

청주지방법원 충주지원 2023. 7. 6 선고 2023가단20405 판결 [사해행위취소]

전 문

원고신용보증기금

소송대리인 서원 법무법인 담당변호사 신인순

피고1. A

2. B

변론 종결2023. 6. 8.

판결 선고2023. 7. 6.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 19,030,984원 및 그 중 19,028,760원에 대하여 2022. 10. 6.부터 2023. 3. 14.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고들 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 3. 21. 체결된 매매계약을 20,056,973원의 한도 내에서 취소한다.
3. 피고 B은 원고에게 20,056,973원 및 그 중 19,028,760원에 대하여 이 판결 확정일 다음날로부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 피고 A에 대한 채권

- 1) 원고는 2020. 12. 30. 피고 A와 신용보증계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 신용보증계약'이라 한다), 이는 원고가 피고 A의 채권자로부터 보증채무 이행청구를 받아 보증채무를 이행하게 되면, 보증채무이행금액 및 이에 대한 보증채무이행일부터 상환일까지 원고 소정의 손해금율에 의한 확정손해금을 지급받는 것을 내용으로 하고, 원고 소정의 손해금율은 현재 연 8%이다.
- 2) 피고 A은 2020. 12. 30. 이 사건 신용보증계약에 기하여 C은행으로부터 19,000,000원을 대출받았다.
- 3) 피고 A이 위와 같이 대출받은 후 3개월 이상 휴업하여 2022. 7. 8. 신용보증사고가 발생하였고, C은행은 2022. 9. 13. 원고에게 신용보증사고 발생을 통지하면서 보증채무 이행을 청구하였다.
- 4) 이에 원고는 2022. 10. 6. C은행에 피고 A의 대출원리금 19,133,390원을 대위변제하였고, 그 중 104,630원을 일부 회수함에 따라 대위변제금 잔액 19,028,760원이 남았으며, 2,224원의 확정손해금이 발생하였다.

나. 피고들 사이의 매매계약

피고 A은 2022. 3. 21. 피고 B에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2022. 3. 28. 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 피고 A의 재산상태

이 사건 매매계약 당시 피고 A은 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없었고, 적극재산보다 소극재산이 많은 채무초과상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 원고에게 19,030,984원(= 대위변제금 잔액 19,028,760원 + 확정손해금 2,224원) 및 그 중 19,028,760원에 대하여 위 대위변제일인 2022. 10. 6.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2023. 3. 14.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생할 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하여 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등).

위 인정사실에 의하면, 원고의 보증채무 이행으로 인한 피고 A에 대한 구상금채권이 이 사건 매매계약 당시 발생하지는 않았으나, 그 기초가 되는 이 사건 신용보증계약은 이미 체결되어 있었고(2020. 12. 30. 체결됨), 피고 A은 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 3. 21. 무렵 신용보증사고의 원인인 휴업 상태에 빠져 위 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 이미 발생하여 있었으며, 이 사건 매매계약 체결 이후 원고가 이 사건 신용보증계약에 기한 보증채무를 이행하여 위 구상금채권이 실제로 성립하였으므로, 원고의 피고 A에 대한 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는

입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 원고에 대하여 구상금채무를 부담하고 있던 피고 A이 자기의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 B에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다.

다. 피고 B의 선의 항변

피고 B은, 피고 A이 C은행으로부터 대출을 받은 사실과 원고가 그에 대하여 보증을 한 사실을 알지 못하였고, 피고 A으로부터 정상적으로 이 사건 부동산을 매수하였으므로 자신은 선의의 수익자라고 항변한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 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 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등)

위 인정사실에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약의 체결 과정이나 그 이행 과정에 있어 이례적인 부분이 존재한다고 할 것이고, 이러한 사정을 고려할 때 을나 제1호증의 기재만으로는 피고 B의 악의 추정을 뒤집기에 부족하므로 피고 B의 위 항변은 이유 없다.

