

대구지방법원 2024. 11. 13 선고 2022가단123387 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 씨에스

담당변호사 정우근

피고A

소송대리인 변호사 신용길, 김봉석

소송복대리인 변호사 최제현

변론 종결 2024. 10. 23.

판결 선고 2024. 11. 13.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 3. 10. 체결된 매매계약을 161,257,497원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 161,257,497원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 3. 10. 체결된 매매계약을

251,883,087원1) 의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 251,883,087원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 5. 19. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)과 신용보증약정을 체결하였고, B는 그 채무금을 연대보증하였다.

나. C은 2020. 6. 9. 이자연체로 인하여 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2020. 10. 29. 위 신용보증약정에 따라 D은행에 대출원리금을 대위변제하였다.

다. 원고는 C 및 B를 상대로 구상금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2020. 11. 27. "C, B은 연대하여 원고에게 173,079,940원 및 그 중 168,803,067원에 대하여 2020. 10. 29.부터 2021. 2. 11.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라"는 지급명령을 받았으며(수원지방법원 2020차전17523), 위 지급명령은 2021. 2. 25. 확정되었다.

라. B는 2020. 3. 10.경 피고와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 제1항 기재 부동산을 '이 사건 토지', 제2항 기재 부동산을 '이 사건 건물', 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 300,000,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고는 2020. 5. 8. 이 사건 각 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 당시 B의 소극재산은 적극재산을 초과하고 있었다.

마. 한편, 이 사건 매매가 있기 이전에 이 사건 토지에는 다른 여러 토지들을 공동담보로 하여 아래 표 기재와 같이 공동근저당권(이하 통틀어 '이 사건 각 근저당권'이라 하고, 을구 순위 4, 8, 9번 근저당권을 지칭할 때는 '이 사건 제4, 8, 9번 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었다.

4	E조합	B	2017. 12. 21. 제23676호	2017. 12. 21. 설정계약	689,000,000
8	E조합	B	2019. 1. 16. 제681호	2019. 1. 16. 설정계약	234,000,000

4	E조합	B	2017. 12. 21. 제23676호	2017. 12. 21. 설정계약	689,000,000
9	F	B	2019. 11. 15. 제20101호	2019. 11. 15. 설정계약	45,000,000

바. 이후 이 사건 제4번 근저당권은 2020. 5. 8. '2020. 5. 6.자 해지'를 원인으로, 이 사건 제9번 근저당권은 2022 1. 17. '같은 일자 해지'를 원인으로 각 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 4 내지 27호증의 각 기재(가지번호 포함), 이 법원의 법원행정처, 국토교통부에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안전 항변에 관한 판단

가. 항변의 요지

국토교통부에 대한 사실조회 결과에 의하면, 원고는 2020. 9. 11.경 B에 대한 부동산 정보를 인식하였다고 보아야 하고, 원고는 B 소유의 충북 진천군 G, H, I, J 필지(이하 위 각 필지를 해당 필지 지번으로만 특정한다)에 대하여 2020. 10.경 청구금액을 166,500,000원으로 하는 가압류 등기를 완료하였음을 알 수 있다. 이 사건 토지는 위 가압류 대상 부동산과 같이 공동담보로서 E조합 앞으로 근저당권이 설정되어 있었고, 공동담보 내역은 부동산등기부등본 열람 과정에서 누구든지 확인할 수 있다. 위 G 등 부동산에 대한 재산조사 및 가압류 신청 과정에서 공동담보 목록을 통해 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 매매계약 체결 사실을 인지하였다 할 것임에도, 원고는 그로부터 1년 이상 경과한 2022. 5. 30. 이 사건 소를 제기하였으므로 이 사건 소는 사해행위 취소의 제척기간이 도과한 이후 제기되었으므로 부적법하다.

