

수원지방법원 2021. 11. 4 선고 2020가단551901 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 변호사 조영하

피 고 1. A
소송대리인 변호사 김석연

2. B

변 론 종 결 2021. 9. 16.

판 결 선 고 2021. 11. 4.

주 문

1. 가. 소외 C와 피고 B 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 10. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 B는 소외 C에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 30. 서울남부지방법원 접수 제76891호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 A에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가 부담하고 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 A에 대한 청구취지

가. 소외 C와 피고 A 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 2. 12. 체결된 매매예약 계약 및 2020. 2. 12. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 A는 원고에게 225,999,406원과 이에 대하여 이 판결 확정일의 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 B에 대한 청구취지

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 원고의 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 원고는 소외 C와 사이에 아래 표 기재와 같이 C이 은행으로부터 대출을 받음에 있어 C의 은행에 대한 대출원리금 지급채무를 담보하기 위하여 신용보증약정을 각 체결하였다.

순번	보증일자	보증금액	대출금액	대출은행
①	2014. 1. 28.	45,000,000원	50,000,000원	D은행
②	2017. 4. 26.	162,000,000원	180,000,000원	E은행
	합계	207,000,000원	230,000,000원	

2) C은 2019. 6. 2. 수원지방법원 2019회단135호로 회생절차개시 신청을 하여 보증사고가 발생하였고, 위 대출은행이 원고에게 보증채무의 이행을 청구하자, 원고는 2019. 7. 22. E은행에 154,764,201원을 지급하고, 2019. 8. 30. D은행에 31,792,264원을 지급하였으며, 보증채무 이행으로 취득한 권리의 보전을 위한 채권보전비용으로 2,193,234원을 지출하였다. 이에 따라 원고는 C에 대하여 187,418,169원 및 그 중 153,596,251원에 대하여는 2019. 7. 22.부터, 31,628,394원에 대하여는 2019. 8. 30.부터 각 다 갚는 날까지 약정지연손해금 채권을 가지게 되었다.

3) 그런데 C은 2020. 2. 12. 피고 A와 사이에 C이 피고 A에게 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 매도하는 내용으로 매매예약을 체결한 다음 2020. 3. 11. 이 사건 부동산에 관하여 피고 A 명의로 소유권이전청구권 가등기를 마쳐주었고, 2020. 4. 29. 이 사건 부동산에 관하여 2020. 2. 12.자 매매를 원인으로 하여 피고 A 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다(위 매매예약과 매매계약을 통틀어 '이 사건 각 계약'이라고 한다).

4) 이 사건 각 계약 당시 C은 소외 F에 대한 임대차보증금 반환채무를 비롯하여 그 채무액이 13억 원을 초과한 반면, 적극재산으로는 시가 658,000,000원의 이 사건 부동산과 시가 256,000,000원의 서울 양천구 G, H호 건물만을 가지고 있었기 때문에 채무 초과에 상태에 있었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8호증(각 가지번호 포함), 을가 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 당사자 주장의 요지

원고는, 피고 A와 C 사이의 이 사건 각 계약은 사해행위에 해당하고 피고 A의 악의는 추정되므로 이 사건 각 계약은 취소되어야 하고, 이 사건 각 계약 후 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권이 말소되었으므로, 피고 A는 원고에게 사해행위취소에 따른 가액배상으로 원고의 채권액에 상응하는 청구취지 기재 돈을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 이에 대하여 피고 A는 이 사건 각 계약은 사해행위에 해당하지 아니할 뿐만 아니라 피고 A는 이 사건 각 계약이 C의 채무자를 해한다는 사실을 몰랐으므로 선의의 수익자에 해당하고, 따라서 이 사건 각 계약은 취소되어서는 아니 되고 피고 A가

원고에게 가액배상을 할 의무도 없다고 주장한다.

