

의정부지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단115280 판결 [사해행위취소]

재판경과

대법원 2024. 12. 12 선고 2024다275773 판결

의정부지방법원 2024. 7. 18 선고 2023나216945 판결

의정부지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단115280 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한틀

담당변호사 송기영, 김동구

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 박헌홍

변론종결 2023. 6. 27.

판결선고 2023. 8. 22.

주문

1. C과 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 6. 10. 체결한 매매계약을

282,716,204원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 282,716,204원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 D 주식회사(이하 'D'이라 한다) 또는 대표이사 C에게 150,000,000원을 지급하고, 2018.

3. 27. D 및 C으로부터 차용금액 150,000,000원, 차용일 2018. 3. 22., 변제일 2020. 3. 21.,

이자율 연 24%로 된 채무자 D, 연대보증인 C으로 된 차용증을 작성받았다.

나. 원고는 D 및 C을 상대로 대여금에 대한 지급명령을 신청하여, 2021. 3. 11. 이 법원

2021차181호로 'D 및 C은 원고에게 150,000,000원 및 이에 대한 2019. 10. 22.부터 완제일까지

연 24%의 비율에 의한 금원을 지급하라'는 지급명령이 발령되었고 2021. 3. 23. D 및 C에게

송달되어 2021. 4. 7. 위 지급명령이 확정되었다(이하 '이 사건 지급명령'이라 한다).

다. 이 사건 변론종결일인 2023. 6. 27. 기준으로 원고의 이 사건 지급명령에 기한 채권은

282,716,204원이다.

라. 한편, C은 2021. 6. 10. 피고와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라

한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2021. 6. 29. 피고 앞으로

소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8, 21, 31호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C은 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳐 주었으므로 이는 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 원고의 채권 상당액을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

C은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산 외에도 다른 재산이 있어 무자력이 아니고, 이 사건 각 부동산을 매도한 후 피고로부터 임차하여 사업을 하고 있으므로 사해행위로 볼 수 없으며, 피고는 약의 수익자가 아니다.

3. 판 단

가. C의 무자력 여부

사해행위취소의 소에서 채무자가 채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단해야 하는데(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조), 앞서 채택한 증거들, 갑 12 내지 15, 17, 20, 24 내지 30호증의 각 기재, E조합 및 F조합에 대한 각 금융거래정보제출결과, 의정부세무서에 대한 과세정보제출결과, 경기신용보증재단에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약 무렵 채무자 C이 보유중인 적극 및 소극재산은 별지 재산목록 기재와 같고, 같은 목록 가액란 합계액 기재와 같이 적극재산보다 소극재산이 많은 채무초과상태에 있었다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원

1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2009. 12. 10. 선고 2009다67252 판결 참조).

2) 인정사실

가) C은 2021. 1. 15. 이 사건 각 부동산을 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)에 매매대금 7,550,000,000원으로 매도하는 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 최초 계약'이라 한다), 2021. 2. 15. G 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나) 이 사건 최초 계약 당시 매매대금 중 계약금 2,000,000,000원은 임차인에 대한 임대차보증금반환채무 2,000,000,000원에 갈음하고, 잔금 5,550,000,000원은 근저당권자 E조합, F조합의 채무 인수에 갈음하는 것으로 하였다.

다) C의 일반채권자 H는 2021. 3. 25. 이 법원 2021가합52587호로 이 사건 최초 계약에 관하여 사해행위취소의 소를 제기하고 이 사건 각 부동산에 가처분등기를 하였다.

라) C은 2021. 5. 10. G에게 근저당권채무를 변제하는 조건으로 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 합의해제하기로 하고, 2021. 6. 29. 합의해제를 원인으로 이 사건 각 부동산이전등기가 말소되었다.

마) H는 2021. 5. 10. C으로부터 360,000,000원을 변제받고 같은 날 사해행위취소의 소를 취하하고 가처분등기를 말소하였다.

바) C은 2021. 6. 10. 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기가 다시 C에게 회복되는 것을 조건으로 매매대금 8,900,000,000원으로 하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결했고, 다만 매매 후 다시 C이 부동산을 2년간 임차하기로 하면서 월 30,000,000원 월세 1년분을 일시불 지급하기로 하였다.

