

대구지방법원 2024. 10. 30 선고 2024나301793 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 10. 30 선고 2024나301793 판결

대구지방법원 2023. 12. 22 선고 2023가단101537 판결

전문

원고, 피항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 대구

담당변호사 이원창

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 새반석

담당변호사 박준우

변론 종결 2024. 8. 28.

판결 선고 2024. 10. 30.

제1심판결 대구지방법원 2023. 12. 22. 선고 2023가단101537 판결

주문

1. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. A와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 25. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고는 A에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2022. 8. 25. 접수 제98402호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. A와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 27. 체결된 매매계약을 25,569,794원의 범위 내에서 취소한다.

라. 피고는 원고에게 25,569,794원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1항의 가. 내지 라.항과 같다(원고는 제1심에서 주문 기재 근저당권설정계약과 매매계약 전부의 사해행위취소 및 원물반환을 구하였는데, 이 법원에서 매매계약 부분에 대하여는 그 일부를 취소하고 가액배상을 구하는 것으로 청구를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 A의 신용보증약정 등

1) 원고는 2019. 4. 15. A와 신용보증원금 24,000,000원, 신용보증기간 2019. 4. 15.부터 2020.

4. 14.까지(이후 2023. 4. 14.까지 변경), 채권자 C은행 경산지점으로 하는 신용보증약정(갑 제1호증의 1, 이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 약정에서 A는 원고가 보증채무를 이행하는 경우 원고에게 보증채무 이행금액과 이에 대하여 그 이행일부터 상환일까지 원고가 정하는 비율에 따른 지연손해금, 위약금, 기타 원고가 구상채권의 실행 또는 보전을 위하여 소요한 법적절차비용 등을 지급하기로 약정하였다.

2) A는 이 사건 약정에 따라 원고로부터 신용보증서(갑 제1호증의 2)를 발급받은 후 이를 C은행에 제출하여 은행으로부터 대출을 받았다.

나. 별지 목록 기재 부동산에 관한 근저당권설정계약 및 매매계약

1) A는 2022. 8. 25. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 120,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고에게 대구지방법원 등기국 2022. 8. 25. 접수 제98402호로 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

2) A는 2022. 9. 27. 피고와 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고에게 대구지방법원 등기국 2022. 9. 27. 접수 제109634호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. A의 재산상황

이 사건 근저당권설정계약과 이 사건 매매계약이 체결될 당시인 2022. 8.~9.경 A의 1) 적극재산은 시가 270,000,000원 상당인 이 사건 부동산 외에 달리 존재하지 않았고, 2) 소극재산은 ① D카드에 대한 채무 25,000,000원, ② C은행에 대한 채무 168,000,000원(이 사건 부동산에 2004. 3. 19.과 2012. 6. 20. 각 설정된 C은행 명의 근저당권의 각 채권최고액 합계 기준) 또는 130,889,149원(이후 2022. 12. 14.과 2023. 1. 31. 실제로 변제한 채무액 합계 기준), ③ C은행에 대한 채무 34,166,000원, ④ 피고에 대한 채무 99,000,000원, ⑤ 경북신용보증재단에 대한 채무 14,382,000원 등 다수의 채무가 존재하여 위 각 시점에 A의 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다.

라. 보증사고의 발생 및 원고의 대위변제

A는 2022. 9. 20. C은행에 대출금 채무를 연체하여 기한의 이익을 상실하였다. C은행은 원고에게 이 사건 약정에 따른 보증채무의 이행을 청구하였고, 이에 원고는 ① 2023. 1. 9. A를 대위하여 C은행에 24,339,813원(= 원금 24,000,000원 + 이자 339,813원)을 변제하였고, ② 이후 원고에 대한 구상금채권의 보전조치비용으로 1,229,981원을 지출하였다.

