

수원지방법원 안산지원 2023. 5. 12 선고 2022가단72031 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 현암 담당변호사 방인석

피 고 A

소송대리인 법무법인 대진 담당변호사 유지영

변 론 종 결 2023. 4. 14.

판 결 선 고 2023. 5. 12.

주 문

1. 피고와 소외 B 사이에 별지 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여 체결된 2021. 11. 15.자 매매계약은 60,298,495원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 60,298,495원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C을 운영하던 소외 B와 사이에 B가 ① D은행으로부터 받게 될 대출금채무와 관련하여 보증원금 26,350,000원, 신용보증기간 2020. 10. 15.부터 2021. 10. 14.까지로 한 신용보증약정을 체결하였다가 2021. 10. 13. 보증원금을 23,715,000원으로, 보증기한을 2022. 10. 14.까지로 변경하였고, ② E은행으로부터 받게 될 대출금채무와 관련하여 보증원금 19,000,000원, 신용보증기간 2020. 11. 13.부터 2025. 11. 13.까지로 한 신용보증약정을 체결하였다.

나. 그런데 B 소유의 별지 부동산의 표시 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 국민건강보험공단이 2021. 6. 3., 안산세무서가 2021. 10. 27. 각각 압류를 하게 되자 위 각 은행들이 원고에 대하여 사전구상에 따른 보증채무이행을 청구하였고, 이에 원고는 2022. 3. 22. E은행에게 19,312,016원을, 2022. 4. 6. D은행에게 23,421,676원을 지급하였다.

다. 원고는 B를 상대로 수원지방법원 안산지원 2022차전3626호로 구상금 지급명령을 신청하였고, 2022. 6. 17. 'B는 원고에게 42,152,222원 및 그 중 18,911,218원에 대하여는 2022. 3. 28.부터, 23,240,786원에 대하여는 2022. 4. 6.부터 각 2022. 6. 2.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라'는 지급명령이 확정되었다. 또한, 원고는 2022. 1. 21. (주)F에게 B의 매출채권 보험금 15,000,000원을 지급하였고, 대지급금 425,101 원이 발생하였다.

라. 피고는 2021. 11. 15. B와 사이에 B 소유의 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 1억 5,000만 원으로 하되, 계약금 7,000만 원 및 잔금 8,000만 원은 계약당일 지급하고, B는 각종공과금을 정산하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, B는 같은 날 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 등기와 접수 제96047호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

마. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관하여는 채권최고액 113,400,000원, 채무자 B,

근저당권자 주식회사 G으로 한 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약일과 같은 날인 2021. 11. 15. 위 근저당권이 말소되었다.

바. 한편, 이 사건 매매계약 당시 B가 소유하고 있던 부동산은 1억 5,000만 원 상당의 이 사건 부동산이 유일하였던 반면, B는 당시 다수의 금융기관에 약 181,307,323원 상당의 채무를 부담하고 있었고, 20,219,600원 상당의 세금을 체납하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제10, 11호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처, H기관에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고의 B에 대한 위 각 보증계약에 따른 사전구상금채권이 발생하지 않았지만 기초가 되는 법률관계인 위 각 보증계약이 체결되어 있는 상태였고, 이 사건 매매계약의 직전에 위 각 보증계약에 따른 신용보증사고가 발생하였으며, 실제로 원고가 소외 은행에 위 각 보증계약에 따라 B의 각 대출금채무를 대위변제함으로써 B에 대한 구상금채권이 실제로 성립하였으므로, 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위와 사해의사

(1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조).

(2) 앞서 인정한 바와 같이 B가 이 사건 매매계약 당시 적극재산이 소극재산을 초과한 상태에서 사실상 유일한 재산가치가 있는 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 B의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 B의

사해의사는 추정되며, 이 사건 부동산을 매수한 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

다. 피고의 선의 주장에 관한 판단

(1) 피고 주장의 요지

B는 채무를 변제하기 위하여 이 사건 부동산을 매도한 것이므로 사해행위에 해당되지 않는다. 또한 피고는 이 사건 아파트 이외에도 집을 마련하기 위하여 알아보던 중 회사대표로부터 친분이 없던 B를 소개받아 적절한 가격에 이 사건 부동산을 매수한 것이므로 선의에 해당한다.

(2) 판단

살피건대, 갑 제11호증, 을 제10, 11호증의 각 기재에 의하면, 피고가 원고에게 지급한 이 사건 부동산 매매대금 1억 5,000만 원 중 79,441,797원은 B의 G은행에 대한 채무변제를 위하여 사용되었고, 20,219,600원은 B의 미납세금 납부를 위하여 사용되었으며, 나머지 50,338,573원은 B가 송금 받아 이 중 38,326,436원을 (주)에게 채무변제 명목으로 송금한 사실이 인정된다. 그런데, 위 각 증거들에다가 갑 제11 내지 15호증, 을 제10 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고가 근무하는 (주)의 경우 C을 운영하던 B와 거래관계에 있던 업체로서 B로부터 물품대금을 제대로 지급하지 못하고 있었으므로 피고로서는 B가 경제적 어려움을 겪고 있음을 충분히 알고 있었던 것으로 보이는 점, ② 피고가 (주)로부터 1억 5,000만 원을 직원대출 형식으로 대출받아 B에게 이 사건 매매대금을 지급하고, B는 즉시 (주)에게 물품대금 명목으로 위 매매대금 중 38,326,436원을 지급하여 결국 B에 대한 일반채권자들 중 (주)에 대한 물품대금 지급만을 위하여 이 사건 매매계약이 이루어진 점, ③ 이 사건 매매계약의 경우 공인중개사의 중개에 의하지 아니한 채 피고와 B가 직접 매매계약을 체결한 다음 공인중개사로 하여금 계약서만 작성하게 하였을 뿐만 아니라, 피고는 이 사건 매매계약 당일 B에게 매매대금 1억 5,000만 원을 모두 지급함과 동시에 B는 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주는 등 일반적인 부동산거래관계라고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, B의 이 사건 매매행위는 원고 등 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 특정채권자인 (주) 직원인 피고에게 이 사건 부동산을 매도하는 사해행위에 해당된다고 판단된다. 또한 위 각 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한

증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 부분 주장은 이유 없다.

라. 원상회복의 방법(가액배상)과 취소의 범위

(1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고, 가액배상을 명하여야 한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

(2) 살피건대, 앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 G은행의 근저당권이 설정되어 있었고, 그 실제 피담보채권액이 79,441,797원이었으며, 이 사건 매매계약 이후 위 근저당권이 변제로 말소된 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결 당시 이 사건 부동산의 시가는 1억 5,000만 원임은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그런데, 이 사건 변론종결 당시 원고의 피보전채권은 원고의 B에 대한 채권의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 60,298,495원[= 지급명령에 의한 구상금 44,873,394원(2022. 11. 4.까지의 지연손해금 포함) + 매출채권보험 15,000,000원 + 대지급금 425,101원]이므로 목적물의 공동담보가액 70,558,203원[= 이 사건 부동산 가액 150,000,000원 - 근저당권 실제채무액 79,441,797원]보다 적다. 따라서 이 사건 매매계약은 위 피보전채권액인 60,298,495원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 가액배상으로 피고는 원고에게 60,298,495원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 서창석

(별지)

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

경기도 안산시 상록구

[도로명주소]

경기도 안산시 상록구

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 다세대주택

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 제2층 호 67.16㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 1. 경기도 안산시 상록구 대 240.1㎡

대지권의 종류 1 소유권대지권

대지권의 비율 240.1분의 30.0125

- 이 상 -