나. 판단

1) 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은

사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 2020. 10.경 B 소유 토지 중 G 등에 대하여 가압류한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 위 가압류 당시 위 G 등에 이 사건 제8번 근저당권이 설정되어 있는 사실을 알았다 할지라도, 이 사건 매매계약 체결 사실은 위 부동산의 일반 등기사항증명서상으로는 확인되지 않는 점, ② 위 근저당권의 공동담보 목록을 별도로 발급받아 확인한 이후 다시 위 목록에 기재되어 있는 수개의 해당 부동산등기사항증명서를 개별적으로 발급받아 그 소유자를 확인하여야 비로소 알 수 있는 사항인 점, ③ 원고가 금융기관이지만 위 가압류 당시 공동담보 목록 등을 발급받아 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 이루어졌음을 알았다고 단정할 수 없는 점 등의 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 원고가 이 사건 소 제기 1년 전 이미 이 사건 매매계약 체결 사실을 알았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이와 다른 전제에 선 피고의 본안전 항변은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 이루어지기 전에 발생하여야 하지만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 여기서 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식의 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 3. 27. 선고 2017다287730 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 보건대, 이 사건 매매계약이 체결된 2020. 3. 10.경 원고의 B에 대한 구상금 채권은 아직 발생하지 않았으나, 위 채권의 기초가 되는 신용보증약정은 이미 성립되어 있었고, 이

사건 매매계약이 체결된 지 얼마 지나지 않은 2020. 6. 9. 신용보증사고가 발생하였는바, 이에 의하면 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 가까운 장래에 원고의 B에 대한 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 할 것이고, 2020. 6. 9. 원고의 B에 대한 사전구상금 채권이 성립하고, 원고가 2020. 10. 29. 보증채무를 이행함으로써 B에 대한 사후구상금 채권이 성립하게 되었으므로 원고의 사전구상금 및 사후구상금 채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 취소

B이 채무초과 상태에서 그의 책임재산인 이 사건 각 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고 등 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하여 B의 사해의사가 인정되고, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

이에 대하여 피고는, B에게 2016년과 2017년 8,000만 원 상당을 빌려 주어 위 금원 상당의 채권이 있었고 여기에 피고가 B으로부터 매수하였었던 K 및 지상 건물, L 및 지상 건물을 B이 매도하여 주면서 위 매각대금을 B이 가지는 한편 위 8,000만 원 상당의 변제에 갈음하여 피고가 이 사건 각 부동산을 인수한 점, B이 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권을 말소하겠다고 하였으나 근저당채무를 변제하지 않아 피고가 대신 변제한 점 등의 사정에 비추어 선의라고 주장한다.

재산처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자는 악의로 추정되는 것이고, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다 할 것이다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조).

앞서 든 증거, 갑 제4, 24, 25호증, 을 제2 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 B이 대표자인 C의 직원으로 수년간 근무하여 B의 자금 사정을 잘 알고 있었던 사실, ② B이 대표자인 C은 이 사건 매매계약 체결 이후 얼마 지나지 아니한 2020. 4. 6. 보증사고가 발생하여 부실 처리된 점, ③ 이 사건 매매계약 체결의 경위에 관한 피고 주장에 의하더라도 B이 피고에 대한 채무를 변제할 돈이 없으니 이 사건 각 부동산을 인수할 것을 제안하여 이루어졌다는 것인 점, ④ 피고는 B에게 현실적으로 매매대금을

지급받지 않고 이 사건 각 부동산을 취득하였다는 것인데 급부와 반대급부인 이 사건 각 부동산의 가액과 피고의 B에 대한 채권액, K 및 지상 건물, L 및 지상 건물 매각대금 등 사이에 등가관계가 인정될 수 있는지도 의문일 뿐만 아니라, 비전형적인 계약이어서 세금 및 제비용 부담에 관한 문제가 있을 수 있음에도 계약서조차 작성하지 아니한 점, ⑤ 피고는 차용증도 작성하지 아니한 채 계좌이체 내역만을 근거로 B에 대한 대여금 채권이 있다는 것이나, 이자, 변제기 등 대여 조건에 관하여 구체적으로 주장하는 것이 아니고 B와 피고 사이에 부동산 매매 등 여러 거래관계가 있었던 것으로 보여 이를 통해 피고의 대여금 채권액을 특정하는 것도 불가능한 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 사정만으로는 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법 및 범위

1) 원상회복의 방법 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 참조).

살피건대, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에는 이 사건 각 근저당권 설정등기가 마쳐져 있다가, 그 중 이 사건 제4, 9번 각 근저당권이 이 사건 매매 이후 각 해지를 원인으로 하여 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 이 사건에서 원상회복은 가액을 배상하는 방법으로 이루어져야 한다.

