

광주지방법원 2021. 12. 10 선고 2021나50139 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 신용보증기금

소송대리인 변호사 서희원

피고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 해태

담당변호사 김예지, 송희호

변 론 종 결 2021. 11. 19.

판 결 선 고 2021. 12. 10.

제1 심판결 광주지방법원 순천지원 2020. 12. 22. 선고 2020가단71144 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 B 사이에 별지 1 목록 기재 부동산 중 1층 253.84㎡에 관하여 2019. 5. 23. 체결된 전세권설정계약은 이를 취소한다. 광주지방법원 순천지원 C 부동산임의경매 사건에서 위 법원이 2020. 9. 23. 작성한 배당표 중 피고에 대한 배당액 96,000,000원을 0원으로, 원고에 대한 배당액

59,981,698원을 155,981,698원으로 각 경정한다.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 임대차계약 및 전세권 설정

1) 피고는 2005. 7.경 F로부터 F 소유의 여수시 G 토지 및 그 지상의 별지 1 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다) 중 건물의 1층 전부(이하 ‘이 사건 임차건물’이라 한다)를 임차보증금 8,000만 원, 월 차임 90만 원으로 정하여 임차한 다음 그곳에서 남편 H와 공동으로 사업자등록을 하고 마트를 운영하였다.

2) B은 2009. 9. 22.경 F로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 그 소유권을 이전받아 취득하였고, 피고에 대한 임대인의 지위를 승계하여 그 뒤로 위 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다.

3) 피고는 2014. 10. 14. B와 사이에 이 사건 임차건물을 임차보증금 9,600만 원, 월 차임 200만 원, 임대기간 2014. 10. 15.부터 2015. 10. 14.까지로 하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 다시 2015. 10. 10.자로 종전과 같은 조건으로 이 사건 임차건물을 임차하되 그 임차기간을 2015. 10. 15.부터 2020. 10. 14.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다.

4) 피고는 2019. 5. 23. B와 사이에 이 사건 임차건물에 관하여 ‘전세금 : 9,600만 원, 범위 : 전부(1층 253.84㎡ 전부), 존속기간 : 2010. 10. 13.부터 2020. 10. 14.까지, 전세권자 : 피고’로 된 전세권 설정계약을 체결하고(이하, ‘이 사건 설정계약’이라 한다) 같은 날 이 사건 설정계약을 원인으로 하여 피고 앞으로 전세권 등기를 마쳤다.

5) 피고는 2019. 8. 9.자로 B과의 2015. 10. 10.자 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

나. 신용보증약정 및 원고의 B에 대한 채권

- 1) 원고는 2010. 4. 19.경과 2011. 6. 15.경 D 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에 소외 회사가 대출받을 금액에 관하여 각 신용보증약정을 체결하고 각 신용보증서를 발급하였고, B은 위 각 신용보증약정 당시 소외 회사의 대표이사로서 소외 회사의 원고에 대한 위 각 신용보증약정에 기한 채무를 연대보증하였다.
- 2) 소외 회사는 위 각 신용보증서에 기하여 E은행으로부터 각 대출을 받았고, 위 각 신용보증약정은 수회에 걸쳐 보증기한을 연장되어 최종 보증기한은 각 2020. 4. 10.까지로 변경되었다.
- 3) E은행은 2019. 7. 26.경 원고에게 '2019. 7. 23.자로 채권보전이 우려되는 신용보증사고(사실상 휴폐업)가 발생하였다'는 취지의 신용보증사고통지서를 보냈다. 원고는 위 각 신용보증약정에 따라 2019. 12. 13. E은행에 307,755,650원을 대위변제하였다.
- 4) 원고는 소외 회사와 그 연대보증인인 B을 상대로 위 대위변제에 따른 구상금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 전주지방법원은 2020. 1. 15. 'B과 소외 회사는 연대하여 원고에게 307,782,961원 및 그중 307,755,650원에 대하여 2019. 12. 13.부터 지급명령 정본 송달일까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 취지의 지급명령을 하였으며, 위 지급명령 정본이 B에게 2020. 1. 17. 송달되어 위 지급명령 중 B에 대한 부분은 2020. 2. 1.자로 확정되었다.

