

서울북부지방법원 2021. 2. 4 선고 2019가단110237 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

소송대리인 변호사 김기수

소송복대리인 변호사 문아라

변 론 종 결 2020. 11. 19.

판 결 선 고 2021. 2. 4.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 2. 27. 체결된 매매계약을 42,840,562원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 42,840,562원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2015. 3. 19. B(개명 전: C)이 대표이사로 있는 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)와 대출금액 100,000,000원, 이자율 3.27%, 지연이자율 연 12%로 하는 대출약정을 체결하고 대출을 실행하였다. B은 같은 날 원고와 위 대출금채무에 대하여 120,000,000원을 한도액으로 하는 근보증약정을 체결하였다(이하 위 근보증약정에 기한 연대보증채권을 ‘이 사건 제1보증채권’이라 한다).

나. 원고는 2015. 6. 25. 소외 회사와 대출금액 50,000,000원, 이자율 연 3.88%, 지연이자율 연 12%로 하는 대출약정을 체결하고 대출을 실행하였다. B은 같은 날 원고와 위 대출금채무에 대하여 60,000,000원을 한도액으로 하는 근보증약정을 체결하였다(이하 위 근보증약정에 기한 연대보증채권을 ‘이 사건 제2보증채권’이라 한다).

다. 그 후 소외 회사는 위 각 대출 원리금 납부를 연체하기 시작하였다.

라. B은 2018. 2. 27. 당시 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)이 유일한 재산이었던 반면, 원고와 E에 대한 각 연대보증채무 및 F조합에 대한 근저당채무 등 다수의 채무를 부담하고 있어 채무초과 상태에 있었다. B은 같은 날 피고와 이 사건 아파트에 관하여 매매대금을 358,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. B과 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 매매대금 358,000,000원을 계약 당일 지급하는 것으로 정하고, 특약사항으로 “매도인의 F대출채무금 168,000,000원은 매수인이 승계, 인수하기로 한다. 매매대금에서 매수인이 인수한 채무금 외의 190,000,000원은 임대보증금으로 충당한다.”라고 정하였다.

마. 피고는 B에게 2018. 2. 27. 50,000,000원을 지급하고, 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 2018.

2. 27.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 피고는 2018. 2. 28. B에게 20,000,000원을 지급하였고, 2018. 5. 18. 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 192,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 G조합으로 하는 근저당권을 설정하고 대출을 받아 이 사건 매매계약 체결 전에 설정되어 있던 근저당권(채권최고액 201,600,000원, 채무자 B, 근저당권자 F조합)을 말소시켰다.

사. 소외 회사는 2018. 5. 30. 서울회생법원 2018간회합100044호로 간이회생을 신청하여 2018. 6. 18. 간이회생절차개시결정을 받았다. 소외 회사는 2018. 10. 24. 회생계획인가결정을 받았다. 위 회생계획에 따라 대출 원리금 중 40,345,345원은 변제에 갈음하여 출자전환 되는 것으로 권리변경이 되었고, 잔존 원리금 33,009,827원은 2019년부터 2028년까지 10년에 걸쳐 분할 변제하는 것으로 정리되었다. 원고는 위 회생계획에 따라 원고의 B에 대한 이 사건 제1, 2보증채권도 위 40,345,345원만큼 변제된 것으로 처리하였다. 2020. 8. 6.을 기준으로 한 이 사건 제1, 2보증채권의 액수는 42,840,562원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1, 2, 4, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 피보전채권의 존재

제1항 기재 인정 사실에 의하면, 원고는 B에게 이 사건 제1, 2보증채권을 가지고 있고, 이는 이 사건 매매계약 체결 이전에 존재하고 있었음을 알 수 있는바, 이 사건 제1, 2보증채권은 사해행위취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 소유권이전등기를 경료하였다면 그 채권자는 다른

채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조).

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

2) 구체적 판단

피고는, B에 대한 120,000,000원의 대여금채권을 변제받기 위해 이 사건 매매계약을 체결하였고, 매매대금 358,000,000원에서 이 사건 아파트에 관한 근저당채무 168,000,000원 및 위 대여금채권액 120,000,000원을 각 공제한 나머지 70,000,000원을 B에게 지급하고 이 사건 아파트에 관한 소유권을 이전받았다고 주장하고 있다. 피고의 위 주장은 피고가 B로부터 위 대여금채권에 대한 대물변제 명목으로 이 사건 아파트를 제공받고 매매대금과 대여금의 차액을 정산해 주었다는 것으로 볼 수 있다. 이 사건 매매계약 당시 B이 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 아파트가 유일한 재산이었음은 앞서 본 바와 같은바, 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고의 주장에 의하더라도 B은 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하여 채권자들 중 한 사람인 피고에게 대물변제로 제공하였다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

