

서울중앙지방법원 2022. 1. 13 선고 2020가합575715 판결 [사해행위취소]

전 문

원고경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 두현

담당변호사 이선영, 김말금

피고1. 주식회사 A

2. B

3. C

4. D

피고 3, 4의 소송대리인 법무법인 선정

담당변호사 채명성

변론 종결2021. 11. 25.

판결 선고2022. 1. 13.

주 문

1. 피고 주식회사 A, B은 연대하여 원고에게 348,874,397원 및 위 돈 중
가. 174,595,204원에 대하여는 2020. 7. 16.부터,
나. 174,063,268원에 대하여는 2020. 8. 28.부터
각 2020. 9. 7.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고의 피고 C, D에 대한 각 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 A, B 사이에서 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고

C, D 사이에서 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 B과 피고 C, D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 10. 체결된 매매계약을 200,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C, D은 원고에게 위 200,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

- 1) 원고는 지역신용보증재단법에 따라 경기도 소재 소기업, 소상공인 등의 채무를 보증하여 지역경제의 활성화에 기여함을 목적으로 설립된 비영리 특수법인이다.
- 2) 피고 주식회사 A(이하 '피고 회사'라 한다)는 피혁제조업 등을 사업목적으로 설립된 회사이고, 피고 B은 피고 회사의 대표이사이다.
- 3) 피고 C, D은 2019. 12. 10. B으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수한 사람들이다.

나. 신용보증약정 체결 등

- 1) 원고는 피고 회사와 사이에, 2013. 9. 30. 신용보증원금 180,000,000원, 신용보증기한 2015. 9. 30.(최종적으로 2020. 9. 25.로 연장됨)로 하는 신용보증약정(이하 '제1보증약정'이라 한다) 및

2019. 9. 17. 신용보증원금 171,000,000원, 보증기한 2020. 9. 16.로 하는 신용보증약정(이하 '제2보증약정'이라 한다)을 각각 체결하였고, 피고 B은 위 각 보증약정에 따른 피고 회사의 채무를 연대보증하였다(갑 제2호증).

2) 피고 회사는 2013. 9. 30. 제1보증약정에 따라 원고로부터 교부받은 신용보증서를 이용하여 E은행으로부터 200,000,000원(이하 '제1대출금'이라 한다)을, 2019. 9. 17. 제2보증약정에 따라 원고로부터 교부받은 신용보증서를 이용하여 F은행으로부터 171,000,000원(이하 '제2대출금'이라 한다)을 각각 대출받았다(갑 제2호증).

3) 제1, 2보증약정에는 '피고 회사가 제1, 2대출금을 연체하는 등으로 기한이익을 상실하여 원고가 제1, 2대출금을 대위변제할 경우, 피고 회사와 피고 B은 연대하여 원고에게 원고의 보증채무이행금액 및 그에 대하여 원고가 정한 이율(2020. 7. 16.부터 현재까지 연 10%임)로 계산한 지연손해금, 보증채무 이행비용, 권리보전비용 등을 지급한다'는 내용이 포함되어 있다(갑 제1호증).

4) 피고 회사는 2020. 3. 11. 제1대출금의 상환을 연체함으로써 제1, 2보증약정의 보증사고가 발생하였고, 원고는 ① 제1보증약정에 따라 2020. 7. 16. E은행에게 제1대출금의 남은 원금과 이자 합계 174,595,204원을 대위변제하였고(갑 제4호증), 제2보증약정에 따라 2020. 8. 28. F은행에 174,063,268원을 대위변제하였으며(갑 제4호증), 그 과정에서 구상금 채권 보전비용 215,925원을 지출하였다(갑 제5호증).

다. 피고 B, C, D 사이의 이 사건 부동산의 매매

1) 피고 B은 2006. 1. 24. 이 사건 부동산에 관한 위 피고 명의의 소유권보존등기를 마쳤고, 중소기업은행에게 위 부동산에 관하여 ① 2006. 7. 5. 채권최고액 120,000,000원, 채무자 피고 회사로 하는 근저당권(이하 '제1근저당권'이라 한다) 및 ② 2009. 3. 12. 채권최고액 240,000,000원, 채무자 피고 회사로 하는 근저당권(이하 '제2근저당권'이라 한다)을 각각 설정해주었다(갑 제7호증).

