

서울중앙지방법원 2022. 5. 12 선고 2021가합506617 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

서울고등법원 2022. 11. 3 선고 2022나2021093 판결

서울중앙지방법원 2022. 5. 12 선고 2021가합506617 판결

### 전문

원고신용보증기금

소송대리인 법무법인 헌암

담당변호사 박정혁, 문옥

피고1. 주식회사 A

2. B

3. C

소송대리인 변호사 김준성

4. D

변론 종결 2022. 4. 21.

판결 선고 2022. 5. 12.

### 주문

1. 피고 주식회사 A, B은 연대하여 원고에게 241,610,962원 및 그 중 241,439,610원에 대하여는 2021. 1. 21.부터 2021. 2. 22.까지 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 C, D에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 A, B 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

### 청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B와 피고 C 사이에 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 2020. 3. 11.자 매매계약은 204,827,352원의 범위 내에서 취소한다. 피고 C, D은 공동하여 원고에게 204,827,352원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 이 유

#### 1. 기초사실

가. 피고 주식회사 A(이하 '피고 회사'라고 한다)는 2014. 3. 21. 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)과 사이에 여신한도금액을 350,000,000원, 여신기간 만료일을 2015. 3. 20.로 정하여 기업 일반운전자금에 관한 대출계약을 체결하였고, 위 일시경 대출이 실행되었다.

나. 원고는 2014. 3. 21. 피고 회사와 사이에 피고 회사가 E에 부담하는 대출금채무에 관한 보증금액 297,000,000원, 보증기간 2014. 3. 21.부터 2015. 3. 20.까지로 정하여 신용보증계약을 체결하였고, 피고 B은 피고 회사의 원고에 대한 구상금채무를 연대보증하였다(이하 '이 사건 신용보증계약'이라 한다). 이 사건 신용보증계약은 매년 갱신되었는데, 구체적인 내용은 다음과 같다.

|   |              |                             |
|---|--------------|-----------------------------|
| 1 | 267,750,000원 | 2015. 3. 20. ~ 2016. 3. 18. |
| 2 | 240,950,000원 | 2016. 3. 18. ~ 2017. 3. 17. |
| 3 | 240,950,000원 | 2017. 3. 17. ~ 2018. 3. 16. |
| 4 | 240,950,000원 | 2018. 3. 16. ~ 2019. 3. 15. |
| 5 | 238,000,000원 | 2019. 3. 15. ~ 2020. 3. 13. |
| 6 | 238,000,000원 | 2020. 3. 13. ~ 2021. 3. 12. |

다. 피고 B은 2020. 3. 11. 피고 C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 380,000,000원에 매도한 후 2020. 3. 12. 이 사건 아파트에 관하여 피고 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 C는 2020. 6. 4. 피고 D에게 이 사건 아파트를 400,000,000원에 매도한 후 2020. 6. 5. 이 사건 아파트에 관하여 피고 D 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. E은 피고 회사가 대출금을 변제하지 않았음을 이유로 2020. 9. 23. 원고에게 보증사고의 발생을 통지한 후 2020. 12. 23. 원고에게 보증채무의 이행을 청구하였고, 원고는 2021. 1. 21. E에 241,439,610원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10, 17, 18호증, 을다 제14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 G의 일부 증언, 변론 전체의 취지

## 2. 피고 회사, 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

원고가 2014. 3. 21. 피고 회사 및 피고 B과 사이에 피고 회사의 E에 대한 대출금채무를 보증하기 위하여 이 사건 신용보증계약을 체결하였고, 이후 위 신용보증계약이 계속 연장된 사실, E이 2020. 9. 23. 원고에게 보증사고의 발생을 통지한 후 2020. 12. 23. 원고에게 보증채무의 이행을 청구하였고, 원고가 2021. 1. 21. E에 241,439,610원을 지급한 사실은 앞에서 본 바와 같고, 갑 제1, 8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고 회사에 대한 구상금채권 및 피고 B에 대한 연대보증채권을 보전하기 위하여 555,230원을 지출한 사실, 피고 회사와 피고 B은 원고와 사이에 보증채무금에 대하여 보증채무이행일로부터 상환일까지 원고가 정하는 이자율을

곱하여 계산한 손해금을 가산하여 지급하기로 이 사건 신용보증계약을 체결하였고, 원고가 보증채무를 이행할 당시의 이자율은 연 8%였던 사실을 인정할 수 있으며, 한편, 원고는 위 피고들로부터 383,878원을 회수하였음을 자인하고 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 회사와 피고 B은 연대하여 원고에게 구상금 241,439,610원과 미지급한 채권보전비용 171,352원(= 555,230원 - 383,878원)을 합한 241,610,962원(= 241,439,610원 + 171,352원) 및 그 중 241,439,610원에 대하여는 원고가 구상권을 취득한 2021. 1. 21.부터 이 사건 소장 부분이 피고 회사에게 송달된 2021. 2. 22.까지는 이 사건 신용보증계약에서 정한 바에 따라 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

