

서울중앙지방법원 2024. 9. 10 선고 2022가단5358608 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 길도

담당변호사 임부영, 윤예림

피 고 1. A

2. B

소송대리인 법무법인 다운

담당변호사 김운의, 김효경

소송복대리인 변호사 유인호, 이강혁

변 론 종 결 2024. 7. 9.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 45,693,847원과 그 중 45,693,717원에 대하여 2022. 11. 21.부터 2023. 1. 19.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 A과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 7. 1.체결한 매매계약을 45,693,847원의 한도 내에서 취소한다.
- 나. 피고 B은 원고에게 45,693,847원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 A은 2021. 2. 5. 원고와 사이에 보증금액 5,000만 원, 보증기한 2026. 2. 5.까지로 정하여 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하고, 원고로부터 발급받은 신용보증서를 제출하고 주식회사 C(이하 ‘주식회사’는 생략한다)으로부터 5,000만 원을 이자 변동금리(CD3개월 + 0.53%), 변제기 2026. 2. 5.로 정하여 대출받았다.

나. 피고 A은 2022. 7. 6. 대출원리금 지급을 연체하여 위 대출금 채무에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 2022. 11. 21. C은행에 대출원리금 46,290,214원을 대위변제하였다.

다. 피고 A은 이 사건 신용보증약정 당시 원고가 보증채무를 이행한 경우 원고의 보증채무 이행금액 및 이에 대한 대위변제일부터 상환일까지 원고가 정한 요율에 의한 지연손해금과 원고가 보증채무를 이행하는데 지출한 비용을 원고에게 지급하기로 약정하였고, 원고가 정한 지연손해금율은 대위변제일 이후 현재까지 연 8%이다.

라. 원고는 2022. 11. 21. 피고 A으로부터 596,497원을 회수하여 대위변제금 원금에 충당하였고, 그에 따른 확정지연손해금은 130원이다.

마. 한편, 피고 A은 2022. 7. 1. 피고 B과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라

한다)에 관하여 매매대금 2억 1,000만 원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고 B은 2022. 7. 26. C은행에 대한 대출금채무 29,605,081원을 변제하고, 같은 날 이 사건 부동산에 설정되어 있던 C은행 명의의 근저당권설정등기를 말소하였다.

바. 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 A은 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 원고에게 이 사건 신용보증약정에 따라 대위변제원리금 45,693,847원(= 원금 45,693,717원 + 확정지연손해금 130원) 및 그 중 45,693,717원에 대하여는 대위변제일인 2022. 11. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2023. 1. 19.까지는 약정이율인 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 피고들이 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결할 당시에 이미 구상금 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 보증보험계약이 체결되어 있었고, 매매계약일로부터 불과 5일 후인 2022. 7. 6.경 대출금 채무의 연체를 시작하는 등 가까운 장래에 이 사건 보증보험계약에 기한 구상금 채권이 현실로 발생하리라는 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그것이 현실화되어 2022. 11. 21. 구상금 채권이 발생하였으므로, 원고의 피고 A에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한

사정이 없는 한 사해행위가 된다고 할 것이고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

갑 제11호증의 기재에 의하면, 이 사건 부동산은 피고 A의 유일한 재산인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 A이 이 사건 부동산을 매각한 행위, 즉 이 사건 매매계약 체결 행위는 사해행위에 해당하고, 피고 A의 사해의사는 추정된다.

다. 피고 B의 선의 항변에 관한 판단

1) 주장의 요지

피고 B은 지인인 D로부터 피고 A이 필리핀으로 출국하기 위해 이 사건 부동산을 급히 처분한다는 말을 듣고 피고 A을 소개받아 시세에 맞추어 이 사건 부동산의 매매대금을 2억 1,000만 원으로 정한 다음 이 사건 부동산의 임차인에 대한 임대차보증금반환채무 1억 6,000만 원을 인수하는 조건으로 매수하였고, 피고 A에게 매매대금 5,000만 원을 지급하였다. 따라서 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 A이 채무초과 상태에 있었다거나, 이 사건 매매계약이 피고 A의 채권자를 해한다는 사정을 전혀 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다.

2) 판단

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 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, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

나) 갑 제9호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B이 2022. 7. 1. 피고 A과 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하면서 피고 A의 임대차보증금반환채무 1억 6,000만 원을 인수하기로 하고, 2022. 7. 1. 피고 A에게 매매대금 중 2,000만 원을 지급한 사실, 피고 B이 2022. 7. 1. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 이 사건 부동산을

담보로 C은행으로부터 대출을 받아 이 사건 부동산에 설정되어 있던 C은행 명의의 근저당권의 피담보채무 29,645,081원을 변제한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제13호증, 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 A은 이 사건 매매계약 체결 직전인 2022. 6. 14. E과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 보증금 1억 6,000만 원, 기간 2022. 7. 1.부터 2024. 7. 1.까지로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약을 체결하였는데, E은 피고 B에게 피고 A을 소개한 D의 어머니인 사실, 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 이전인 2022. 6. 17. 이 사건 부동산에 전입하였다가 2022. 6. 29. 전출하였고, 2022. 7. 13. 이 사건 부동산에 재차 전입하였으며, 임차인인 E은 2022. 8. 23.에야 이 사건 부동산에 전입한 사실을 인정할 수 있고, 여기에 피고 A은 자신이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 급히 처분하는 사정을 D가 잘 알고 있었고, 피고 B과 D는 연인관계인데 현재 이 사건 부동산에서 피고 B과 D가 함께 거주하고 있다고 주장하고 있는 점을 더하여 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 수익자인 피고 B의 악의 추정을 반복하고, 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 B의 선의 항변은 이유 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

1) 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 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 한편, 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 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법

피고 B이 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 2022. 7. 26. C은행에 대한 대출금채무 29,605,081원을 변제하고, 같은 날 이 사건 부동산에 설정되어 있던 C은행 명의의 근저당권설정등기를 말소한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 원고에게 원상회복으로 가액배상을 할 의무가 있다.

3) 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

이 사건 매매계약 체결일인 2022. 7. 1. 이 사건 부동산의 시가가 2억 1,000만 원인 사실, 이 사건 부동산에 설정된 C은행 명의의 근저당권의 피담보채무가 29,605,081원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 시가 역시 2억 1,000만 원일 것으로 추인되므로, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 공동담보가액은 180,394,919원(= 2억 1,000만 원 - 29,605,081원)이고, 이 사건 부동산의 공동담보가액이 원고가 주장하는 피보전채권액인 45,693,847원을 초과하므로, 결국 이 사건 매매계약은 위 45,693,847원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

4) 소결론

따라서 피고 A과 피고 B 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 45,693,847원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 B은 원고에게 45,693,847원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 류희현

별지