다. 이 사건 각 부동산에 대한 임의경매

- 1) 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 8. 23.자로 중소기업은행의 근저당권에 기한 임의경매개시결정이 이루어졌다. 이 사건 각 부동산은 2020. 7. 27. 매각되어 2020. 9. 23. 광주지방법원 순천지원에서 배당기일이 진행되었고, 위 배당기일에서 출석 이해관계인들에게 별지 2 기재와 같은 배당표가 제시되었다.
 - 2) 원고는 위 배당기일에 피고에 대한 배당액 전액에 대하여 이의를 하였다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1

내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

원고는 B이 이 사건 임차건물에 관하여 피고에게 전세권을 설정하여 준 행위는 일반채권자의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하므로, 위 임차건물에 관한 이 사건 설정계약은 취소되어야 하고, 그에 따라 청구취지 기재와 같이 피고의 배당액을 전액 원고에게 배당하는 것으로 배당표가 경정되어야 한다고 주장한다.

이에 대하여 피고는 원고보다 먼저 전세권 설정의 기초가 되는 임대차계약관계가 형성되어 있었으므로 피고는 선의였고, 상가임대차보호법상 확정일자를 받았으므로 해당 보증금에 대하여는 우선변제권이 있다는 취지로 주장한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 설정계약 당시 원고와 소외 회사 사이의 신용보증약정 및 B의 연대보증으로 인하여 이미 채권발생의 기초가 되는 법률관계가 존재하였고, 이 사건 설정계약으로부터 약 2개월 뒤 ‘소외 회사의 사실상 휴폐업’을 원인으로 한 기한이익 상실 사유가 발생하였으며, 그 후 실제로 원고가 각 신용보증약정에 따른 대위변제를 하여 연대보증인인 B에 대한 채권이 발생하였는바, 이 사건 설정계약 당시 원고의 채권 성립에 대한 고도의 개연성이 있었고 그로부터 가까운 장래에 원고의 채권이 실제로 성립되었다 할 것이므로, 원고의 B에 대한 구상금 채권은 이 사건 사해행위 취소청구에 있어서 피보전채권이 된다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결, 대법원 2007. 5. 31. 선고 2006다48588 판결, 대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다80705 판결 등 참고).

나. 사해행위 및 사해의사

앞서 든 증거, 이 법원의 과세정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 설정계약 당시 B은 채무초과 상태에 있었던 것으로 보이고(피고도 B의 채무초과 사실에 관하여 명시적으로

다투지는 않고 있다), B이 채무초과 상태에서 피고와 사이에 이 사건 설정계약을 체결한 행위는 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 특정 채권자에 대한 담보제공행위에 해당하는 것으로서 사해행위에 해당하며, 이 경우 채무자인 B의 사해의사는 추정된다.

다. 피고의 선의 여부

위 기초사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 피고는 B이 채무초과상태에 있다는 사실을 알지 못한채 B과 사이에 기존 임대차보증금에 관하여 전세권설정계약을 체결했던 것으로 보이므로, 피고의 선의 항변은 이유 있다.

① 피고는 2005. 7.경 이 사건 각 부동산의 전 소유주인 F와 사이에 이 사건 임차건물에 대하여 임대보증금을 8,000만 원, 월 차임을 90만 원으로 하는 임대차계약을 체결하였고, 이후 이 사건 각 부동산의 소유주가 B으로 바뀐 뒤에도 계속하여 같은 곳에서 마트를 운영하면서 약 15년간 실제로 이 사건 임차건물을 점유·사용하여 왔다.

② 피고는 B이 2009. 9. 22.경 F로부터 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전받아 피고와의 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하게 되면서 비로소 B을 알게 되었던 것으로 보이고, 제출된 자료만으로는 피고와 B 사이에 특수한 인적관계가 있다고 볼 만한 사정이 없다.

③ B과 피고 사이에 위와 같이 임대차계약 관계가 형성된 이후인 2010. 4. 19.경과 2011. 6. 15.경, B은 소외 회사와 원고 사이의 신용보증약정을 연대보증하였고, 소외 회사는 E은행으로부터 각 대출을 받았다. 이처럼 이 사건 설정계약의 기초가 되는 피고와 B 사이의 임대차보증금 채권은 원고 채권 발생의 기초관계가 형성되기 이전에 이미 발생한 상태였다.

④ 피고는 B과 기존 임대차계약을 묵시적으로 갱신해 오던 중 2014. 10.경 B과 사이에 이 사건 임차건물에 관하여 보증금을 9,600만 원, 월 차임을 200만 원, 존속기간을 2015. 10. 14.까지로 하여 다시 임대차계약을 체결하였고, 2015. 10. 10.경에는 보증금과 월차임을 그대로 두고 존속기간을 2020. 10. 14.까지로 연장하여 임대차계약을 체결하였다. 이후 피고는 B에게 전세권설정을 계속 요구하던 중 2019. 5. 23.경 B과 사이에 이 사건 설정계약을 체결하였는데, 그 전세권의 범위 및 존속기간은 2015. 10. 10.경 피고와 B 사이에 되었던 임대차계약의

내용(임대차보증금 9,600만 원, 존속기간 2020. 10. 14.까지)과 동일한 것이다.