다. 판 단

1) 사해행위의 성립 여부에 관한 판단

민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과 상태에 이르거나 이미 채무초과 상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리킨다. 부동산 등 재산을 시가보다 싸게 매각하는 행위는 채무자의 총재산의 감소를 초래하는 범위 내에서 사해행위에 해당하며, 상당한 가격으로 매각하는 행위도 그것이 채무를 면탈할 의도로 수익자와 통모하여 이루어진 것인 경우에는 사해행위에 해당한다(대법원 1964. 4. 14. 선고 63다827 판결, 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결 등 참조). 또한 채무자가 채무 초과하는 상태에서 채권자 중 한 사람과 통모하여 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매각하고 위 매매대금채권과 그 채권자의 채무자에 대한 채권을 상계하는 약정을 하였다면 매매가격이 상당한 가격이거나 상당한 가격을 초과한다고 할지라도 채무자의 매각행위는 다른 채권자를 해할 의사로 한 법률행위에 해당한다[대법원 1994. 6. 14. 선고 94다2961, 94다2978(병합) 판결, 대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조]. 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

위와 같은 법리를 고려하여 이 사건 각 계약이 사해행위에 해당하는지 살펴본다. 을가 제2호증의 각 기재, 감정인 I의 시가감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정들, 즉 피고 A가 이 사건 각 계약 당시 C에 대하여 채권을 가진 채권자의 지위에 있었다고 볼 자료가 없으므로, 이 사건 각 계약은 C이 채권자 중 한 사람과 통모하여 그 채권자만 우선적으로 만족을 얻게 하기 위하여 체결된 계약으로 볼 수 없는 점, C은 이 사건 각 계약 당시 이 사건 부동산 외에도 서울 양천구 G, H호 건물을 소유하고 있었으므로 이 사건 부동산의 매도행위는 채무자가 유일한 재산인 부동산을 처분하는 행위라고 볼 수도 없는 점, C은 이 사건 각 계약을 통하여 피고

A에게 이 사건 부동산을 659,000,000원에 매도하였는데, 감정인은 이 사건 각 계약 당시 이 사건 부동산의 감정가를 658,000,000원으로 평가하였으므로, 이 사건 각 계약에서 정한 매매가격은 시가에 상당하고 부당히 저렴한 가격으로 볼 수도 없는 점, C이 채무를 면탈할 의도로 수익자인 피고 A와 동모하여 이 사건 각 계약을 체결하였다고 볼 만한 자료도 없는 점 등을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 비록 C이 채무 초과 상태에 있어 이 사건 부동산을 처분하는 이 사건 각 계약을 체결하였다고 하더라도 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 계약이 C의 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 피고 A의 선의 주장에 관한 판단

위에서 본 바와 같이 이 사건 각 계약을 사해행위로 인정할 수 없으나, 예비적으로 이 사건 각 계약이 사해행위에 해당한다고 할 경우 피고 A가 이 사건 각 계약이 사해행위에 해당함을 알았다고 볼 수 있는지 살핀다.

