체하여 기한의 이익을 상실하고도 원리금을 변제하지 못하자 원고가 보증인으로서 2016. 3. 17. 하나은행에 86,076,455원(원금 85,000,000원 + 이자 1,076,455원)을 대위변제하였고, 원고가 구상금 채권의 보전 등을 위하여 지출한 법적 절차 비용 중 미수금은 1,040,801원이다.

4) 원고는 A, B, 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하면서 A, B에 대하여는 위 대위변제에 따른 구상금 청구를 하였고, 제1심 법원은 2017. 4. 14. 'A, B은 연대하여 원고에게 87,117,256원 및 그 중 86,076,455원에 대하여 2016. 3. 17.부터 2016. 5. 13.까지 연 12%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였으며 위 판결은 원고와 A, B에 사이에 그대로 확정되었다.

나. 피고와 A 사이의 매매계약

A는 2015. 12. 24. 피고와 사이에 A 소유의 별지 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라고 하고, 그 중 일부를 가리킬 때는 순번으로 특정한다)을 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고 2015. 12. 28. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. A의 재산상태

1) 이 사건 매매계약 당시 A 소유의 부동산으로는 이 사건 각 건물밖에 없었고, 당시 A는 중소기업은행에 대한 1,338,640,000원의 대출금채무를 비롯하여 여러 건의 채무를 부담하고 있어서 채무초과 상태에 있었다.

2) 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1건물에 관하여는 채권최고액 7,280만원(실제 피담보채권액 56,125,311원)의, 이 사건 제2, 3건물에 관하여는 채권최고액 1억 5,340만 원(실제 피담보채권액 110,246,147원)의 각 근저당권이 설정되어 있었는데, 위 각 근저당권은 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후인 2016. 2. 12. 모두 말소되었다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지(이 법원에 현저한 사실 포함)

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 먼저 이 사건 매매계약 당시 원고의 A에 대한 구상금 채권이 현실적으로 발생하지는 않았지만, 이미 채권성립의 기초가 되는 신용보증약정이 성립되어 있었고, 당시 이미 A는 자금사정 악화로 이자를 연체하여 기한의 이익을 상실하는 등 가까운 장래에 구상금채권이 성립할 것이라는 점에 관한 고도의 개연성이 있었고, 그로부터 4개월도 지나지 않아 원고가 위 신용보증약정에 따른 대출원리금을 대위변제 함으로써 구상금채권을 취득하였으므로, 원고의 위 구상금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나아가 A가 이미 채무초과의 상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 각 건물에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 것은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권만족을 해하는 행위임이 분명하고, A의 재산상황 및 이 사건 매매계약 당시의 사정에 비추어 A는 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 충분히 인정할 수 있으며, 한편 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위로서 취소되어야 한다.

2) 이에 대하여 피고는, 자신은 A나 그 대표이사인 B를 전혀 모르고, 임대 등을 통한 수익을 얻기 위하여 부동산중개업소를 통하여 이 사건 각 건물을 2억 4,200만 원에 매수하였으므로, 선의의 수익자라고 항변한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고는 A로부터 이 사건 각 건물을 합계 2억 4,200만 원에 매수하였다고 주장하면서 그 각 매매계약서를 제출하고 있고, 당시 이 사건 매매계약을 중개하였다는 D이 관련 사건에서 이에 부합하는 듯한 증언을 하였으나, 아래에서 보는 여러 사정들에 비추어 위 각 증거들은 그대로 믿기 어렵거나 그것만으로 악의 추정을 뒤집기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 즉 다음과 같은 사정, ① 피고는 이 사건 매매계약을 체결하기 전인 2014년 10월경에도