마. 이 사건 부동산에 관한 선순위 근저당권의 해지

1) 이 사건 부동산에는 ① 2004. 3. 19. 채권최고액 120,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 C은행의 근저당권설정등기, ② 2012. 6. 20. 채권최고액 48,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 C은행의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었다(이하 위 각 근저당권설정등기를 통틀어 '선행 근저당권설정등기'라고 한다).

2) 피고는 C은행에 선행 근저당권설정등기의 피담보채무의 변제로, 2022. 12. 14. 40,090,871원, 2023. 1. 31. 90,798,278원 합계 130,889,149원(= 40,090,871원 + 90,798,278원)을 지급하였다. 선행 근저당권설정등기는 2023. 2. 2. 해지를 원인으로 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 제1심법원의 법원행정처 사법등기국에 대한 사실조회결과, 제1심법원의 E기관에 대한 신용정보제출명령결과, 이 법원의 C은행 경산지점에 대한 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 피보전채권의 존재

가. 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 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

나. 위 인정사실에 의하면, A는 원고에게 이 사건 약정에서 정한 구상의무로 구상금 25,569,794원(= 대위변제금 24,339,813원 + 구상채권 보전비용 1,229,981원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편 원고의 A에 대한 위 채권은 비록 이 사건 근저당권설정계약이나 매매계약이 체결될 당시에

현실적으로 발생하지는 않았으나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 따라 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 앞서 본 것과 같이 이미 원고와 A 사이에 이 사건 약정이 체결되어 원고의 A에 대한 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 존재하고 있었던 점, ② A가 이 사건 근저당권설정계약이나 매매계약 당시 채무초과상태에 있었고 그 무렵인 2022. 9. 20. 이 사건 약정과 관련한 신용보증사고가 발생한 점 등을 고려할 때, 가까운 장래에 원고의 A에 대한 채권이 성립할 고도의 개연성이 있었다고 보이는 점, ③ 실제로 그 개연성이 현실화되어 앞서 본 것과 같이 원고가 A의 대출금채무를 대위변제함으로써 A에 대한 채권이 성립한 점 등을 종합하여 보면, 원고의 A에 대한 위 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

3. 사해행위 및 사해의사의 인정

가. 관련 법리

- 1) 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).
- 2) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

- 1) 이 사건 근저당권설정계약에 관하여 앞서 본 것과 같이 A는 채무초과상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였으므로, 이러한 행위는 원고 등 다른 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. 나아가 A의 당시 재산상태와 그 무렵 곧바로 신용보증사고가 발생한 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 근저당권설정계약을 체결할 당시 그로 인하여 일반채권자를 위한 공동담보의 부족이 더욱 심화되어 원고 등 채권자를 해하게 되는 사실을 알았다고 봄이 타당하다. 피고가 제출한 증거만으로 위 인정을 뒤집기에 부족하다.
- 2) 이 사건 매매계약에 관하여 앞서 본 것과 같이 A는 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건

부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 이러한 행위도 원고 등 다른 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, A의 사해의사는 추정된다.

이에 대하여 피고는 'A는 피고에 대하여 99,000,000원 상당의 미지급 차임(A가 운영하는 공장의 임대차에 따른 차임)채무를 부담하고 있었고, 이를 변제하여 공장을 운영하는 것이 갹생을 위한 유일한 방안이었으므로, 피고에게 이 사건 부동산을 매각한 것은 사해행위에 해당하지 않고 사해의사도 인정되지 않는다'고 주장한다. 그러나 ① 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가는 270,000,000원 상당이었으나 피고 주장에 따르면 A는 피고에게 위 부동산을 229,889,149원(= 99,000,000원 + 선행 근저당권 피담보채무 130,889,149원) 상당에 매각한 점, ② 이후로도 피고의 채무초과 상태는 나아지지 않고 악화된 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 피고가 제출한 증거만으로 앞서 본 사해행위와 사해의사의 인정을 뒤집기에 부족하다.