더구나 제1항 기재 인정 사실 및 을 제3, 7, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① B은 E이 B과 피고를 강제집행면탈죄로 고소한 형사사건에서 ‘사업이 어려워지면서 지인 소개로 피고를 알게 되어 2017. 7.경부터 피고로부터 돈을 빌려오던 중

피고로부터 차용금에 대하여 독촉을 받게 되었으나, 이를 갚을 능력이 없어 피고에게 이 사건 아파트를 매도하게 된 것이다.’라고 진술하였으나, 피고가 이 사건에서 제출한 금융거래내역(을 제9호증의 1)에 의하면, 피고가 2017. 7. 이전인 2015. 1. 1.부터 B에게 돈을 송금한 내역이 확인되는 점, ② 피고는, B에게 2015. 1. 1.부터 2017. 9. 21.까지 54,990,000원을 빌려주었고, 2017. 12. 10. 30,000,000원을 추가로 빌려주면서 차용증을 작성해 달라고 요구하였는데, B이 30,000,000원여만 원을 더 빌려달라고 하여 2017. 12. 10.자 대여금 120,000,000원의 차용증(을 제3호증)을 받고 2017. 12. 15. 31,878,000원을 추가로 대여해주었으며, 이자 약정은 특별히 없었으나, 이자 명목으로 일부 돈을 지급받았고, 이에 이자 등을 포함하여 120,000,000원의 차용증을 받은 것이라고 주장하나, 지인의 소개로 알게 되어 2년여에 걸쳐 돈을 빌려주면서 이자 약정도 하지 않았다는 것과 차용증도 받지 않은 상황에서 추가로 31,878,000원을 빌려주었다는 것은 선뜻 납득하기 어렵고, 위 31,878,000원의 금액도 천원 단위로 끝나는바, 대여금의 액수로는 일반적이지 않은 것으로 보이는 점, ③ 피고는, 매매대금 358,000,000원에서 근저당채무금 168,000,000원과 피고의 B에 대한 대여금채권액 120,000,000원을 각 공제한 나머지 70,000,000원을 B에게 잔금으로 지급하기로 하였고, B에게 2018. 2. 27. 50,000,000원, 2018. 2. 28. 20,000,000원 합계 70,000,000원을 지급하고 이 사건 아파트에 관한 소유권을 이전받았다고 주장하고 있는데, 이 사건 매매계약 체결 당시 작성한 부동산매매계약서(을 제5호증)에는 위 주장과 달리 매매대금 지급과 관련하여 “매도인의 F대출금채무 168,000,000원은 매수인이 승계, 인수하기로 한다. 매매대금에서 매수인이 인수한 채무금 외의 190,000,000원은 임대보증금으로 충당한다.”라고 기재되어 있고, 이에 대하여 피고는 납득할 만한 설명을 하지 못하고 있는 점, ④ 피고는 위 형사사건에서 ‘피고는 이 사건 아파트를 매수하기 위해 지인 H에게 70,000,000원을 차용하였고, 이로 인해 H에게 이 사건 아파트를 임대하게 되었다.’라고 진술하였으나, 2020. 10. 15.자 준비서면에서는 이 사건 아파트를 전세매물로 내놓았으나 경기침체로 계약이 어려웠고, 피고 부모의 지인인 I이 집을 구한다고 하여 I과 전세계약을 체결하였다는 취지로 주장하고 있는바, 이 사건 아파트의 점유, 사용에 관한 피고의 진술에 일관성이 없는 점, ⑥ B은 피고로부터 잔금을 모두 지급받기도 전에 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를

마쳐준 점 등에 비추어 보면, 피고의 B에 대한 대여금채권이 존재하지 아니함에도 B와 피고가 통모하여 일반채권자들을 해할 의사로 이 사건 매매계약을 체결하였을 가능성을 배제할 수 없다. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함은 앞서 살펴본 바와 같은바, B은 이 사건 매매계약 체결로써 일반채권자들을 해할 것을 알았다고 할 것이고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 이에 대하여 피고는, B에 대한 대여금채권을 변제받기 위해 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 당시 B이 채무초과 상태인지 알지 못했으므로, 피고는 선의의 수익자라고 주장한다. 그러나 앞서 본 사정들에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 사해행위의 취소 및 원상회복

가. 이 사건 아파트에 관하여 설정되어 있던 F조합의 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 체결 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나. 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 매매계약상 매매대금 358,000,000원에서 위 근저당권설정등기의 채권최고액 201,600,000원을 공제한 잔액 156,400,000원이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 공동담보가액이 되고, 2020. 8. 6. 기준 이 사건 제1, 2보증채권(피보전채권)의 액수가 42,840,562원임은 앞서 본 바와 같다.

따라서 이 사건 매매계약은 위 공동담보가액 156,400,000원과 위 피보전채권액 42,840,562원 중 더 적은 금액인 42,840,562원의 범위 내에서 사해행위로서 취소되어야 한다. 피고는 원고에게 가액배상으로 42,840,562원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김병훈

별지