

부산지방법원 동부지원 2022. 6. 28 선고 2021가단216935 판결 [사해행위취소]

전 문

원고신용보증기금

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이중섭

피고주식회사 A

변론 종결2022. 5. 31.

판결 선고2022. 6. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

B과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 28. 체결된 매매계약을 180,000,000원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 180,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 8. 14. 주식회사 C(이하 'C'라고만 한다)와 사이에 C가 D은행에 대하여 부담하는 대출금채무를 보증하는 내용의 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, C의 대표이사인 B은 위 신용보증약정에 의하여 C가 부담하는 채무를 연대보증하였다.

나. C는 2020. 6. 17. 이자연체로 인한 신용보증사고를 발생시켰고, 원고는 2020. 12. 10. 이 사건 신용보증약정에 따라 D은행에 C의 대출금채무 946,983,326원을 대위변제하였다.

다. 원고는 대구지방법원 2020차전23196호로 C와 B을 상대로 구상금 957,663,746원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령신청을 하여 위 신청취지와 같은 지급명령을 받아 그대로 확정되었다.

라. 한편 B은 2020. 5. 28. 피고에게 자신 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 6억 5천만 원으로 정하여 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2020. 6. 11. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 이 사건 매매계약 체결 당시 B은 채무초과 상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 해운대구청장에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 E기관, F은행에 대한 각 금융거래정보 제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있었고, C가 2020. 6. 17. 이자연체로 인한 신용보증사고를 일으켜 가까운 장래에 이 사건 신용보증약정에 터잡아 원고의 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의

개연성이 있었으며, 실제로 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 약 6개월 후인 2020. 12. 10. 원고가 C의 채무를 대위변제함으로써 그 개연성이 현실화되어 원고의 C에 대한 구상금채권이 성립하였으므로, C의 연대보증인인 B에 대한 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

채무초과 상태에 있는 채무자가 자기의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되는 것이고, 그에 대한 상당한 대가를 받았다고 하여 반드시 사해행위가 되지 않는 것은 아니다(대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다41523 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, B은 채무초과 상태에서 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해함을 알고서 한 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, 수익자인 피고 역시 당시 원고를 해한다는 점을 알았던 것으로 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

피고는 중개인을 통하여 이 사건 부동산을 그 시가에 상응한 가격에 정상적으로 매수하였을 뿐이고, 이 사건 매매계약 체결로 B의 다른 채권자들을 해하게 된다는 사실을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자라고 항변한다.

사해행위에 있어서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래 조건이 비정상적이라고 의심할만한 특별한 사정이 없고 또한 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, 대법원 2012. 4. 26. 선고 2012다7526 판결 참조).

살피건대, 앞서 본 증거들 및 을 제1 내지 24호증의 각 기재, 이 법원의 G은행에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 부동산에 관하여 부동산중개인을 통하여 정상적으로 매매계약을 체결한 후 그 대금을 모두 지급한 매수인으로서, 원고의 채권 존재 여부나 B의 재산상태에 관하여 알지 못한

선익의 수익자라고 보여지므로, 피고에 대한 악의 추정은 반복되었고 피고의 위 항변은 이유 있다.

(1) 피고는 부동산임대업 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고의 대표이사 H는 'I

부동산공인중개사사무소'라는 상호로 사업자등록을 한 개업공인중개사로 이 사건 매매계약 체결 무렵 임대수익을 얻기 위한 부동산을 물색 중이었던 것으로 보인다.

(2) 피고는 중개인 J를 통하여 이 사건 부동산을 소개받았는데, B이 이 사건 부동산을 주식회사 K(이하 'K'라 한다)에 보증금 3천만 원, 차임 월 220만 원(부가가치세 포함)에 임대하여 피고가 찾는 임대수익용 부동산으로 적합하였던 것으로 보인다.

(3) B과 피고는 J와 L의 공동중개로 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 매도인인 B측 중개인 J는 2018. 11. 2. B과 K의 임대차계약 체결도 중개하였다.

(4) 이 사건 매매계약상 계약금은 통상적인 경우와 같이 매매대금의 10%에 해당하는 65,000,000원으로 정하였는데, 피고는 이 사건 매매계약 체결 하루 전인 2020. 5. 27. B에게 가계약금 명목으로 10,000,000원을 먼저 지급한 것으로 보이고, 계약체결일인 2020. 5. 28. 나머지 계약금으로 55,000,000원을 지급하였다.

(5) 피고는 잔금 마련을 위하여 2020. 6. 11. G은행으로부터 496,000,000원을 대출받았다. 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 이 사건 부동산의 잔금 585,000,000원과 선수관리비 706,600원을 합산한 금액에서 임차보증금 30,000,000원과 5일치 월차임 329,000원을 공제한 555,377,600원 $[(585,000,000\text{원}+706,600)-(30,000,000\text{원}+329,000\text{원})]$ 을 B에게 지급하여야 하는바, 그 중 377,515,487원을 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 변제를 위하여 입금하고, 나머지 177,862,113원을 B의 계좌로 입금하는 방법으로 이 사건 매매대금을 모두 지급하였다.

(6) 피고는 같은 날 이 사건 부동산 매수에 따른 취득세로 30,464,200원을 납부하는 등 이 사건 부동산의 소유권이전등기에 필요한 제반비용을 직접 지출하였다.

(7) 피고는 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 매매대금을 지급하기 위하여 G은행으로부터 496,000,000원을 대출받았고, 그 이후 지금까지 월 120만 원 상당의 대출이자를 부담하고 있는 것으로 보인다.

(8) 피고가 2020. 6. 11. 이 사건 부동산을 담보로 대출받을 당시 G은행이 작성한 시가추정표에 의하면, 위 은행은 이 사건 부동산의 당시 시세를 640,000,000원으로 보고 시세의 90%인 576,000,000원을 이 사건 부동산의 감정심사금액으로 평가하여 그 범위 내에서 대출을 실행하였다. 이와 같은 점에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 매매대금 650,000,000원은 적정한 범위 내의 가격인 것으로 보이고, 피고가 염가에 매수하였다고 보이지는 않는다.

(9) 이 사건 부동산에는 1건의 근저당권 외에는 압류나 기타 권리제한 등기가 없었고, 피고가 B와 친인척 관계에 있다거나 기타 B의 신용상태를 알만한 아무런 사정이 보이지 않는다. 또한 피고가 사해행위에 해당함을 알면서도 위와 같이 대출채무와 세금, 비용 등을 부담하면서까지 이 사건 부동산을 매수할 만한 동기나 이유를 찾기도 어렵다.

(10) 원고는, 피고가 [부동산의 공인중개사로부터 돈을 받아 그 돈으로 이 사건 부동산의 계약금이나 취득세 등을 납부한 점이나 B와 피고 모두 K로부터 매월 200여만 원의 돈을 입금 받은 점에 비추어 피고와 B이 특수 관계에 있다고 주장하나, 부동산은 피고의 대표이사 H가 운영하는 공인중개사 사무소이고, K는 이 사건 부동산의 임차인이라는 점에서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다¹⁾.

판사서회경

별지

1) 원고의 청구를 기각하므로, 청구취지 확장을 위한 원고의 변론재개신청을 받아들이지 않는다.