#### 가. 쌍방 주장의 요지

1) 원고 가) 피고 회사에 대한 구상금채권 및 피고 B에 대한 연대보증채권 발생의 기초가 된 이 사건 신용보증계약은 피고 B이 피고 C에게 이 사건 아파트를 처분하기 이전에 존재하였고, 이 사건 아파트의 처분 이후 위 구상금 및 연대보증채권이 발생할 고도의 개연성이 존재하였으며, 실제 원고의 구상금 및 연대보증채권이 발생하였다.

나) 피고 B은 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고 C에게 매도하였는바, 이 사건 아파트의 처분행위는 사해행위에 해당되고, 사해의사도 추정된다.

다) 따라서 이 사건 아파트에 관한 2020. 3. 11.자 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 이 사건 아파트가 처분된 이후 이 사건 아파트에 설정된 선순위 근저당권이 말소되었으므로, 피고 C, D은 공동하여 원고에게 가액배상으로 이 사건 부동산의 시가 420,000,000원에서 선순위 근저당권의 피담보채무 215,172,648원을 공제한 나머지 금액 204,827,352원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 C, D 가) 원고의 피보전채권은 이 사건 아파트의 처분 이후 수개월이 지나 발생하였고, 피고들은 이 사건 아파트의 처분행위가 일반채권자들을 해하는 행위임을 알지 못하였다.

나) 피고들은 선의의 수익자에 해당하므로, 원고는 피고들에게 사해행위취소 및 가액배상을 구할 수

없다.

## 나. 판단

### 1) 구상금 및 연대보증채권의 성립 가) 관련 법리

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 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조).

### 나) 구체적 판단

이 사건 신용보증계약이 2014. 3. 21. 체결되어 매년 연장된 사실, E이 2020. 9. 23. 원고에게 보증사고의 발생을 통지한 후 2020. 12. 23. 원고에게 보증채무의 이행을 청구하자, 원고가 2021. 1. 21. E에 241,439,610원을 지급한 사실은 앞에서 본 바와 같고, 갑 제15, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 피고 C에게 이 사건 부동산을 매도한 2020. 3. 11.부터 3개월이 지나기 전인 2020. 6. 2. 피고 회사가 5,000,000원의 세금을 체납한 사실, 피고 D은 2020. 6. 4. 피고 C로부터 이 사건 아파트를 매수하였고, 그로부터 4개월이 지난 2020. 10. 20. 피고 회사는 폐업한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고의 피고 회사에 대한 구상금채권 및 피고 B에 대한 연대보증채권 발생의 기초가 된 이 사건 신용보증계약은 이 사건 아파트의 처분 이전부터 존재하였고, 피고 B이 피고 C에게 이 사건 아파트를 처분할 당시뿐만 아니라 피고 C가 피고 D에게 이 사건 아파트를 처분한 전후로 피고 회사의 신용상태가 좋지 못하여 원고의 위 구상금채권 및 연대보증채권이 발생할 개연성이 높아 보이며, 실제 2020. 9. 23. 보증사고가 발생하여 그 이후에 원고의 구상금채권 및 연대보증채권이 발생하였으므로, 위 구상금채권 및 연대보증채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

### 2) 사해행위 및 사해의사 가) 관련 법리

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을

일부 채권자에게 매매예약하는 등의 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다(대법원 2004. 7. 22. 선고 2003다25652 판결 참조).

#### 나) 구체적 판단

앞에서 든 증거들과 법원행정처에 대한 사실조회 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B은 2020. 1. 1.부터 2021. 4. 19.까지 이 사건 아파트 외에 다른 부동산은 소유하고 있지 않았던 사실, 피고 B이 2020. 3. 11. 피고 C에게 이 사건 아파트를 380,000,000원에 매도하였고, 위 일시에 이 사건 아파트에 채권최고액 합계 300,000,000원, 근저당권자 주식회사 F으로 하여 선순위 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실, 피고 회사가 E에 대하여 280,000,000원의 대출금채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 피고 B이 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고 C에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 수익자인 피고 C, D의 악의는 추정된다.

#### 3) 피고들의 선의 항변에 관한 판단 가) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 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).