사) C은 이 사건 매매계약의 조건으로 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권말소를 해 주기로 하고, 2021. 6. 29. E조합에게 5,058,239,726원 및 G에게 2,550,000,000원을 변제하고 같은 날 각 근저당권설정등기를 말소하였으며, 같은 날 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 앞서 채택한 증거들, 갑 18, 22호증, 을 1 내지 9호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

3) 판단

앞서 채택한 증거들 및 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, C이 채무초과 상태에서 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하여 그 매매대금을 변제 이외에 다른 용도에 사용함으로써 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족을 초래하였으므로, 이는 채권자를 해할 의사로 한 사해행위에 해당하고, 이와 같은 사해행위가 인정되는 이상 채무자인 C과 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다고 할 것이다.

① C은 이 사건 매매계약의 매매대금으로 기존 사해행위취소의 소를 제기한 H와 근저당권자인 G 및 E조합에게 채무를 변제한 것으로 보이고, 매매대금 8,900,000,000원에서 위 변제액수 합계 7,968,239,726원을 제외하더라도 931,760,274원이 남게 되는데 그 돈의 사용처를 알 수 없다.

② C은 이 사건 매매계약과 가까운 2021. 3. 23.경 원고의 이 사건 지급명령 정본을 송달받았고, 원고 채권의 존재를 잘 알고 있었다고 보인다.

③ 이 사건 매매계약의 계약서에는 이 사건 최초 계약이 사해행위로 해제된다는 점이 기재되어 있고, 사해행위 소송을 제기한 H도 일반채권자이므로, 이 사건 매매계약 당시에 다른 채권자에 의하여 사해행위가 될 가능성을 고려하여 C의 다른 채권자의 존재 및 액수에 대하여도 확인을 하는 것이 일반적으로 보이는데도 그러한 확인을 거치지 않았다는 것이 이례적이다.

④ 이 사건 최초 계약의 매매대금 산정은 기존 채무 인수만 한 것으로서 실제 지급한 금액이 없어 정당한 가격으로 보기 어렵고, 이 사건 매매계약 대금이 최초 계약보다 다소 높은 금액으로 산정했다고 하여 이 사건 매매계약의 대금이 정당한 가격인지 확인하기 어렵다.

⑤ C은 이 사건 매매계약 직후 피고에게 1년분 월세를 선불로 지급하고 임차했다고 하는데, 이 사건 각 부동산에는 이미 C이 I 주식회사에 보증금 2,000,000,000원, 월 차임 30,000,000원에 임대해 준 계약이 존재하므로 임대 경위도 납득하기 어렵다.

⑥ 피고는 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기가 C으로 회복되기 전에 C과 이 사건 매매계약을 체결하는 등 계약의 체결 경위나 시기, 방법 등이 이례적이다.

다. 피고의 선의 주장에 대한 판단

채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉

사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결, 대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조). 채무자의 사해의사가 증명되면 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있고, 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 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 최초 계약이 사해행위로 합의해제 되는 것을 알고 있었고 이 사건 최초 계약으로 인한 소유권이전등기가 C으로 회복되지 않은 상태에서 계약을 체결한 점, 이 사건 최초 계약이 일반채권자에 의한 사해행위 주장으로 해제됨을 알고 있었으므로 다른 일반 채권자가 존재할 수 있다는 점을 충분히 예상할 수 있음에도 아무런 확인 없이 이 사건 각 부동산을 매수하였다는 것이 납득하기 어려운 점, 피고의 주장에 의하더라도 피고가 공장부지를 매수하려고 하던 중에 우연히 공인중개사를 통해 이 사건 각 부동산을 알게 되어 이 사건 매매계약을 체결했다는 것이고 체결 경위에 비추어 보면 계약이 급히 이루어진 것으로 보이는데, 이 사건 매매계약 직후에 다시 C에게 선불을 받고 임대를 준 것을 보아 급히 이 사건 매매계약을 체결해야 할 사유가 있었다고 믿기 어려운 점 등의 사정을 종합하면, 피고의 선의 주장은 받아들이기 어렵다.

라. 원상회복의 방법 및 범위

1) 원상회복의 방법

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에, 그 사해행위는 부동산의 가액에서

저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다. 그런데 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은, 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다. 그러므로 그러한 경우에는, 채권자와 수익자 모두 원물반환을 원하고 있고, 원물반환에 의하더라도 일반 채권자들을 위한 책임재산의 보전이라는 채권자취소권의 목적 달성에 별다른 지장이 없다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결, 대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결, 대법원 2018. 9. 13. 선고 2017다53470 판결 등 참조). 사해행위를 취소하고 가액배상을 구하는 경우, 그 원상회복의 범위는 공동담보가액 전체 범위와 사해행위 취소를 구하는 채권자의 채권액 범위 중에서 적은 금액이 된다고 할 것이고, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시에 이 사건 각 부동산에 관하여 E조합을 근저당권자로 한 피담보채무 5,000,000,000원의 근저당권 및 G을 근저당권자로 한 피담보채무 2,550,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었고, 이 사건 소유권이전등기 당시 위 근저당권말소등기가 마쳐졌으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위로 취소되더라도 원고의 피보전채권의 범위 내에서 이 사건 매매계약을 취소하고 가액배상의 방법으로 원상회복을 명해야 한다.