다. 피고의 선의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고는 A가 채무초과 상태에 있다는 사실을 알지 못하였다. 그리고 피고의 A에 대한 차임채권이 99,000,000원 상당이었던 점을 고려하면 그 담보를 위하여 채권최고액 120,000,000원 상당의 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이 과다하다고 볼 수도 없다. 따라서 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

2) 판단 가) 사해행위취소 소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 단정하여서는 아니된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

나) 그런데 ① 피고는 그 주장에 따르더라도 이 사건 근저당권설정계약과 매매계약 당시 A로부터 30개월분 차임을 지급받지 못한 상태였고, A가 운영하는 공장에 관한 임대차계약 당사자로서 A가 그 공장 운영에 어려움을 겪고 있다는 사정을 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점, ② 실제로 A는 채무초과상태에 있었고 그러한 상태는 현재까지도 지속되고 있는 것으로 보이는 점, ③ 앞서 본 A의 신용보증사고가 발생한 시점 등을 고려하면, 피고가 제출한 증거나 주장하는 사정만으로 악의 추정을

뒤집고 피고가 이 사건 근저당권설정계약과 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 사해행위취소 및 원상회복

가. 이 사건 근저당권설정계약에 관하여

이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다. 따라서 A와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 근저당권설정계약을 취소하고, 피고는 A에게 그 원상회복으로 이 사건 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2022. 8. 25. 접수 제98402호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.¹⁾

나. 이 사건 매매계약에 관하여

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 변제 등으로 근저당권설정등기가 말소된 경우, 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 또한, 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 앞서 본 것과 같이 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 관한 선행 근저당권설정등기가 2023. 2. 2. 각 말소되었으므로, 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상은 아래에서 보는 것과 같이 원고의 피보전채권액과 목적물의 공동담보가액 중 적은 금액인 25,569,794원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

① 원고의 피보전채권액

25,569,794원(= 대위변제금 24,339,813원 + 구상채권 보전비용 1,229,981원)

② 이 사건 부동산의 공동담보가액

139,110,851원[= 이 사건 부동산의 변론종결일 기준 가액 270,000,000원2) - 선행 근저당권을 말소하면서 실제로 변제한 피담보채무액 130,889,149원(= 40,090,871원 + 90,798,278원)]3) 3) 따라서 A와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약을 25,569,794원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 25,569,794원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하여야 한다. 원고가 이 법원에서 변경한 청구를 포함하여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이규철

판사김준철

판사김승섭

별지

1) 이 사건 근저당권의 경우 피고가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산의 소유권을 취득하면서 혼동으로 소멸하였다고 볼 수도 있는데, 그 경우에도 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는 이상 이 사건 매매계약과 함께 그 취소를 구할 수 있다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2001다14108 판결 참조).

2) 앞서 본 것과 같이 2022. 8.~9.경 당시 이 사건 부동산의 시가는 270,000,000원이고, 이 사건 부동산의 변론종결일 당시 시가도 그와 같은 금액일 것으로 추정된다.

3) 한편, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 피고 명의의 이 사건 근저당권설정등기도 마쳐져 있었다. 저당권설정행위 등이 사해행위에 해당하여 채권자가 저당권자를 상대로 제기한 사해행위

취소소송에서 채권자의 청구를 인용하는 판결이 선고되었다고 하더라도 이러한 사해행위 취소판결의 효력은 해당 부동산의 소유권을 이전받은 자에게 미치지 아니하므로, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 그 양도행위를 사해행위로 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있다는 앞서 본 법리는 저당권설정행위 등이 사해행위로 인정되어 취소된 때에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결 참조). 그러나 피고는 이 사건 근저당권자임과 동시에 이 사건 부동산을 양수한 당사자이고, 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득함으로써 이 사건 근저당권은 혼동으로 소멸할 것이 예정된 것이었으므로, 이 사건 매매계약으로 이전된 공동담보가액을 산정하면서 이 사건 근저당권의 피담보채무액은 공제하지 않는다. 설령 그 피담보채무액(피고 주장에 따르면 연체차임 99,000,000원)을 공제하더라도, 일부 취소 및 가액배상의 범위에는 영향이 없다.