

서울남부지방법원 2022. 1. 28 선고 2021가합109128 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2022. 6. 30 선고 2022나2009338 판결

서울남부지방법원 2022. 1. 28 선고 2021가합109128 판결

전문

원고기술보증기금

소송대리인 법무법인 국민

담당변호사 안형윤

피고A

소송대리인 법무법인 신천

담당변호사 김순부

변론 종결 2021. 12. 10.

판결 선고 2022. 1. 28.

주문

1. 피고와 B 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 7. 3. 체결된 매매계약을 335,00,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 335,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 갑 제12, 14, 16호증, 갑 제18 내지 22호증의 각 기재, 이 법원의 C조합장에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과, 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 신용보증계약 및 연대보증계약의 체결

1) 원고는 소외 주식회사 D과 사이에, 주식회사 D의 금융기관에 대한 대출금채무의 변제를 담보할 목적으로 아래 표 기재와 같은 내용의 각 신용보증계약(이하 '이 사건 각 신용보증계약'이라 하고, 순번에 따라 '제○신용보증계약'이라 한다)을 체결하고 보증서를 발급하였으며(기한과 보증금액의 변경이 있는 경우 '연장된 기한', '변경된 보증금액'으로 반영하였다), 주식회사 D의 대표이사이던 소외 B는 이 사건 각 신용보증계약에 따른 주식회사 D의 채무를 각 연대보증(이하 '이 사건 각 연대보증계약'이라 한다)하였다.

1	2015. 4. 30.	중소기업은행	2016. 4. 29.(2020. 4. 24.)	630,000,000
2	2016. 4. 26.	E은행	2017. 4. 25.(2020. 4. 24.)	855,000,000(849,600,000)
3	2019. 4. 25.	E은행	2022. 4. 25.	299,250,000(284,287,500)
4	2019. 4. 25.	E은행	2022. 4. 25.	237,500,000(225,625,001)

1	2015. 4. 30.	중소기업은행	2016. 4. 29.(2020. 4. 24.)	630,000,000
5	2019. 4. 25.	E은행	2022. 4. 25.	400,000,000(380,000,000)

2) 주식회사 D은 이 사건 각 신용보증계약에 따라 발급받은 보증서를 담보로 하여 중소기업은행, E은행으로부터 각 대출을 받았다.

3) 이 사건 각 신용보증계약 및 연대보증계약 제10조는 원고가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자와 연대보증인은 원고에게 보증채무 이행금액, 보증채무 이행일로부터 상환일까지 원고가 정하는 율과 계산방법에 의하여 산출한 지연손해금(2020. 6. 4.부터 현재까지 연 8%), 추가보증료, 법적절차비용(대지급금) 등을 지급하도록 규정하고(제10조 제1항, 제2항), 주채무자가 주채무 이행의무를 위반하였거나 주채무자에 대하여 압류, 가압류, 가처분 결정 또는 경매신청이 있는 때 원고는 사전통지나 독촉없이 사전구상할 수 있으며, 이 경우 주채무자와 연대보증인은 이의 없이 사전상환채무를 부담하는 것으로 규정하고 있다(제5조 제1항 제1호, 제2호).

나. 신용보증사고의 발생 및 대위변제

1) 주식회사 D은 경영상태가 악화되어 2019. 10. 29.경부터 위 대출약정에 따른 이자의 지급을 연체하기 시작하였다. 이에 따라 원고에게, E은행은 2019. 12. 31. 제2신용보증계약과 관련하여 2019. 12. 3. 이자연체를 사유로, 중소기업은행은 2020. 2. 6. 제1신용보증계약과 관련하여 2020. 1. 29. 기한의 이익 상실을 사유로 각 보증사고발생 통지를 하였다.

2) 이후 나머지 신용보증계약에 관련하여서도 신용보증사고가 발생함에 따라, 원고는 이 사건 각 신용보증계약에 기하여 2020. 6. 3. 중소기업은행에게 대출원리금 640,703,176원을, E은행에게 대출원리금

1,798,476,076원(=880,149,990+293,926,219원+233,274,777원+391,125,090원)을 각 대위변제하였다.

다. B의 재산처분행위

1) 한편 B는 2019. 7. 3. 피고와 사이에 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 순번에 따라 '제○부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 합계

666,000,000원(=333,000,000원+333,000,000원)으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 7. 9. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 별지2 자산내역표 순번1, 2의 기재와 같이 각 444,000,000원이었다.