2) 가액배상의 범위

이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 가액이 8,900,000,000원인 사실은 다툼이 없고, 이 사건 변론종결일 현재의 가액도 같을 것으로 추정되므로, 공동담보가액은 1,350,000,000원(= 8,900,000,000원 - 5,000,000,000원 - 2,550,000,000원)이고, 이 사건 변론종결일 무렵 원고가 구하는 피보전채권액이 282,716,204원과 이에 대한 지연손해금이므로, 원고의 피보전채권액이 사해행위취소 범위의 한도가 된다.

3) 소결론

C과 피고 사이의 이 사건 매매계약을 282,716,204원 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 원상회복에 따른 가액배상으로 282,716,204원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

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

판사 이현경

부동산 목록

1. 경기도 양주시 J 공장용지 5,196㎡
2. 경기도 양주시 K 전 186㎡
3. 경기도 양주시 L 답 635㎡
4. 경기도 양주시 M 도로 136㎡
5. 경기도 양주시 N 답 48㎡
6. 경기도 양주시 O 답 95㎡
7. 경기도 양주시 P 답 478㎡
8. 경기도 양주시 Q 답 211㎡
9. 경기도 양주시 R 도로 69㎡
10. 경기도 양주시 S 대 834㎡
11. 경기도 양주시 T 공장용지 79㎡
12. 경기도 양주시 U 공장용지 566㎡
13. 경기도 양주시 V 도로 30㎡
14. 경기도 양주시 W 공장용지 18㎡
15. 경기도 양주시 X 대 3㎡
16. 경기도 양주시 J, Y, Z, AA, AB, AC
[도로명주소] 경기도 양주시 AD
일반철골구조 판넬경사지붕 단층공장
1층 2,628.87㎡, 끝.

재산목록

	적극재산	가액(단위:원)	인정근거		소극재산	가액(단위:원)	인정근거
1	이 사건 각 부동산	8,900,000,000	이 사건 매매계약상의 매매대금(갑 7,22호증)	1 -1	E조합 근저당권 (최고액 6,000,000,000)	5,000,000,000	금융거래회신 (23.2.13.) *21.3.30. 계약인수로 G으로 채무자 변경되었다가, 21.5.10. 합의해제로 다시 C으로 변경
				1 -2	G 근저당권 (최고액 6,600,000,000)	2,550,000,000	다불없음 갑 12호증
2	양주시 AE대 1320㎡ 및 지상건물	1,116,910,800	의정부지방법원 AF 21.7.23. 기준 감정평가액 (갑 15,24,25호증)	2 -1	E조합 근저당권 (20.5.13.F조합 양도) (최고액 660,000,000)	550,000,000	갑 15호증 금융거래회신 (23.4.11.)
2 -1	AG 도로 57㎡	12,972,402	AE 감정가가 개별공시지가의 약 1.66배이므로, 개별공시지가 7,814,700원의 약 1.66배로 산정(갑 26호증)	2 -2	AH ^하 근저당권 (최고액 600,000,000)	246,917,587	경매사건의 AH 21.7.1. 기준 채권 계산서 금액(갑 15,28호증)
2 -2	AI 도로 131㎡	29,813,766	개별공시지가 17,960,100원의 1.66배로 산정(갑 27호증)	2 -3	G 근저당권 (최고액 1,680,000,000)	937,164,727	경매사건의 G 채 권계산서 기준(갑 15,29호증) *21.1.15. 기준 원금 855,297,507원 이자 81,867,220원 (21.1.16.-21.6.10.)
				2 -4	D 임대차보증금	120,000,000	경매사건 매각물 건명세서 기재 (갑 30호증)
3	구례군 AJ토지	35,000,000	22.8.8. 매도한 35,000,000원 기 준(갑 17호증)	3 -1	의정부세무서 압류등기	117,372,140	파세정보회신 (23.4.13.)
				3 -2	AK 근저당권 (최고액 72,000,000)	72,000,000	갑 17호증
				4	I ^하 임차보증금	2,000,000,000	갑 14호증
				5	경기신용보증재 단 보증채무	90,000,000	사실조회결과 (23.4.25.)
				6	이 사건 원고	209,039,492	21.6.10. 기준
	합계	10,094,696,968				11,892,493,946	