1) 이 사건 매매계약은 매매대금이 1,430,000,000원에 달하고, 매매목적물인 이 사건 부동산에 D조합의 근저당권, 임차인들의 임대차보증금, 전기세, 수도세 등 체납 공과금 등이 있어 권리관계가 복잡하였다. 그럼에도 피고들이 작성한 이 사건 부동산에 관한 매매계약서에는 '위 부동산에 대한 채무는 인수기로 한다'고 기재되어 있을 뿐 인수 채무의 종류 및 액수 등의 사항에 관한 구체적인 내용이 기재되어 있지 않고, 중개인을 통하여 계약이 이루어지지도 않았다.

2) 피고 B은 피고 A에게 계약 체결 시 계약금 140,000,000원을 지급하였고, 중도금은 2022. 2. 20. 지급하기로 하였으나, 피고 A이 돈이 필요하다고 하여 2022. 2. 15. 60,000,000원, 2022. 2. 27.

30,000,000원, 2022. 3. 3. 50,000,000원, 2022. 3. 10. 50,000,000원, 2022. 3. 20.

80,000,000원을 각 지급하였으며, 잔금 110,000,000원은 2022. 3. 25. 지급하였다고 주장한다.

그러나 피고 B은 금융거래내역 등 위와 같은 계약금, 중도금, 잔금 지급을 뒷받침하는 증거를 제출하지 못하고 있고, 위와 같은 계약금, 중도금, 잔금 지급은 피고들이 작성한 이 사건 부동산에 관한 매매계약서의 내용(위 매매계약서에는 계약금과 중도금에 관한 내용이 기재되어 있지 않고, 매매대금 전액을 2022. 3. 25. 일시불로 지급하는 것으로 기재되어 있음)과도 상이한 것이어서, 피고 B의 위 주장은 신빙성이 떨어진다.

3) 피고 B은 이 사건 부동산에 관한 매매계약서가 당초 2022. 2. 8. 처음 작성되었는데, 피고 A이 잔금지급일인 2022. 3. 21.에 당초의 매매계약서를 가져오지 않아 그 날 매매계약서를 다시 작성하였다고 주장하나, 당초의 매매계약서가 증거로 제출되지 않았을 뿐만 아니라 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 매매대금이 거액이고 이 사건 부동산에 있는 다수의 채무를 인수해야 하는 등 권리관계가 복잡한 사정이 존재함에도 위와 같은 이유로 매매계약서를 다시 작성하였다는 것은 통상적인 거래관념에 비추어 이례적이다.

라. 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로 사해행위 목적물 가액 상당 배상을 명하여야 하고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 한다. 또한, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어지고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다. 한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다.

갑 제13호증의 1, 2, 3, 4의 각 기재에 의하면, 이 사건 부동산에는 2016. 4. 12. 채권최고액

585,000,000원, 근저당권자 D조합으로 된 근저당권설정등기, 2017. 5. 16. 채권최고액 130,000,000원, 근저당권자 D조합으로 된 근저당권설정등기, 2019. 12. 24. 채권최고액 325,000,000원, 근저당권자 D조합으로 된 근저당권설정등기가 각 경료되어 있었다가 이 사건 매매계약 체결 후인 2022. 3. 28. 말소된 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 피보전채권의 범위 내에서 이 사건 부동산의 가액에서 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액 등을 공제한 잔액의 한도로 이 사건 매매계약을 취소하고, 원상회복은 가액배상의 방법으로 하여야 할 것이다. 앞에서 든 증거들, 이 법원의 D조합에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결일인 2023. 6. 8. 기준으로 한 원고의 피고 A에 대한 구상금채권은 20,056,973원(= 19,030,984원 및 그 중 19,028,760원에 대하여 2022. 10. 6.부터 2023. 6. 8.까지 연 8%의 비율로 계산한 지연손해금 1,025,989원)인 사실, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 가액은 1,437,445,950원이고, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액은 합계 1,170,000,000원, 임대차보증금반환채무 15,000,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 부동산의 공동담보 가액은 252,445,950원(= 1,437,445,950원 - 1,170,000,000원 - 15,000,000원)이 된다.

마. 소결

피고들 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 이 사건 부동산의 공동담보 가액 252,445,950원의 범위 내에서 원고의 채권액인 20,056,973원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고 B은 원고에게 20,056,973원 및 원고가 구하는 바에 따라 그 중 19,028,760원에 대하여 이 판결 확정일 다음날로부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김용찬

별지