

서울동부지방법원 2021. 3. 31 선고 2018가단133084 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 진명

담당변호사 성승용, 이효림

피 고 1. A

2. B

3. C

피고들 소송대리인 법무법인 해승

담당변호사 김상정, 박진묵

변론 종결 2021. 2. 10.

판결 선고 2021. 3. 31.

주 문

1. 별지목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. D과 피고 C 사이에 2017. 8. 1. 체결한 근저당권설정계약을 취소한다.

나. D과 피고 A 사이에 2017. 8. 4. 체결한 매매계약을 150,547,576원의 범위 내에서 취소한다.

다. 피고 A, B은 공동하여 원고에게 150,547,576원 및 이에 대하여 이 판결확정일다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 주식회사 E(이하 '소외 회사')의 금융기관에 대한 대출금채무를 아래와 같이 신용보증하였고, F, D은 소외 회사의 원고에 대한 구상금채무를 연대보증하였다.

구분 순번	보증일자	보증금액 (보증잔액)	보증기한 (변경 보증기한)	대출과목	대출은행	대출금액	연대보증인
1차보증	2015. 4. 3.	190,000,000 (153,000,000)	2016. 4. 1. (2019. 3. 29.)	중소기업자금대출	기업은행	200,000,000	D F
2차보증	2016. 4. 28.	270,000,000 (243,000,000)	2017. 4. 27. (2019. 4. 26.)	중소기업자금대출	기업은행	300,000,000	D F
3차보증	2017. 4. 10.	533,700,000 (266,850,000)	2025. 4. 9.	기타제정시설자금대출	G 은행	593,000,000	D F

나. 소외 회사의 사업장 소재지인 경기도 광주시 H 소재 부동산에 2017. 8. 16. 임의 경매개시결정이 되어 신용보증사고가 발생하였고, 원고와의 위 각 신용보증약정에 정해진 바에 따라 소외 회사는 원고가 보증하고 있는 위 각 대출금의 그 당시 잔액 합계662,850,000원을 원고가 대출기관에 변제하기 전에 원고에게 상환하여야 할 사전구상채무가 발생하였다.

다. 그 뒤 원고는 2018. 11. 8. 중소기업은행에 399,531,519원을 변제하였고, 2018.12. 31. G은행에 269,025,010원을 변제하여 합계 668,556,529원을 변제하였다.

라. D 소유의 별지목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산')에 관하여 2016. 12.5. 주식회사 I 앞으로 채권최고액 220,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 'I 근저당권')가 마쳐졌고, 2017. 8. 1.자 설정계약(이하 '이 사건 설정계약')을 원인으로 하여 2017. 9. 14. 피고 C 앞으로 채권최고액 100,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '피고 C 근저당권')가 마쳐졌는데, 피고 C 근저당권은 2017. 10. 19.자 해지를 원인으로 같은 날 말소등기가 마쳐졌고, I 근저당권은 2017. 10. 20.자 해지를 원인으로 2017. 10. 23. 말소등기가 마쳐졌다.

마. 또한 이 사건 부동산에 관하여 2017. 8. 4.자 매매계약(이하 '이 사건 ① 매매계약')을 원인으로 2017. 9. 22. 피고 A 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 그 뒤 2018.1. 25.자 매매계약(이하 '이 사건 ② 매매계약')을 원인으로 2018. 1. 30. 피고 B(D의 처이다) 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

바. 이 사건 설정계약 및 이 사건 ① 매매계약 당시 D의 적극재산은 이 사건 부동산이 유일하였고, 그 시가는 합계 348,248,000원이다. 한편 이 사건 설정계약 및 이 사건1 매매계약 당시 D은 원고에 대한 사전구상채무 662,850,000원, I 근저당권의 피담보채무 197,796,424원, 한국무역보험공사에 대한 채무 90,000,000원 등 합계 950,646,424원의 채무를 부담하고 있었다. [인정근거] 갑 제1 내지 7, 10, 11호증(가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 I 및 J기관에 대한 제출명령 회신, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 대한 판단

가. 주장

피고들은, 피고 C 근저당권이 해지를 원인으로 말소되었으므로 피고 C에 대한 원고의 사해행위취소청구는 권리보호의 이익이 없다고 주장한다.