E공인중개사무소를 운영하는 F와 그 중개보조인 D을 통해 이 사건 각 건물이 있는 G 505호를 매수한 다음 제3자에게 임대한 적이 있으므로(을다 제5, 6호증), 이 사건 각 건물을 사무실로 사용하고 있던 A나 그 대표이사인 B를 알고 있었을 가능성이 충분한 점, ② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 건물에는 앞에서 본 각 근저당권설정등기 뿐만 아니라 H 명의의 청구금액 18,140,707원의 가압류 등기가 마쳐져 있었음에도 당시 작성된 각 매매계약서(을다 제1호증의 1, 2, 3)에는 위 가압류에 관하여는 아무런 언급이 없고, 근저당권에 관하여도 그 처리방법에 관하여는 아무런 기재도 없으며, 단지 2015. 12. 28. 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기를 마치기로 한다는 취지만 기재되어 있을 뿐인 점, ③ 계약일로부터 잔금 지급기일까지 4일 밖에 되지 않는데, A가 말소하여야 할 근저당권 등도 정리되지 않은 상태에서 소유권이전등기를 마치기로 한 점, ④ 실제로 피고는 계약 당일 E공인중개사 명의 계좌에 1,000만 원, 2015 12. 28. 위 계좌에 2,000만 원만을 각각 송금한 상태에서 2015. 12. 28. 위 각 근저당권 및 가압류 등기를 그대로 둔 채 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는데(을다 3호증), 이는 일반적인 거래 관행에 비추어 이례적인 점, ⑤ 이 사건 매매계약 당시 A가 피고에게 교부하였다는 이행각서(을다 2호증)는 A가 위 가압류를 해지하고 2016. 1. 20.까지 이 사건 각 건물을 인도하며, 피고는 그로부터 30일 이내 위 각 근저당권을 해지하고, A의 위 의무를 담보하기 위하여 계약금 3,000만 원 중 1,000만 원을 E공인중개사에서 보관한다는 내용 등이나, 위와 같은 내용을 매매계약서에 포함하지 않을 이유가 없었던 것으로 보이고, 가압류 금액보다 적은 1,000만 원을 담보로 보관하기로 하였다는 등 이례적인 것으로 보이는 점, ⑥ 피고는 이 사건 각 건물을 직접 또는 임대하여 수입을 얻을 목적으로 매수하였다고 하면서도 제1심 변론 종결일 무렵인 2017년 4월경까지 이를 비워두고 있었던 점(을다 제6호증, 을 제12호증) 등에 비추어 보면, 피고는 약의 수익자라고 봄이 타당하다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여

저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결 등 참조). 그리고 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으며, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조). 따라서 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 한다.

2) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 건물에 관하여 채권최고액 합계 2억 2,620만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 당시 그 실제 피담보채무액은 166,371,458원(56,125,311원 + 110,246,147원)이었던 사실, 이후 위 각 근저당권이 말소된 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 한편 제1심 법원의 감정인 I에 대한 시가감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 건물의 시가는 2016. 8. 24. 현재 290,400,000원(103,300,000원 + 103,300,000원 + 83,800,000원)인 사실이 인정되고, 그 이후 당심 변론종결일 현재의 시가도 같은 금액일 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 각 건물의 가액에서 위 각 근저당권의 실제 피담보채무액을 공제한 124,028,542원(290,400,000원 - 166,371,458원)과 당심 변론종결일 현재 원고의 피보전채권액 103,813,730원{=87,117,256원 및 그 중 86,076,455원에 대하여 2016. 3. 17.부터 원고가 구하는 바에 따라 당심 변론종결일인 2017. 10. 27.까지 연 12%의 비율로 계산한 금액=87,117,256원+86,076,455원×0.12×(1+225/365), 원 미만 버림} 중 적은 금액인 103,813,730원을 한도로 사해행위가 성립되어 그 범위 내에서 취소되어야 하고, 이에 따라 피고는 원상회복에 갈음한 가액배상으로 위 103,813,730원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 손해행위취소 및 원상회복 청구는 모두 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결 중 위와 결론을 달리하는 부분은 부당하나, 피고만이 항소한 이 사건에 있어 제1심 판결을 피고에게 불이익하게 변경할 수는 없으므로, 피고의 항소만 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김지영

판사신종환

판사도정원

별지