사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있다고 할 것이다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 등 참조). 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조). 그리고 사해행위에 있어서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 비정상적이라고 의심할만한 특별한 사정이 없고 또한 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙과 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2012. 4. 26. 선고 2012다7526 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 본다. 갑 제5호증의 2, 을가 제1호증의 1, 을가 제2, 5호증, 을가 제7호증의 1 내지 3, 을가 제8호증의 1, 2, 을가 제9호증의 1, 2, 을가 제11호증의 1 내지 9, 을가 제13호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정들, 즉 C와 피고 A는 이 사건 각 계약을 체결하기 전에 서로 알고 지낸 사이가 아닌 점, 이 사건 각 계약은 의왕시에서 J공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사인 K의 중개 하에 체결된 점, 피고 A가 이 사건 각 계약 당시 이 사건 부동산에 관한 등기부를 보고 2019. 6. 10.자로 수원지방법원의 재산보전처분 등기 및 같은 달 21.자로 수원지방법원의 회생절차 개시결정이 등기되어 있는 사실을 확인하기는 하였으나, 피고 A는 C와 사이에 매매계약 당시 특약사항으로 제4항에서 “매도인은 갑구 보전처분 회생사건을 담당하는 수원지방법원 재판부의 허가를 얻지 못할 경우에는 효력이 없는 것으로 하며, 매도인이 2020년 3월 10.일까지 법원의 허가를 득하지 못할 시에는 손해배상 없이 계약금을 매수인에게 즉시 반환한다”고 약정하고, 제5항에서 “갑구 보전처분은 매도인이 2020년 3월 10.일까지 말소하기로 한다”고 약정함으로써, 위 각 등기가 말소되는 것을 조건으로 하여 이 사건 각 계약을 체결하였으므로, 피고 A가 C의 채무 초과 사실을 알면서도 이 사건 각 계약의 체결에 나아갔다고 단정할 수 없는 점, C는 2020. 3. 10.경 수원지방법원 2019회단135 사건에서 회생절차 폐지결정을 받았고, 피고 A는 계약 당일 계약금 6,600만 원을 지급한 상태에서 중개인 K로부터 그러한 사실을 전해 듣고 2020. 3. 10. 중도금 3억 원을 지급하였으며, 이처럼 이미 매매대금으로 3억 6,600만 원의 매매대금을 지급하였으나 잔금지급기일이 한참 뒤인 2020. 4. 29.이어서 중개인 K의 권유에 따라 2020. 3. 11. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전청구권 보전의 가등기를 마쳤다는 것인바, 피고 A가 위 가등기를 마치는 과정에서도 그가 C의 채무 초과 사실을 알았다고 볼 만한 사정이 발견되지 아니하고, 비정상적이거나 이례적인 사정도 발견되지 아니하는 점, 매매계약에서 정한 매매대금 659,000,000원은 감정인의 감정가인 658,000,000원과 거의 차이가 없으므로 시가에 상당한 금액으로 볼 수 있는 점, 피고 A는 C에게 이 사건 각 계약 당일인 2020. 2. 12. 계약금으로 6,600만 원을 지급하고, 2020. 3. 10. 중도금으로 3억 원을 지급하고, 2020. 4. 29. K 통하여 2억 1,800만 원을 지급하고 소외 L을 통하여 7,500만 원을 지급하는 등으로 합계 6억 5,900만 원을 모두 지급한 점(K는 위 6,600만 원의 일부인 5,000만 원, 위 3억 원, 위 2억 1,800만

원의 일부인 174,947,629원 등 합계 524,947,629원을 이 사건 부동산에 설정된 근저당권자에게 지급하고 2020. 4. 29. C이 채무자로 된 근저당권을 말소시켰다) 등을 종합하여 보면, 피고 A는 이 사건 각 계약이 매도인인 C의 채권자에 대한 사해행위에 해당된다는 점을 인식하지 못한 수익자라고 봄이 타당하므로, 피고 A의 사해행위에 대한 악의 추정은 반복되었다. 따라서 피고 A의 선의 주장은 이유 있다.

3) 소결론

결국 이 사건 각 계약은 C의 채권자인 원고를 해하는 사해행위라고 보기 어렵고, 설령 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고 A는 사해행위라는 점을 모른 채 이 사건 각 계약을 체결한 것으로 보이므로, 이와 다른 사실을 전제로 한 원고의 피고 A에 대한 청구원인 주장은 받아들일 수 없다.

2. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호(자백간주에 의한 판결)

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 A에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김형식

별지

청 구 원 인

1. 당사자들의 지위

원고는 담보능력이 미약한 기업의 채무를 보증하여 기업의 자금유통을 원활히 하고 균형있는 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 신용보증기금법에 의해 설립된 특수법인으로, 소외 C[(주민등록번호 1 생략)(이하 '채무자'라고 합니다)]과의 신용보증약정에 의해 D은행과 E은행의 대출금을 대위변제한 채권자이고, 피고 B는 별지 목록 2. 기재 부동산에 관하여 각 소유권이전등기를 경료한 수익자입니다.

2. 구상금 채권의 성립

가. 신용보증약정

원고는 채무자의 사이에, 채무자가 D은행과 E은행으로부터 각 대출을 받음에 있어 그 대출 원리금 상환채무의 지급 담보를 위하여 아래표와 같은 내용의 신용보증약정을 체결하였습니다.