2) 사해행위취소 및 원상회복의 범위 사해행위를 취소하고 가액반환을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소와 가액반환은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 부동산 가액의 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 하고,

채권자의 피보전채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

먼저 원고의 피보전채권액에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 '173,079,940원 및 그 중 168,803,067원에 대하여 2020. 10. 29.부터 2021. 2. 11.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일인 2024. 10. 23.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈'의 채권이 이 사건 사해행위 취소의 피보전채권에 해당하는바, 원고의 B에 대한 피보전채권액은 251,883,087원[= 173,079,940원 + 3,921,780원{= 168,803,067원 $\times$ 103/365 $\times$ 8%} + 74,920,813원{= 168,803,067원 $\times$ (4 + 255/365) $\times$ 12%}]이 된다.

다음으로 이 사건 매매 당시 이 사건 각 부동산의 공동담보가액에 관하여 보건대, 갑 제3호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지, 건물의 시가 감정평가액은 각 2021. 12. 22. 기준 155,856,000원, 2022. 5. 18. 기준 93,900,000원 합계 249,756,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일인 2024. 10. 23. 당시의 시가는 그와 비슷한 금액이거나 다액일 것으로 추인된다. 원고는 이 사건 각 부동산의 시가를 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금인 300,000,000원으로 보아야 한다고 주장하나, 위 금액은 앞서 본 이 사건 매매계약 체결의 경위 등에 비추어 시가를 반영한다고 보기 어려워 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

한편, E조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과, F에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제4번 근저당권은 2019. 10. 15. 피담보채무가 모두 변제되었으나 말소 요청이 뒤늦게 있어 이 사건 매매계약 체결 이후인 2022. 5. 8. 말소된 사실, ④ 이 사건 제8, 9번 각 근저당권은 이 사건 매매계약 체결일인 2020. 3. 10. 기준 피담보채권액은 각 154,000,000원, 31,321,643원인 사실이 인정된다.

이 사건 제4번 근저당권의 경우 이 사건 매매계약 체결 당시 피담보채무가 모두 변제된 상태였으므로 공동담보가액 산정에 있어 그 피담보채권액을 고려할 것은 아니다.

이 사건 제8, 9번 각 근저당권에 관하여 보건대, 수개의 부동산에 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서

피담보채권액을 안분한 금액으로 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조). 이 사건 제8번 근저당권의 경우 이 사건 매매 당시 이 사건 토지 이외에 G, H, I, J, M, N, O이 담보로 제공되어 있었는데, 피담보채권액 154,000,000원을 공동저당의 목적이 되는 각 부동산의 가액에 비례하여 안분하면 70,073,437원[= 154,000,000원 × {155,856,000원 / 333,019,000원(= 155,856,000원 + 62,491,000원²) + 180,000원³) + 52,400,000원⁴) + 46,600,000원⁵) + 15,300,000원⁶) + 192,000원⁷) }], 원 미만은 버림]이 된다. 이 사건 제9번 근저당권의 경우 이 사건 매매 당시 이 사건 토지 이외에 G, H, M이 담보로 제공되어 있었는데, 피담보채권액 31,321,643원을 공동저당의 목적이 되는 각 부동산의 가액에 비례하여 안분하면 18,425,066원[= 31,321,643원 × {155,856,000원 / 264,947,000원(= 155,856,000원 + 62,491,000원⁸) + 46,600,000원⁹) }], 원 미만은 버림]이 된다.

즉, 이 사건 각 부동산의 공동담보가액은 161,257,497원(= 249,756,000원 - 70,073,437원 - 18,425,066원)이 된다.

원고의 피보전채권액이 공동담보가액을 초과하므로, 이 사건 매매계약은 공동담보가액인 161,257,497원의 한도에서 취소되어야 한다.

3) 소결론 따라서 피고와 B 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 161,257,497원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 161,257,497원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사허이훈

별지

1) = 173,079,940원 및 그 중 168,803,067원에 대하여 2020. 10. 29.부터 2021. 2. 11.까지는

연 8%의, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일인 2024. 10. 23.까지는 연 12%의 각 비율로 계산한
돈

2) G, H 가액 합계(갑 제3호증의 1)

3) I 가액(갑 제3호증의 2)

4) J 가액(갑 제3호증의 2)

5) M 가액(갑 제3호증의 2), 원고는 위 토지 가액을 141,300,000원이라고 주장하나, 위 토지 지상
건물의 가액을 합한 금액으로 보이는데 이 사건 매매 당시 위 건물도 공동담보로 제공되었다고 볼
근거가 없다.

6) P 가액(갑 제3호증의 2)

7) ○ 가액(갑 제3호증의 2)

8) G, H 가액 합계(갑 제3호증의 1)

9) M 가액(갑 제3호증의 2)