#### 나) 구체적 판단

갑 제10 내지 14호증, 을다 제1, 4 내지 10, 13 내지 16호증의 각 기재 및 영상, 증인 G의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 고려할 때, 피고 C, D은 피고 B이 이 사건 아파트를 매도할 당시 위 매매계약이 피고 B의 일반채권자들을 해하게 된다는 사정을 알지 못한 선의의 수익자로 봄이 타당하다.

① 피고 C는 피고 B과 조기축구를 함께 하는 것 외에는 별다른 인적 교류가 없었을 뿐만 아니라 이

사건 아파트를 매수하기 전까지 일체의 거래를 한 적이 없었으므로, 이 사건 아파트를 매수할 당시 피고 B의 구체적인 경제적 상황은 알 수 없었던 것으로 보인다. 또한 피고 D이 피고 B와 형제관계에 있다는 사정만으로 피고 B의 구체적인 채무상황까지 알 수 있었을 것으로는 보이지 않는다.

② 피고 C는 'H'이라는 상호의 공인중개사사무실에서 근무하던 G으로부터 이 사건 아파트를 소개받아 이를 매수하게 되었는데, G으로부터도 피고 B의 이 사건 아파트 매도 경위 등에 대하여 전달받지 못하였고, G은 피고 C에게 이 사건 아파트를 정상적인 물건으로 소개하였다. 이 사건 아파트의 등기사항전부증명서에도 주식회사 F에 대한 선순위 근저당권을 제외하고 가압류 등 피고 B의 경제적 상태를 의심할 수 있는 별다른 내용은 기재되어 있지 않았다.

③ 피고 B은 2019년부터 인근 공인중개사사무실에 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였다. 이 사건 아파트와 같은 단지 내에 있는 같은 평형의 아파트의 2020. 1.경 시세는 438,000,000원, 2020. 2.경 시세는 425,000,000원, 2020. 3.경 시세는 400,000,000원에서 445,000,000원, 2020. 4.경 시세는 385,000,000원으로 피고 C가 매수한 380,000,000원과 금액의 차이가 크지 않다. 피고 C가 피고 B으로부터 이 사건 아파트를 매수할 당시 특약사항으로 '본 물건은 10년차 이상 주택으로써 세대내 중대하자 등을 제외한 생활마모기스, 경미한 파손, 노후 작동불량 등에 대해서는 일체 매수인이 확인하고 인수(인지)하므로 추후 이의를 제기하지 않기로 한다'는 내용을 정하였는바, 이 사건 아파트의 수리비를 부담할 목적으로 피고 B으로부터 매매대금을 감액하였다는 피고 C의 주장과 이 사건 아파트의 건축년도, 관리상태 등을 고려할 때, 이 사건 아파트의 매매가액은 시가에 부합한다고 보인다.

④ 피고 C는 자신이 보유하던 정기예금의 일부를 해지하여 위 돈으로 피고 B이 부담하던 근저당권의 피담보채무 215,172,648원을 변제하여 위 근저당권을 말소하였고, 피고 B의 계좌로 합계 164,827,352원을 송금함으로써 피고 B에게 매매잔대금을 지급하였다. 이후 피고 C는 5,900,000원의 비용을 들여 법무사로 하여금 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마치게 하였고, 정상적으로 취득세를 납부하였다. 위와 같은 매수 과정에 비추어 볼 때, 피고 C는 정상적으로 이 사건 아파트를 매수한다고 인식하고 피고 B으로부터 이 사건 아파트를 매수한 것으로 봄이 타당하다.

⑤ 피고 D은 피고 B이 이 사건 아파트를 매도한 사실을 알고 동생인 피고 B의 거주공간을 마련할 목적으로 피고 C에게 3개월 후에 이 사건 아파트를 전매할 것을 설득하였고, 증거금으로 피고 C에게 자신의 계좌에서 곧바로 피고 C의 계좌로 100,000,000원을 송금하였다. 이후 피고 D은 2020. 6. 4. 피고 C에게 300,000,000원을 송금하였으나 피고 C가 양도소득세를 다액 부담할 것을 우려하여 피고 C와 사이에 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하면서 매매계약서에 매매대금을 385,000,000원으로 기재하였다. 피고 D의 이 사건 아파트 매수 경위, 매매대금의 출처, 매수과정 등에 비추어 볼 때, 피고 D이 피고 B의 일반채권자를 해할 목적으로 이 사건 아파트를 매수한 것으로 평가하기 어렵다.

4) 소결 따라서 피고 C, D은 피고 B이 이 사건 아파트를 매도한 행위가 사해행위에 해당함을 알지 못한 채 이 사건 아파트를 매수한 선의의 수익자에 해당한다고 할 것이므로, 위 피고들이 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 모두 이유 없다.

#### **4. 결론**

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

**재판장판사문성관**

**판사김용석**

**판사김승현**

**별지**