라. B의 재산상태 및 선순위 근저당권의 존재 등

1) 이 사건 매매계약 체결 당시 B의 ① 적극재산은 별지2 자산내역표 기재와 같고 그 시가는 10,785,611,240원 상당1) 임에 반하여, ② 소극재산은 별지3 채무내역표 기재와 같이 원고, C조합, F은행, 중소기업은행, E은행, 중소벤처기업공단 등에 합계 11,850,652,671원 상당2)의 채무를 부담하고 있어, 자산이 부채를 초과하는 채무초과 상태에 있었다.

2) 한편, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여는 별지2 자산내역표 순번 제9 내지 19부동산을 공동담보로 하는 채권최고액 6,474,000,000원, 근저당권자 C조합의 공동근저당권(이하 '이 사건 공동근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 체결 이후인 2020. 3. 17. 이 사건 각 부동산에 관한 공동근저당권설정등기가 각 말소되었다.

3) 이 사건 공동근저당권의 피담보채무액은 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 7. 3. 기준 4,987,367,671원이고, 이 사건 각 부동산의 공동근저당권설정등기 말소일인 2020. 3. 17. 기준 4,469,085,827원3)이다.

2. 사해행위의 성립 여부

가. 피보전채권의 존부

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 기하여 채권이 성립되리라는 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2001다81870 판결 등 참조). 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 B가 이 사건 각 신용보증계약에 따른 주식회사 D의 구상채무를 각

연대보증한 사실은 앞서본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계는 발생하였다 할 것이다.

나아가 주식회사 D은 경영악화로 이 사건 매매계약 체결일로부터 불과 3개월 정도 지난 2019. 10. 29.경부터 금융기관에 대한 원리금의 지급을 연체하기 시작하여 2019. 12.경 신용보증사고가 발생한 사실은 앞서본 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약을 체결한 2019. 7. 3. 당시 채권발생의 고도의 개연성이 있었다 할 것이고, 이후 주식회사 D에 대한 신용보증사고가 발생함에 따라 원고가 2020. 6. 3. 주식회사 D의 대출금채무를 대위변제함으로써 그 개연성이 현실화되었다 할 것이므로, 원고의 B에 대한 연대보증채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다 할 것이다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말한다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 참조).

한편 사해의사란 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이다. 여기서 '안다'고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 체결 당시 B가 채무초과 상태에 있었던 사실, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산을 비롯한 이 사건 공동근저당권의 공동담보 가액은 합계 7,011,650,000원이고, 피담보채무액은 합계 4,987,367,671원인 사실, 이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 각 부동산의 시가는 각 444,000,000원이었는데 이 사건 매매계약에서 정한 이 사건 각 부동산의 매매가격은 각 330,000,000원인 사실은 앞서본 바와 같다.

이에 따르면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 마쳐진 공동근저당권의 피담보채권액

합계 631,631,996원(=제1부동산 315,815,998원4) + 제2부동산 315,815,998원)이 이 사건 각 부동산의 가액 합계 888,000,000원(=제1부동산 444,000,000원+제2부동산 444,000,000원)을 초과하지 아니하므로, 채무초과 상태에 있던 B가 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 시세보다 낮은 가격에 매매계약을 체결한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 행위가 된다 할 것이고, 앞서본 B의 재산상태, 이 사건 각 부동산의 처분시기, B와 주식회사 D의 관계 등 제반사정에 비추어 채무자인 B는 이 사건 매매계약으로 일반채권자의 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하였다 할 것이며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 주식회사 D의 재정상태를 알지 못하고 B와 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 B의 처분행위가 채권자들을 해한다는 것을 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

그러나 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있고(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 등 참조), 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하는데(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조), 을 제1 내지 4호증의 각 기재만으로 피고의 선의를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 항변은 이유 없다.

3. 사해행위취소 및 원상회복

가. 원상회복의 방법

어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그

가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 이전에 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 이 사건 공동근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나. 원상회복의 범위

1) 관련 법리 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 하고(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2015. 5. 14. 선고 2014다236915 판결 등 참조), 가액배상의 범위는 공동담보가액과 사해행위취소를 구하는 채권자의 채권액 중에서 적은 금액이 된다.

한편 채무자 소유인 여러 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 등 참조).

2) 판단 가) 우선 이 사건 매매계약 이전에 설정되어 있다가 이후 말소된 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 공동근저당권의 피담보채권액에 관하여 살핀다.

이 사건 각 부동산에 설정된 공동근저당권등기가 말소된 2020. 3. 17. 기준 이 사건 공동근저당권의 피담보채무액은 4,469,085,827원인 사실은 앞서본 바와 같다.

