수원지방법원 2024. 9. 5 선고 2022가단539486 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 변호사 조영하

피 고 A

소송대리인 법무법인 세창

담당변호사 이경준

변 론 종 결 2024. 7. 25.

판 결 선 고 2024. 9. 5.

주 문

1. B과 피고 사이에 2021. 12. 2. 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 체결된 매매계약을 159,010,894원 범위 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 159,010,894원 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 50%는 원고가, 50%는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

B과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 1/2 지분에 관하여 2021. 12. 2. 체결된 매매계약을 330,500,000원 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 330,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 C(변경 후 상호 주식회사 D)은 2017. 7. 14.경 E은행으로부터 3억 원을 대출받으면서, 원고와 신용보증약정을 체결하였고(보증금액 2억 7,000만 원), B은 주식회사 D의 채무를 연대보증하였다.

나. 주식회사 F은 2018. 3. 30.경 E은행으로부터 1억 5,000만 원을 대출받으면서, 원고와 신용보증약정을 체결하였고(보증금액 1억 3,500만 원), B은 주식회사 F의 채무를 연대보증하였다.

다. 주식회사 D가 2022. 1. 18. 이자를 연체하기 시작함에 따라 위 신용보증약정상 보증부실사유가 발생하였고, 이에 원고가 2022. 5. 18. E은행에 247,796,620원을 대위변제하였다.

라. 주식회사 F이 2022. 1. 19. 신용관리정보 등록으로 인한 보증부실사유가 발생하였고, 이에 원고가 2022. 3. 18. E은행에 136,284,127원을 대위변제하였다.

마. 원고는 주식회사 F의 보증채무이행으로 취득한 권리를 보전하기 위한 비용으로 1,353,465원, 주식회사 D의 보증채무이행으로 취득한 권리를 보전하기 위한 비용으로 1,973,392원을 각 지출하였고, 2022. 3. 18. 기준 원고와 주식회사 D, 주식회사 F 사이의 각 신용보증약정에 정한 지연손해금률은 연 8%이다.

바. 한편 B은 2021. 12. 2. 피고와 매매대금 4억 원에 이 사건 부동산 중 B 소유의 1/2 지분을 매매하는 계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2021. 12. 3. 이 사건 부동산 중 1/2

지분에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 이 사건 부동산에는 2016. 5. 27. 채권자를 주식회사G, 채무자를 B, 채권최고액을 410,400,000원으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 피고가 위와 같이 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 이후 2022. 2. 14. 위 근저당권설정등기를 말소하였고, 그 당시 위 근저당권의 피담보채무액은 342,489,106원이었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 8, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생된 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 2022. 3. 18. 주식회사 F의 E은행에 대한 대출금 채무를 대위변제함으로써 연대보증인인 B에 대하여 137,637,592원(= 대위변제금 136,284,127원 + 채권보전비용 1,353,465원)의 구상금채권을, 2022. 5. 18. 주식회사 D의 E은행에 대한 대출금 채무를 대위변제함으로써 연대보증인인 B에 대하여 249,770,012원(= 대위변제금 247,796,620원 + 채권보전비용 1,973,392원)의 구상금채권을 각 취득하였다.

원고의 B에 대한 위 각 구상금채권은 이 사건 매매계약 이후 발생한 것이지만, 이 사건 매매계약이 체결된 2021. 12. 2.로부터 약 1개월 후에 주식회사 D가 2022. 1. 18. 이자를 연체하기 시작하였고, 주식회사 F이 2022. 1. 19. 신용관리정보 등록됨에 따라 보증부실사유가 발생하였으므로, 이 사건 매매계약 당시 주식회사 D와 주식회사 F의 재정상태가 이미 악화된 상태로 원고가 위 회사들의 대출금채무를 대위변제함에 따라 B에 대하여 구상금채권을 취득할 고도의 개연성이 있었고,

그로부터 3개월 후 실제로 원고의 B에 대한 구상금채권이 발생하였으므로, 원고의 위 각 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 봄이 타당하다.