보증	보증일	보증금액(원)	대출금액(원)	대위변제일	대출은행	대위변제금(원)
①	2014. 1. 28.	45,000,000	50,000,000	2019. 8. 30.	D은행	31,792,264
②	2017. 4. 26.	162,000,000	180,000,000	2019. 7. 22.	E은행	154,764,201
	합계	207,000,000	230,000,000			186,556,465

나. 구상채권의 발생 및 범위

채무자는 2019. 6. 2. 수원지방법원 2019회단135 회생을 신청함으로써 인해 보증부

실사유가 발생하였고, 원고는 위 가.항 기재표와 같은 금액을 대위변제하였으며, 보증 채무이행으로 취득한 권리의 보전을 위한 채권보전비용으로 2,193,234원을 지출하였습니다.

다. 소결

그러므로 채무자는 원고에게 187,418,169원[= 185,224,645원(대위변제금) + 2,193,234원(채권보전비용) + 290원(확정손해금)] 및 그 중 153,596,251원에 대하여는 2019. 7. 22.부터, 31,628,394원에 대하여는 2019. 8. 30.부터 다 갚는 날까지 약정지연 손해금 등을 지급할 의무가 있습니다(원고는 신용보증약정의 당사자인 채무자를 상대로 별소를 제기하여 소송계속중에 있습니다).

3. 손해행위에 관하여

가. 채무초과

별지 목록 1.기재 부동산에는 ① 경기신용보증재단의 청구금액 24,055,338원(2020. 5. 28. 수원지방법원 2020카단503048), ② 원고의 청구금액 179,000,000원(2020. 7. 14. 수원지방법원 2020카단504048)의 가압류 집행과 별지 목록 2.기재 부동산에는 ③중소벤처기업진흥공단의 173,981,274원의 채권보전으로 인한 부동산처분금지처분 집행이 종료되어 있고, 채무자 C은 ④ M은행에 37,999,000원, ⑤ N은행에 261,000,000원, ⑥ O카드에 20,000,000원, ⑦ P카드에 16,000,000원 등 합계 712,035,612원의 채무로 인해 채무초과상태에 있습니다.

나. 손해행위에 관하여

채무자의 수원지방법원 2019회단135 회생절차가 2020. 3. 10. 폐지(회생계획안이 관계인집회에서 부결되어 인가전 폐지)되자, 별지 목록 2.기재 부동산에 관하여 피고 B

와의 사이에 매매계약을 체결하고, 같은 해 3. 30. 서울남부지방법원 등기국 접수 제 76891호로 소유권이전등기를 경료한 것인데, ①보전처분(2019. 6. 10. 접수 제100490호로 수원지방법원의 재산보전처분)이 말소되기에 앞서 매매계약을 체결한 점, ②회생절차개시등기가 말소된 당일 수익자(피고 B)명의로 소유권이전등기가 경료된 점, ③수익자(피고 B)가 매매대금을 지급한 선의의 수익자인 사실을 소명하지 않고 있는 점 등은 모두 채권자를 해하는 사해행위에 해당됩니다.

(3) 소결

결국, 채무초과 상태의 채무자는 회생절차 신청이후 회생절차가 폐지되자 별지 목록 2.기재 부동산에 관하여 피고 B와의 매매계약을 체결하고 책임재산을 처분한 것으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 성립되며(대법원 2006다47301 판결 등 참조), 채무자의 사해의사와 수익자의 악의는 추정됩니다.

다. 원상회복에 관하여

채무초과상태에 있는 채무자의 책임재산 처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있습니다(대법원 2006다5710 판결 등 참조).

라. 소결

따라서 별지 목록 2.기재 부동산의 수익자인 피고 B는 사해행위인 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로, 채무자에게 2020. 3. 30. 서울남부지방법원 등기국 접수 제 76891호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있습니다.

4. 결 론

그러므로 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구를 전부 인용하여 주시기 바랍니다.

부동산 목록

1. (1동의 건물의 표시)

경기도 의왕시 동[도로명주소 : 경기도 의왕시

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트구조

면 적 : 84.83㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 의왕시 대 16919.8㎡

대지권 종류 : 1 소유권대지권

대지권 비율 : 16919.8분의 60.254

2. (1동의 건물의 표시)

서울특별시 양천구 [도로명주소 : 서울특별시 양천구

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트벽식조

면 적 : 73.99㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

토지의 표시 : 1. 서울특별시 양천구 대 859.9㎡

대지권 종류 : 1 소유권대지권

대지권 비율 : 859.9분의 48.56