한편 이 사건 공동근저당권의 공동담보인 이 사건 각 부동산 및 별지2 자산내역표 제9 내지 15, 17 내지 19부동산(제16부동산에 대한 공동근저당권설정등기가 2019. 8. 7. 말소됨으로써 제16부동산은 2020. 3. 17. 기준 이 사건 공동근저당권의 공동담보에서 제외되었다)의 가액은 별지2 자산내역표 '가액'란 기재와 같은바, 2020. 3. 17. 기준 위 각 부동산의 가액은 같은 액수일 것으로 추인되므로, 2020. 3. 17. 기준 이 사건 공동근저당권의 공동담보가액은 합계 6,149,000,000원5) 이다.

나아가 이 사건 각 부동산의 2019. 7. 3. 기준 가액은 888,000,000원인바, 2020. 3. 17. 기준 이 사건 각 부동산의 가액도 같은 액수일 것으로 추인된다.

이에 의하면 2020. 3. 17. 기준으로 이 사건 매매계약 이전에 설정되어 있다가 이후 말소된 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 공동근저당권의 피담보채권액은 645,397,335원(=2020. 3. 17. 기준 피담보채무액 4,469,085,827원×이 사건 각 부동산의 가액 합계 888,000,000원/이 사건 공동근저당권의 공동담보 가액 합계 6,149,000,000원)이 된다.

나) 다음으로 이 사건 각 부동산의 공동담보가액에 관하여 살핀다.

감정인 G의 감정결과에 의하면 이 사건 각 부동산의 2021. 4. 23. 기준 감정가액이 합계 1,004,000,000원(=502,000,000원+502,000,000원)인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 각 부동산의 가액도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 여기에서 이 사건 매매계약 이전에 설정되어 있다가 이후 말소된 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 공동근저당권의 피담보채권액 합계 645,397,335원을 공제한 358,602,665원(=1,004,000,000원-645,397,335원)이 이 사건 각 부동산의 공동담보가액이 된다.

그런데 원고의 B에 대한 피보전채권인 연대보증채권액이 위 공동담보가액을 초과함은 계산상 명백하므로, 공동담보가액과 원고의 피보전채권액 중 적은 금액에 해당하는 공동담보가액이 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다[을 제3호증의 기재에 의하면 원고가 2020. 6. 3. 중소기업은행에 대한 주식회사 D의 확정채무를 대위변제함에 따라 B 소유의 H 토지 등에 관하여 설정된 중소기업은행 명의의 공동근저당권에 관하여 2020. 6. 4. 확정채권일부대위변제를 원인으로 한 근저당권일부이전 부기등기(변제액 45,000,000원)를 마친 사실이 인정되는바, 원고가 공동근저당권의 일부를 이전받음으로써 우선변제권이 확보된 부분에 대하여는 채권자취소권을 행사할 수 없으나, 원고의 연대보증채권액은 원금만 하더라도 합계 2,439,179,252원(=640,703,176원+1,798,476,076원)에 이르므로, 연대보증채권액에서 우선변제권이 확보된 부분을 제외한 나머지가 위 공동담보가액을 초과함은 계산상 명백하다].

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 공동담보가액인 358,602,665원의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 335,000,000원의 한도 내에서 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 이 사건 매매계약 취소에 따른 가액배상으로 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 335,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김상규

판사이효신

판사김세이

별지

1) 위 자산내역표 기재 각 부동산의 시가는 위 자산내역표 '가액'란 기재와 같고, 그 시가 산정의 기준일은 위 자산내역표 '기준일'란 기재와 같은바, 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 7. 3. 기준 위 각 부동산의 시가는 같은 액수일 것으로 추인된다.

2) 위 채무내역표상 각 채무의 기준일은 같은 표 '기준일'란 기재와 같다. 이에 의하면 C조합에 대한 채무를 제외한 나머지 채무의 기준일은 2019. 12. 30.인바, 위 나머지 채무의 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 7. 3. 기준 채무액은 같은 액수일 것으로 추인된다.

3) =2020. 3. 17.자 변제액 669,000,000원+같은 날 기준 변제 후 원금 3,734,000,000원+미수이자 66,085,827원(C조합장에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과)

4) =2019. 7. 3. 기준 피담보채무액 4,987,367,671원×제1부동산의 가액 444,000,000원/이 사건 공동근저당권의 공동담보 가액 합계 7,011,650,000원, 원 미만 버림. 이하 같다[채무자 소유인 여러 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로

된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야
한다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 등 참조)].

5)

=444,000,000원+444,000,000원+607,000,000원+625,000,000원+625,000,000원+483,000,000원

+592,000,000원+446,000,000원+440,000,000원+418,000,000원