나. 사해행위 및 사해의사 여부

1) 이 사건 매매계약 당시 B이 이 사건 부동산의 1/2 지분 외에 별다른 적극재산이 없었고, 그 가액을 초과하는 채무를 부담하고 있었다는 점에 관하여 피고가 명시적으로 다투고 있지 않고, B이 무자력인 상태에서 이 사건 매매계약을 체결함으로써 자기의 유일한 재산인 이 사건 부동산의 1/2 지분을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 준 것은, 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하며, 채무자인 B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 부동산 중 1/2 지분은 피고가 B에게 명의신탁한 재산으로서 B의 일반채권자들에 대한 책임재산이 아니므로, B이 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 명의신탁자인 피고에게 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 되돌려 준 것은 사해행위에 해당하지 않고, 채무자인 B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의가 인정되지 않는다고 주장하는바, 아래와 같은 이유로 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

가) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우 그 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반채권자의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 그 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 마쳐주었다고 하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반채권자를 해하는 사해행위라고 할 수 없으며, 채무자에게 사해의사가 있다고 볼 수도 없다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결, 대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조). 그러나 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 명의수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의

명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서에 의하여 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고 다만 명의신탁자에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금 상당액의 부당이득반환의무를 부담하게 되는데(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결 참조), 그러한 경우에 명의수탁자가 취득한 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반채권자의 공동담보에 공하여지는 책임재산이 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에 대한 관계에서 금전채권자 중 한 명에 지나지 않으므로 명의수탁자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 명의수탁자가 그 부동산을 명의신탁자 또는 그가 지정하는 자에게 양도하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 참조).

나) B과 피고, 피고의 아들 H 명의로 이 사건 부동산의 1/2 지분에 관한 2016. 3. 25.자 명의신탁 약정서(을 제8호증)가 작성된 것은 사실이다. 그리고 피고의 위 주장 사실에 부합하는 B, I의 각 사실확인서(을 제3호증의 1, 2, 을 제4, 5호증), 피고가 보관하였다는 이 사건 부동산 매입 관련 기업일반시설자금대출 통장사본, 공인인증서, 일회용비밀번호생성기(OTP) 및 B과 H이 주고받은 문자메시지(을 제14 내지 17호증), 피고 또는 H이 이 사건 부동산의 실소유자로서 사용 · 임대 등을 주도하였다는 자료(을 제21호증, 을 제22호증의 1, 2, 3, 을 제23호증) 등이 증거로 제출되었다.

살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 B과 피고 사이에 이 사건 부동산의 1/2 지분에 관한 명의신탁 약정이 진정하게 성립하였다고 바로 인정하기 어렵다.

⑴ 이 사건 부동산의 분양계약서에는 매도인이 '주식회사 J', 매수인이 'B, 피고', 분양대금이 '447,422,000원'으로 기재되어 있다.

⑵ B은 2016. 5. 27. G에서 342,000,000원을 기업일반시설자금으로 대출받았고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 주식회사G, 채무자 B, 채권최고액 410,400,000원인 근저당권이 설정되었다.

[피고는 위 기업일반시설자금 대출의 실질적 채무자가 피고라고 주장하나, ① 통장사본 및 이 사건 부동산 등기부에 기재된 채무자가 'B(K)' 또는 'B'인 점, ② 피고는 이 사건 매매계약 이후인 2022. 2.

11. 비로소 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 주식회사G, 채무자 피고, 채권최고액 410,400,000원인 근저당권을 설정하고 피고 명의로 신규대출을 받아 B의 위 대출금을 변제하고 선행 근저당권설정등기를 말소한 점 등에 비추어 위 기업일반시설자금 대출의 채무자는 B이라고 인정할 수밖에 없고, 피고가 제출한 증거들만으로는 그러한 사실 인정을 뒤집기에 부족하다.]

⑶ 이 사건 부동산의 분양대금 447,422,000원 중 342,000,000원은 B이 위와 같이 대출받은 돈으로, 나머지는 피고가 조달한 돈으로 지급되었다.

⑷ B과 피고는 2016. 6. 1. 상호는 'K', 사업장소재지는 '이 사건 부동산', 사업종목은 '비주거용 건물임대업 등'으로 하는 사업자등록을 받았다.

⑸ 을 제21호증, 을 제22호증의 1, 2, 3, 을 제23호증의 각 기재에 근거한 피고 또는 H의 이 사건 부동산 사용 · 임대 관련 주장은 ① 이 사건 부동산을 B과 피고가 1/2 지분씩 공유하는 경우에도 그러한 이용관계가 충분히 가능한 점, ② 이 사건 부동산을 주식회사 L, M 유한회사에 대여할 때 임대인 명의가 'B, 피고'였던 점 등에 비추어 이를 그대로 받아들이기 어렵다.

⑹ B이 피고에게 이 사건 부동산의 1/2 지분뿐만 아니라 위 기업일반시설자금 대출의 채무자 명의까지 빌려줄 동기나 이유를 찾기 어렵다.