⑤ 피고는 소외 회사에 대한 보증사고통지가 있기 약 2달 전인 2019. 5. 23.경 이 사건 설정계약을 체결하였다. 당시 소외 회사는 E은행에 대한 대출이자를 정상적으로 납부하고 있었고(소외 회사는 2019. 6. 28.까지 대출이자를 정상 납부하였다), B도 정상적으로 세금을 납부하고 있었으며, B 소유의 이 사건 각 부동산에는 중소기업은행이 2014. 12. 10.경 설정한 채권최고액 4억 8,000만 원의 근저당권(2016. 3. 3.경 채권최고액이 7억 2,000만 원에서 4억 8,000만 원으로 감액되었다)과 I 주식회사가 2018. 6. 4.경 설정한 채권최고액 3억 원의 근저당권만이 존재했을 뿐, 그 외에 다른 가압류나 담보권은 전혀 설정되어 있지 않은 상태였다.

⑥ 이 사건 설정계약 무렵 이 사건 각 부동산의 가액은 약 12억 원¹⁾ 이었는바 위 근저당권 담보액 합계액인 7억 8,000만 원을 제외하더라도 4억 원 이상의 담보가치가 잔존하였으므로, 피고가 이 사건 설정계약을 체결할 당시 B의 책임재산이 부족하다고 인식했을 가능성은 낮아 보인다. 또한 피고와 B이 달리 특수한 인적 관계에 있다고 볼 만한 사정도 없으므로, 이 사건 설정행위 당시 피고가 B의 채무초과사실을 알 수 있을만한 상황에 있었다고 보기 어렵다.

⑦ 피고가 2019. 5. 23.경 이 사건 설정계약을 체결한 뒤 2019. 7. 26.경 보증사고통지가 이루어졌고, 2019. 7. 30.경부터 본격적으로 이 사건 각 부동산에 대한 중소기업은행, 주식회사 E, 원고의 각 가압류가 이루어지게 되었으며, 피고는 2019. 8. 9.경에 이르러 B과의 2015. 10. 10.자 임대차계약서에 대한 확정일자를 부여받았다. 만약 피고가 이 사건 설정계약 당시 B의 경제적 상황을 잘 알고 있었다면, 그 무렵 상가임대차보증금에 대한 우선변제권을 인정받을 수 있을지 여부는 차치하더라도 일단 기존 임대차계약서에 대하여 확정일자도 부여받는 것이 일반적인 모습일 것으로 보인다. 그러나 피고는 보증사고가 발생하기 전에 전세권 설정등기만을 마쳤을 뿐, 이 사건 각 부동산에 가압류가 이루어지기 시작한 2019. 7. 30.경 이후인 2019. 8. 9.경에 이르러서야 비로소 임대차계약서에 대한 확정일자를 부여받았는데, 이 점에 비추어 피고는 그 무렵 B의 채무초과 사실을 인식하게 되었을 가능성이 높아 보인다.

⑧ 비록 피고와 B 사이의 2015. 10. 10.자 상가임대차계약은 그 환산 보증금액이 구 상가건물 임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17471호로 개정되기 전의 것) 제2조, 구 상가건물 임대차보호법

시행령(2018. 1. 26. 대통령령 제28611호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 제4호의 보증금액을 초과하여2) 상가임대차보호법상 우선변제권 규정의 적용을 받는 경우에 해당한다고 볼 수는 없으나, 그러한 사정만으로 피고가 사해행위에 있어서 선의의 수익자가 아니라고 단정하기는 어렵다. 오히려 피고로서는 임대차보증금에 대한 우선변제권을 얻고자 B에게 2015. 10. 10.자 임대차계약 체결 당시부터 계속하여 이 사건 설정계약의 체결을 요청하였을 것으로 보인다.

라. 소결

피고의 선의 항변은 이유 있으므로, 결국 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 채승원, 판사 박주영, 판사 김수양

별지 1

부동산의 표시

전라남도 여수시 [도로명주소] 전라남도 여수시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 4층
일반음식점 및 노래연습장, 단란주점, 사무소, 단독주택

1층 253.84㎡

2층 295.84㎡

3층 295.84㎡

4층 124.3㎡

전세권의 범위

1층 253.84㎡ 전부

끝.