2) 이후 피고 B은 2019. 12. 10. 피고 C, D과 사이에, '피고 B이 피고 C, D에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분씩을 합계 560,000,000원에 매도한다는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 C, D에게 각 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분에 관한 이 사건

매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다(갑 제7호증). 그 다음날인 2019. 12. 11. 제1, 2근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

[인정근거]

- 피고 회사, B: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)
- 피고 C, D: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 회사, B에 대한 청구에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고 회사, B은 연대하여 원고에게 제1보증약정에 따른 구상금으로 원고가 대위변제한 174,595,204원, 제2보증약정에 따른 구상금으로 원고가 대위변제한 174,063,268원, 그 대위변제 과정에서 원고가 지출한 부대비용 215,925원의 합계 348,874,397원(=174,595,204원+174,063,268원+215,925원) 및 그 중 구상금 174,595,204원에 대하여는 그 대위변제일인 2020. 7. 16.부터, 174,063,268원에 대하여는 그 대위변제일인 2020. 8. 28.부터 각 이 사건 소장 부분 최종 송달일인 2021. 9. 7.까지는 약정 연체이율인 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고의 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들 주장

1) 원고의 주장 가) 피고 B이 2019. 12. 10. 채무초과상태에서 피고 C, D과 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고, 그에 따라 피고 B이 보유하고 있던 담보가치 있는 유일한 재산인 위 부동산의 소유권을 피고 C, D에게 이전하였으므로, 위 매매계약은 피고 B의 일반채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당한다.

나) 그런데, 이 사건 매매계약 후에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 제1, 2근저당권이 말소되었으므로, 원고는 피고 C, D에 대하여 이 사건 매매계약의 취소 및 그에 대한 가액배상으로 위 부동산의 시가(560,000,000원)에서 제1, 2 근저당권의 피담보채권 합계액(360,000,000원)을 뺀 200,000,000원의 지급을 구한다.

2) 피고 C, D 주장 가) 피고 C, D은 2011년경 피고 B과 사이에 이 사건 부동산에 관하여

임대차보증금을 200,000,000원으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고 B에게 위 임대차보증금을 지급한 후 2011. 8.경부터 위 부동산에 전입신고를 마치고 거주하여 왔다. 그런데, 위 피고들은 이 사건 부동산의 가액이 400,000,000원에 못 미치고, 위 부동산에 설정된 제1, 2근저당권의 피담보채권을 공제하면 남는 금액이 없어 별도의 확정일자를 받지 아니하고 있다가, 최근 위 부동산의 가액이 상승하여 2019. 10. 17.경 확정일자를 받았다.

나) 이후 위 피고들은 2019. 12. 10. 피고 B과 이 사건 매매계약을 체결하면서, 제1, 2 근저당권의 피담보채무 합계액 360,000,000원을 대위변제하였고, 위 피고들이 피고 B에 대하여 가지고 있던 임대차보증금 채권 200,000,000원을 매매대금 잔금에 갈음하는 방법으로, 피고 B에게 매매대금 560,000,000원 전액을 지급하였다. 결국 이 사건 매매계약 당시 위 부동산에 설정되어 있던 근저당권부 채권 등의 우선변제권이 있는 채권이 위 부동산의 가액을 초과한 상태였으므로, 이 사건 매매계약은 피고 B의 일반채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당하지 않는다.

나. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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 등 참조).

2) 이 사건에서 보건대, 원고와 피고 회사, B이 2013. 9. 30. 제1보증약정, 2019. 9. 17.

제2보증약정을 각각 체결하였고, 그 각 체결일에 피고 회사가 위 각 보증약정을 기초로 금융기관으로부터 제1, 2대출금을 대출받은 사실, 그 후인 2019. 12. 10. 피고 B과 피고 C, D 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었고, 그로부터 불과 3개월 후인 2020. 3. 11.경 피고 회사가 제1, 2대출금을 연체하는 보증사고가 발생한 사실은 앞서 본 것과 같다. 또한, 갑 제21호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결일 무렵에 피고 회사가 제1, 2대출금을 포함하여 다수의 금융기관 채무 및 보증무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있다.

3) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 원고의 이 사건 구상금 등 채권의 기초가

되는 법률관계가 발생되어 있었고, 원고가 가까운 장래에 제1, 2보증약정에 따라 위 구상금 등 채권을 취득하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 할 것이므로, 원고의 위 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리 가) 채무자가 사해행위로 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결). 또한, 임차인이 주택임대차보호법에서 정한 대항요건을 갖추어 임대차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 등 참조).

나) 한편, 민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유의 설시 없이 이를 배척할 수 없다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312,92329 판결 등 참조).

2) 판단 가) 기초사실 및 을 제1 내지 21호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래의 사실 또는 사정들이 인정된다.

(1) 피고 D은 피고 C과 함께 피고 D 명의의 서울 노원구 G 아파트 H호(이하 'G 아파트'라 한다)에 거주하고 있던 중인 2011. 6. 8.경 I과 사이에서, 위 아파트에 관한 임대차보증금 210,000,000원, 임대차기간 2013. 7. 19.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, I으로부터 2011. 6. 8.과 2011. 6. 9. 계약금 합계 21,000,000원을 지급받았다.