나. 판단

1) 채무자가 선순위 근저당권이 설정되어 있는 상태에서 그 부동산을 제3자에게 양도한 후 선순위 근저당권설정계약을 해지하고 근저당권설정등기를 말소한 경우에, 비록 근저당권설정계약이 이미

해지되었지만 그것이 사해행위에 해당하는지 여부에 따라후행 양도계약 당시 당해 부동산의 잔존가치가 피담보채무액을 초과하는지 여부가 달라지게 되고 그 결과 후행 양도계약에 대한 사해취소청구가 받아들여지는지 여부 및반환범위가 달라지게 되는 때에는 이미 해지된 근저당권설정계약이라 하더라도 그에 대한 사해행위취소청구를 할 수 있는 권리보호의 이익이 있다고 보아야 한다(대법원2013. 5. 9. 선고 2011다75232 판결 등 참조).

2) 살피건대, 뒤에서 보는 바와 같이 피고 C의 이 사건 설정계약이 사해행위에 해당하는지 여부에 따라 후행 양도계약인 피고 A, B에 대한 이 사건 1, ② 매매계약의 사해행위취소에 따른 반환 범위가 달라지게 되므로, 위 법리에 비추어 피고 C 근저당권등기가 이미 해지로 말소되었다 하더라도 그 설정계약에 대한 사해행위취소청구를 할수 있는 권리보호의 이익이 있다. 따라서 피고들의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하거나 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, 사해행위의 주관적인 요건인 채무자의 사해의 의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하므로, 이러한 경우 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2000. 2. 25. 선고 99다59863 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, D이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고 C에게 근저당권을 설정하여 준 이 사건 설정계약과 피고 A에게 소유권을 이전하여 준 이 사건 ① 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 공동담보를 감소시키는 행위로서 채권자인 원고를 해함을 알면서 한 법률행위라 할 것이고, 수익자와 전득자인피고들의 악의는 추정된다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들은, 소외 회사 소유의 경기도 광주시 K, L, M 각 토지 및 그 지상 건물과 공장기계에 설정된 원고의 근저당권에 의하여 원고의 구상채권에 대한 우선변제권이 확보되었으므로 사해행위가 성립할 수 없다는 취지로 주장한다.

연대보증인의 법률행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서, 주채무에 관하여 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 등으로 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있는 경우가 아닌 이상, 주채무자의 일반적인 자력은 고려할 요소가 아니다(대법원 2003. 7. 8. 선고 2003다13246 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 본 증거들과 갑 제8, 9호증의 각 기재, 각 감정결과에 의하여 인정되는 이 사건 설정계약 및 이 사건 ① 매매계약 당시 소외 회사 소유 위 각 부동산 및 공장기계의 가액, 그에 설정된 원고보다 선순위인 근저당권자들의 피담보채권액 등을 종합하여 보면, 원고는 소외 회사 소유의 위 각 부동산 등에 관하여 아무런 우선변제권을 확보하지 못한 것으로 보이고, 달리 원고가 피보전채권 중 일부에 관하여서라도 우선변제를 받을 지위에 있다고 볼 만한 증거가 없다. 따라서 위 주장은 이유 없다.

2) 피고들은, D이 이 사건 부동산을 피고들에게 처분할 당시 소외 회사 소유의 위 각 부동산으로서 원고의 피보전채권을 충분히 변제할 수 있을 것으로 믿었으므로 사해의 의사가 없었다는 취지로 주장하나, 을 제6, 7호증의 각 기재만으로는 그와 같이 인정하기에 부족하고 달리 D의 사해의사 추정을 반복할 만한 증거가 없다. 따라서 위 주장은 이유 없다.

다. 원상회복의 방법

위에서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 가액에서 Ⅰ 근저당권의 피담보채무액을 공제한 금액만이 일반채권자들의 공동담보로 되어 있었는데 이 사건 설정계약 및 이 사건 ① 매매계약 이후 Ⅰ 근저당권등기가 말소되었으므로, 사해행위취소에 따른 원상회복은 가액반환의 방법에 의하여야 할 것이다. 그리고 그 취소 및 가액배상의 범위는 변론종결시를 기준으로 하여 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

앞서 본 감정결과와 금융정보제출명령회신에 의하여 인정되는 이 사건 변론종결 당시 이 사건

부동산의 가액 348,344,000원에서 I 근저당권의 피담보채무액 197,796,424원을 공제하면 150,547,576원이고(피고 C 근저당권은 사해행위로 설정된 것으로서 취소되므로 그 피담보채무액이 공제될 수 없다), 이는 피보전채권인 원고의 사전구상금채권보다 적은 금액임이 명백하다.

따라서 이 사건 설정계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 이 사건 ① 매매계약 역시 사해행위에 해당하므로 150,547,576원의 범위 내에서 이를 취소하며, 이 사건 ① 매매계약에 의한 수익자인 피고 A과 이 사건 ② 매매계약에 의한 전득자인 피고B은 공동하여 원고에게 150,547,576원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다값는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구를 모두 인용한다.

판사 고종영