

서울서부지방법원 2023. 7. 20 선고 2023나41229 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 신용보증기금
소송대리인 변호사 조영하, 강인구

피고, 피항소인 A
소송대리인 법무법인 어진
담당변호사 하동권

변 론 종 결 2023. 6. 22.

판 결 선 고 2023. 7. 20.

제1 심판결 서울서부지방법원 2023. 1. 13. 선고 2021가단223637 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. B와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 8. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고는 원고에게 112,623,169원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일

다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 B에 대한 채권

1) 원고는 관세법인 C(이하 ‘소외 회사’라 한다)과 사이에 아래와 같은 내용의 신용보증약정을 체결하고 신용보증서를 발급하였으며, 소외 회사의 대표관세사 B는 소외 회사의 채무를 연대보증하였다.

보증일	보증금액	대출금액	보증기한(최종)	대출은행
2018. 4. 25.	332,500,000원	350,000,000원	2021. 4. 23.	D은행

2) 소외 회사가 2021. 2. 1. 원리금을 연체하는 신용보증사고를 일으켜 원고는 2021. 5. 17. D은행에 318,691,253원을 대위변제하였다.

3) 소외회사가 위 신용보증약정에 따라 부담하는 미수위약금은 337,860원이다.

나. 피고의 매매예약 및 가등기 경로

1) 피고는 B의 어머니인데 2020. 12. 8. B와 사이에, B 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 그 명의로 소유권이전청구권가등기를 경료하였다.

2) B는 이 사건 매매예약 체결 당시 무자력 상태에 있었다.

다. B의 부동산 처분

- 1) B는 2021. 1. 15. E와 사이에, 이 사건 부동산을 270,000,000만 원에 매도하는 매매계약을 체결하고, 2021. 1. 20. E에게 소유권이전등기를 경료해주었다.
- 2) 이 사건 부동산의 매매대금 270,000,000원 중 157,376,831원은 이 사건 부동산에 설정되어 있던 선순위 근저당권의 피담보채무 변제에 사용되었고, 나머지 112,623,169원은 2021. 1. 26.(1,500만 원)과 2021. 3. 18.(97,623,169원) 2회에 걸쳐 가등기권자인 피고에게 입금되었다.

라. 피고의 물상보증 및 B 채무의 대위변제

- 1) 피고는 2020. 8. 25. 피고 소유의 서울 서대문구 F외 4필지 G아파트 H호(이하 ‘이 사건 G 아파트’라고 한다)에 관하여 채무자 B, 근저당권자 주식회사 I, 채권최고액 663,000,000원인 근저당권을 설정해 주고, 같은 날 위 아파트에 관하여 전세권자 주식회사 I, 전세금 500만 원인 전세권설정등기를 마쳐 주었다.
 - 2) 피고는 2021. 1. 16. O, P에게 이 사건 G 아파트를 13억 원에 매도하는 계약을 체결하고, 2021. 1. 18. B의 채무자인 주식회사 I에 512,137,808원을 변제하고 위 1)항 기재 근저당권설정등기 및 전세권설정등기를 말소하였고, 2021. 4. 14. 이 사건 G 아파트에 경료되어 있던 나머지 근저당권설정등기를 말소하고 같은 날 위 O, P에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 6, 11호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함), 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 및 피고 주장의 요지

원고는, 무자력 상태에 있던 B가 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고 가등기를 경료한 것은 일반채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로, 위 매매예약은 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 원상회복으로 원고에게 매매대금 중 지급받은 112,623,169원 및 이에 대한 지연손해금을

지급할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 피고가 B로부터 수령한 돈은 B의 채무변제에 사용되었으므로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않거나 피고는 사해의사가 없는 선의의 수익자이므로 원고의 청구는 이유 없다고 주장하며 이를 다툰다.

나. 판단

1) 사해행위의 성립 및 사해의사

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(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 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 참조). 또한, 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

살피건대, 위 인정사실에 의하면 원고의 구상금 채권은 매매예약 체결 후인 2021. 5.경 발생하였으나, 위 매매예약 체결 당시 채권 성립의 기초가 되는 신용보증계약이 체결되어 있었고, 매매예약 체결일로부터 얼마 지나지 않은 2021. 2.경 보증사고가 발생하여 2021. 5.경 원고가 대출금 채무를 대위변제하기에 이르렀으므로, 원고의 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당하고, B가 무자력 상태에서 당시 물상보증인이던 피고와 이 사건 부동산에 대한 매매예약을 체결하고 가등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족 상태를 심화시키는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 피고의 선의 항변에 관하여

사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있으며, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2012. 12. 26. 선고 2011다60421 판결 등 참조). 그리고 수익자 또는 전득자의 선의 여부는 채무자와 수익자 또는 전득자의 관계, 채무자와 수익자 또는 전득자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 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 참조). 다만, 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제될 뿐 그 선의에 과실이 있는지 여부는 문제 되지 아니한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2013다213878 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하면, 피고는 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산에 관한 소유권이전청구권 가등기를 경료함으로써 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 공동담보를 더욱 부족하게 만들어 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하는 점을 알지 못한 것으로 보여 수익자의 악의에 대한 추정은 깨어졌다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

① 피고와 B는 피고 소유인 이 사건 G 아파트 및 B 소유인 이 사건 부동산을 모두 매각하여 B의 채무를 변제하기로 하면서 이 사건 아파트를 타에 처분하지 않는다는 의미로 이 사건 매매예약을 하고 피고 앞으로 소유권이전청구권가등기를 경료해 둔 것으로 보인다.

② 이 사건 부동산은 2021. 1. 15., 이 사건 G 아파트는 2021. 1. 16. 각 매매계약이 체결되었으나 이 사건 아파트를 매수한 E가 위 아파트를 임대하고 받게 되는 임대차보증금의 일부를 잔금으로 지급하게 되면서 실질적으로 매매대금 잔금을 지급한 시기는 2021. 3. 18.이 되었고, 피고는 그 이전에 이 사건 G 아파트를 매각한 대금을 수령하여 우선적으로 B의 채권자인 주식회사 I에 원리금(512,137,808원) 전부를 상환하였다.

③ B가 이 사건 부동산을 매각한 가격이 부당한 염가라고 볼 만한 아무런 근거가 없으므로 이 사건 부동산 매각대금으로 주식회사 I에 채무를 변제하는 것은 사해행위에 해당할 수 없다는 점에서, 피고가 이 사건 매매예약을 한 후 이 사건 G 아파트 매각대금으로 먼저 B의 채무를 변제해주고 이 사건 부동산의 매각대금 중 일부를 돌려받았다고 하더라도 결과적으로는 B가 이 사건 부동산 매각대금으로 자신의 채무를 변제한 것과 같은 효과라고 이해하였던 것으로 보인다.

④ 피고는 이 사건 G 아파트를 매각하여 B의 채무를 대신변제함으로써 법률적으로는 B에 대한 구상금채권을 취득하였다고 하더라도 실질적으로는 안전자산인 자신의 부동산을 처분하는 결과를 감수하였다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것이다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 차은경, 판사 김진철, 판사 임민성

별지

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 서대문구 J에 있는 K동

[도로명주소 : 서울특별시 서대문구 L]

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : M

건물내역 : 철근콘크리트조

면 적 : 52.23㎡, 지하실 11.04㎡

(대지권의 목적인 토지표시)

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서대문구 J 대 1282.5㎡

2. 서울특별시 서대문구 N 대 11.7㎡

대지권 종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권 비율 : 1294.2분의 43.14 끝.