(2) 피고 D은 2011. 6. 10. 위 계약금으로 피고 B에게 20,000,000원을 지급하였고(을 제2호증), 피고 B의 아내인 J은 그 다음날인 2011. 6. 11. K과 사이에 'J이 K으로부터 K 소유의 동두천시 L 아파트 M호(이하 'L 아파트'라 한다)를 250,000,000원에 매수한다'는 내용의 매매계약을

체결하였다.

(3) 한편, I은 2011. 7. 20. 피고 D에게 수표로 G 아파트 임대차보증금의 잔금 189,000,000원을 지급하였다. 그런데, 같은 날 J이 K에게 L 아파트 매매대금 잔금 173,000,000원을 지급하고, K으로부터 위 아파트에 관한 소유권을 이전받은 것으로 미루어 J은 피고 D이 I으로부터 받은 위 돈으로 매매대금 잔금 173,000,000원을 지급한 것으로 보인다.

(4) 피고 D, C은 2011. 8.경 이 사건 부동산에 전입신고를 마치고 그 무렵 위 부동산에 입주하였다. 또한 피고 C은 이 사건 매매계약 전인 2019. 10. 17.경 위 임대차계약의 계약서에 확정일자를 받았고, 현재까지 이 사건 부동산에 주민등록을 유지하고 있다. 반면, 이 사건 부동산에 거주하고 있던 B은 아내 J은 L 아파트의 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 마친 2011. 7. 20.경 동두천시에 있는 L 아파트로 주민등록을 이전하였다.

(5) 이 사건에서 피고 D, C은 2011년 6월경 피고 B으로부터 '피고 회사가 위치한 동두천시에 있는 L 아파트를 구입하려는데 매수자금이 부족하고, 이 사건 부동산에 3억 6,000만 원의 선순위 근저당권이 설정되어 있어 임차인을 구하기 어려우니, 임대차보증금 200,000,000원에 위 부동산을 임차해 주면 추후 임대차보증금을 반드시 반환하겠다'는 요청을 받고, 이 사건 아파트를 임차하여 위 아파트에서 거주하게 되었다'는 취지로 주장하고 있는바, 위 (1) 내지 (4)에서 본 사실 또는 사정들이 피고 D, C의 위 주장에 부합한다.

(6) 한편, 한국무역보험공사는 2020. 6. 24. 피고들을 상대로 서울중앙지방법원에 이 사건에서 원고의 주장과 같이 '이 사건 매매계약이 피고 B의 채권자인 한국무역보험공사에 대한 사해행위에 해당하므로, 위 매매계약의 취소 및 가액배상 등을 구한다'는 취지의 구상금 청구소송을 제기하였다. 위 법원은 2021. 7. 9. '위 (1) 내지 (5)에서 본 사실 및 사정들 등에 의하면, 피고 D, C은 2011. 6.경 피고 B과 이 사건 임대차계약을 체결하고 그에 따라 피고 B에게 임대차보증금 200,000,000원을 지급하였으며, 이 사건 매매계약 체결 전인 2019. 10. 17.경 피고 C이 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받음으로써, 위 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 및 제3조의2에서 정한 대항력 및 우선변제권을 취득하였다고 봄이 타당하다'고 판단하여 사해행위 취소 및 가액배상 청구 부분을 기각하는 판결(2020가합556196)을 선고하였고, 2021. 8. 13. 위 판결이 그대로 확정되었다(을

제21호증).

나) 위 인정사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고 D, C은 2011. 6.경 피고 B와 이 사건 임대차계약을 체결하였고 그에 따라 피고 B에게 그 임대차보증금 200,000,000원을 지급하였으며, 이후 피고 C이 이 사건 매매계약 체결 전에 위 부동산에 전입신고를 마치고 이 사건 임대차계약의 계약서에 확정일자를 받음으로써 위 임대차보증금 반환채권에 대한 이 사건 부동산에 관한 주택임대차보호법 제3조, 제3조의 2의 대항력 및 우선변제권을 취득하였다고 봄이 타당하다. 그런데, 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단해야 하는바(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다549 판결 등 참조), 이 사건 매매계약 체결 당시 위 부동산에 설정되어 있던 제1, 2 근저당권의 피담보채권 360,000,000원 및 위 부동산에 관하여 대항력 및 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권 200,000,000원이 존재하고 있었음은 앞서 본 것과 같고, 위 매매계약 체결일인 2019. 12. 10. 현재 위 부동산의 가액이 560,000,000원을 초과하지 않는 금액임은 당사자들 사이에 다툼이 없다(원고도 이 사건에서 위 부동산의 시가를 560,000,000원으로 보고 사해행위취소 및 가액배상을 구하고 있다). 따라서 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 최대 가액 560,000,000원 중 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 존재하지 아니하였으므로(0원=560,000,000원-360,000,000원-200,000,000원)이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 회사, B에 대한 청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 피고 C, D에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사임기환

판사이용희

판사배다현

별지