[피고는 B이 피고에게 채무를 부담하고 있었기 때문이라거나 피고로부터 사례금을 지급받았기 때문에 각 명의를 빌려준 것이라고 주장하나, B이 피고에게 부담한 채무, 피고로부터 지급받은 사례금 모두 이를 인정할 객관적인 자료가 없다. 한편 B은 "H은 B이 운영하는 회사의 직원 N의 MBA 진학에 도움을 주고, N이 이후 위 회사의 매출을 증가시켜준 데 대해 신세를 갚기 위해 피고에게 명의를 빌려주었다."는 내용이 포함된 사실확인서를 제출하였으나, 피고의 위 주장과 다를 뿐만 아니라 각 명의를 대여할 동기나 이유로 바로 수긍하기 어려운 사정이다.]

다) 나아가 앞서 든 증거, 갑 제13호증의 기재에 의해 인정할 수 있는 다음 사실에 비추어, 설령 B과 피고 사이에 명의신탁 약정이 있었다 하더라도 이 사건 부동산의 분양계약 중 이 사건 부동산의 1/2 지분이 매도인 악의의 계약명의신탁에 해당하여 위 지분에 관한 B 명의의 소유권이전등기가 무효가 된다고 보기도 어렵다.

⑴ 피고는 매도인인 주식회사 J의 대리인인 주식회사 O 분양팀장 I가 B과 피고 사이의 명의신탁 약정

사실을 알았다고 주장하는데, 우선 주식회사 O가 주식회사 J을 대리해 이 사건 부동산 분양계약을 체결하였다는 사실을 인정할 증거가 없다.

⑵ 이 사건 부동산 분양계약서에는 매도인이 주식회사 J으로만 기재되어 있을 뿐 대리인에 관한 기재는 없다.

⑶ 오히려 이 사건 부동산 분양계약 제2조 제1항은 “분양계약서 작성은 매도인의 계약담당자 외에는 수정할 수 없으며 이외의 자가 작성한 서류는 무효로 한다.”, 제2조 제3항은 “제1항을 위반하여 발생한 매수인의 피해 및 손실에 대해 매도인은 어떠한 책임도 부담하지 않는다.”고 정하고 있다.

라) 피고가 주장한 악의의 계약명의신탁 관계를 인정할 수 없으므로 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 B 명의의 소유권이전등기는 유효하다고 보아야 한다. 위 지분은 B의 일반채권자의 공동담보로 제공된 책임재산에 속하고 이 사건 매매계약은 앞서 판단한 것처럼 사해행위에 해당한다. B과 피고가 이 사건 부동산의 공동매수인이자 K의 공동사업자인 점 등에 비추어 B의 사해의사, 피고의 악의 추정을 번복하기도 어렵다.

다. 사해행위 취소 및 가액배상

1) 사해행위 취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 근저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자의 공동담보에 제공되는 책임재산은 채권최고액의 한도에서 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이다. 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 채권최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조). 그러나 그 수개의 부동산 중 일부는 채무자 소유이고 다른 일부는 물상보증인 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 근저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 사정 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산에 관한 피담보채권액은 채권최고액의 한도에서 피담보채권액 전액으로 보아야 한다(대법원

2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결 참조). 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 참조).

2) 살피건대, 이 사건 부동산에 2016. 5. 27. 채권자를 주식회사G, 채무자를 B, 채권최고액을 410,400,000원으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, B이 위와 같이 근저당권부로 342,000,000원을 대출받아 이를 이 사건 부동산의 분양대금으로 납부하였으며, 피고가 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 이후 2022. 2. 14. 위 근저당권설정등기를 말소하였는데, 그 당시 위 근저당권의 피담보채무액이 342,489,106원이었던 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 을 제30호증의 기재에 의하면 이 사건 변론종결일에 가까운2024. 4. 19. 기준 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 시가는 501,500,000원인 사실을 인정할 수 있다.

이러한 사실관계에 앞서 본 법리를 적용해 보면, 피고가 이 사건 부동산에 설정된 근저당권과 관련하여 물상보증인으로서 채무자인 B에 대해 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 있다고 보기 어려우므로, B 소유의 책임재산인 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 피담보채무액은 채권최고액의 한도에서 피담보채무 전액인 342,489,106원으로 인정해야 한다.

따라서 이 사건 매매계약의 대상인 이 사건 부동산의 1/2 지분 중 책임재산은 이 사건 부동산에 관한 피담보채무액 전액을 공제한 나머지인 159,010,894원(= 501,500,000원 - 342,489,106원) 부분이므로, 이 사건 매매계약은 159,010,894원의 범위 내에서 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 159,010,894원 및 이에 대해 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 진현섭

[별지]

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 송파구

[도로명주소] 서울특별시 송파구

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트조

면 적 : 86.240㎡