별지 2

배 당 표

사 건		부동산임의경매 (경매7계)	
배 당 할 금 액		금	1,170,096,859
명 세	매 각 대 금	금	1,170,000,000
	지연이자 및 절차비용	금	0
	전경매보증금	금	0
	매각대금이자	금	96,859
	항고보증금	금	0
집 행 비 용		금	7,718,851
실제배당할 금액		금	1,162,378,008
매각부동산		1. 전라남도 여수시 [] 대 396.8㎡ 2. 전라남도 여수시 []	
채 권 자		여수시	중소기업은행의 승재인 [] 주식회사 [] 유한회사
채 권 금 액	원 금	3,971,940	605,008,190 300,000,000
	이 자	0	58,030,964 0
	비 용	0	0 0
	제	3,971,940	663,039,154 300,000,000
배 당 순 위		1	2 3
이 유		교부권자(당해세)	신청채권자(근저당 2014.12.10. 제29189호) 근저당권자(근저당 2018.6.4. 제12163호)
채 권 최 고 액		0	480,000,000 300,000,000
배 당 액		3,971,940	480,000,000 300,000,000
잔 여 액		1,158,406,068	678,406,068 378,406,068
배 당 비 율		100 %	100 % 100 %
공 탁 번 호 (공 탁 일)		금 제 호 (. . .)	금 제 호 (. . .) 금 제 호 (. . .)

채 권 자				주식회사
채권금액	원 금	96,000,000	45,000,000	97,244,350
	이 자	0	0	20,521,197
	비 용	0	0	0
	계	96,000,000	45,000,000	117,765,547
배 당 순 위		4	5	6
이 유		전세권자(2019.5.23. 제10462호)	임차인(소액, 확정일자부)	가압류권자(순천 19카단815)
채 권 최 고 액		96,000,000	0	105,500,000
배 당 액		96,000,000	45,000,000	20,971,233
잔 여 액		282,406,068	237,406,068	216,434,835
배 당 비 율		100 %	100 %	19.88 %
공 탁 번 호 (공 탁 일)		금 제 호 (. . .)	금 제 호 (. . .)	금 제 호 (. . .)
채 권 자		신용보증기금	주식회사	증소기업은행의 승계인 유한회사
채권금액	원 금	307,755,650	1,704,059	249,608,190
	이 자	27,723,301	287,506	35,469,226
	비 용	0	0	0
	계	335,478,951	1,991,565	285,077,416
배 당 순 위		6	6	6
이 유		가압류권자(순천 2019카단10883)	배당요구권자(여수 2019차전1668)	배당요구권자(서울중앙 2019차전398573)
채 권 최 고 액		301,750,000	0	0
배 당 액		59,981,698	395,882	56,667,531
잔 여 액		156,453,137	156,057,255	99,389,724
배 당 비 율		19.88 %	19.88 %	19.88 %
공 탁 번 호 (공 탁 일)		금 제 호 (. . .)	금 제 호 (. . .)	금 제 호 (. . .)

채 권 자		☐ 유한회사		
채 권 금 액	원 금	500,000,000	0	0
	이 자	0	0	0
	비 용	0	0	0
	계	500,000,000	0	0
배 당 순 위		6		
이 유		배당요구권자(대구 2019카단36849)		
채 권 최 고 액		500,000,000	0	0
배 당 액		99,389,724	0	0
잔 여 액		0	0	0
배 당 비 율		19.88 %		
공 탁 번 호 (공 탁 일)		금 제 호 (금 제 . . .)	금 제 호 (금 제 . . .)	금 제 호 (금 제 . . .)
2020. 9. 23. 사법보좌관 -				

1) 이 사건 부동산에 대하여 2019. 8. 23.경 임의경매개시결정이 이루어졌는데, 위 경매사건에서 이 사건 부동산의 감정평가액은 1,191,334,800원으로 평가되었다.

2) 피고와 B 사이의 2015. 10. 10.자 임대차계약의 환산 보증금액은 2억 9,600만 원(= 보증금 9,600만 원 + 차임 200만 원 × 100)이다. 상가임대차보호법 시행령은 2019. 4. 2. 대통령령 제29671호로 개정되어 환산 보증금액이 3억 7,000만 원에 이르는 경우까지도 상가건물 임대차보호법의 적용범위에 포함하게 되었으나, 위 시행령 부칙 제2조는 위 개정규정을 위 규정의 시행 이후 체결되거나 갱신되는 상가건물 임대차계약부터 적용한다고 규정하고 있으므로, 2015. 10. 10. 체결되어 그 존속기간을 2020. 10. 14.까지로 정하고 있는 이 사건의 임대차계약에는 적용되지 않는다고 봄이 상당하다.