

부산지방법원 서부지원 2021. 8. 19 선고 2021가합101203 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 정인

담당변호사 김태형, 김정수

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2021. 7. 22.

판 결 선 고 2021. 8. 19.

주 문

- 가. 피고와 주식회사 C 농업회사법인 사이에 별지1. 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 10. 23. 체결된 매매계약을 357,207,805원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고는 원고에게 357,207,805원 및 이에 대하여 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 나.의 지연손해금을 판결 확정일(당일)부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈으로 지급을 구하는 외에는 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지2. 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항(자백간주판결)

3. 일부 기각

사해행위취소로 인한 가액배상의 지급의무는 그 전제가 되는 사해행위취소라는 형성판결이 확정될 때 비로소 발생하므로, 판결이 확정되기 전에는 지체책임을 물을 수 없어 판결 확정일까지의 지연손해금은 인정되지 않는다. 이에 비추어, 원고의 지연손해금청구 중 판결 확정일부터 그 다음 날까지(즉, 1일 간) 연 5%의 비율로 계산하여 청구하는 부분을 기각한다.

재판장 판사 임 효 량, 판사 김해마루, 판사 김 도 완

별지1.

목 록

1. 부산 강서구 D 대 649㎡
2. 위 지상(D) 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 제2종근린생활시설(제조업소)
307.25㎡ 끝.

별지2.

청 구 원 인

1. 당사자 관계

원고는 축산물 도,소매업, 축산물제조업, 축산물 임가공업 및 서비스업, 부동산 임대업 등을 목적사업으로 하는 회사로, 부산 강서구 D 소재 주식회사 C농업회사법인(이하 소외회사라 합니다)의 채권자이고, 피고도 소외회사의 채권자이었으나 소외회사로부터 별지목록 기재 부동산을 담보로 제공받아 우선변제권을 확보한 다음 같은 부동산을 매수하면서 근저당권부채권을 매매대금에서 공제하는 등 사해행위를 한 수익자입니다.

2. 원고의 채권 존재와 피고의 행위

가. 원고는 소외회사에게, 원고 소유의 물품을 15년 동안 계속적으로 공급하였으나 소외회사는 2020. 3.부터 미수금이 계속 증액되고 있어서 독촉하던 중 2020. 6.경에 미수금을 변제하겠다고 해서 그 약속을 믿고 기다렸으나 결국 미수금을 변제치 못하여 원고는 2020. 10. 26. 소외회사에 대하여 물품대금 미지급금 357,207,895원에 대하여 부산지방법원 서부지원 2020차전 11555호로 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2020. 11. 12. 확정되었으므로, 원고는 소외회사에 대하여 357,207,895원 및 이에 대한 지연손해금의 채권을 가진 채권자입니다.

나. 피고는 소외회사에 대하여 원고와 같은 채권자였으나 소외회사 소유의 별지

목록 기재 부동산에 대하여 2020. 8. 14.자 채권자 피고, 채무자 소외회사 채권최고액 360,000,000원으로 하는 내용의 근저당권설정계약을 체결(이하 이 사건 근저당권설정계약이라고 합니다)하고 같은 날 부산지방법원 서부지원 등기과 접수 제47975호로 등기를 완료하였으며, 그 후 피고는 2020. 10. 23. 소외회사와 별지목록 기재 부동산에 대하여 매매계약을 체결(이하 이 사건 매매계약이라고 합니다)하고 같은 날 부산지방법원 서부지원 등기과 접수 제64957호로 소유권을 취득한 자입니다.

3. 사해행위의 대상

가. 근저당권설정계약

이 사건 근저당권설정계약은 근저당권설정당시 피고가 소외회사에 금전을 대여하거나 하는 등 신규채권으로 근저당권설정등기를 한 것이 아니라 원고와 같은 거래관계 등에 의한 기존의 채권채무관계에 대하여 다른 채권자에 우선하는 근저당권설정계약 및 등기를 한 것이므로 소외회사의 채권자인 원고에 대하여 사해행위를 구성한다고 할 것입니다.

이와 관련해서 대법원은 『이미 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다.』라고 판시하고 있습니다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다 5710 판결 참조).

나. 매매계약

이 사건 근저당권설정계약과 이 사건 매매계약의 당사자가 동일하고, 그 목적물도 사실상 동일하며, 실질적으로 이 사건 근저당권설정계약은 근저당권설정당시 피고가 소외회사에 금전을 대여하거나 하는 등 신규채권으로 근저당권설정등기를 한 것이 아니라 원고와 같은 거래관계 등에 의한 기존의 채권에 의한 것임에도, 피고는 소외회사와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서 그 매매대금 지급에 갈음하여 이 사건 근저당권이 담보하는 금액을 매매대금에서 공제하였으므로 이 역시 소외회사의 일반채권자인 원고에 대하여 사해행위를 구성한다고 할 것입니다.

이와 관련된 대법원 판결을 보면 『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 있는채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다.』라고 판시하고 있고(대법원 1996. 10. 26. 선고 96다 23207 판결 등 참조),

『채무자가 채무가 재산을 초과하는 상태에서 채권자 중 한 사람과 통모하여, 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로, 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매각하고 위 매매대금채권과 그 채권자의 채무자에 대한 채권

을 상계하는 약정을 하였다면, 가사 매매가격이 상당한 가격이거나 상당한 가격을 초과한다고 할지라도, 채무자의 매각행위는 다른 채권자를 해할 의사로 한 법률행위에 해당한다.』라고 판시하고 있으며(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다 2961 판결 등 참조),

『채무초과상태의 채무자가 유일한 재산인 토지를 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한 사해행위에 해당한다.』라고 판시하고 있습니다(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다 62036 판결 등 참조).

위와 같이 피고와 소외회사 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 합니다. 여기에 피고가 소외회사와 사이에 체결한 매매계약은 정상적인 거래가격보다 훨씬 저렴한 금액으로 매매계약을 체결한 것으로 이 부분 역시 사해행위에 해당됩니다.

다. 근저당권설정계약 및 매매계약이 사해행위대상인 점

대법원은 『채무자가 공장부지와 공장건물 등, 합하여 하나의 ‘공장’으로 서 경제적 일체를 이루는 부동산에 관한 매매계약을 체결하면서 그 부동산이 토지거래허가구역 내에 있어 토지거래허가를 받아야 함을 고려하여 소유권이전등기를 하기 전에 상대방에게 근저당권을 설정해 주기로 특약을 하고, 그 후 특약에 따라 근저당권설정계약을 체결하고 상대방에게 근저당권설정등기를 마쳐준 사안에서, 위 매매계약과 근저당권설정계약은 계약의 당사자가 동일하고, 그 목적물도 사실상 동

일하며, 실질적으로 동시에 이루어졌고, 그 부동산이 토지거래허가의 대상임에도 그 허가를 얻지 아니한 채 매매계약이 체결되고 또 대금의 일부가 먼저 지급되는 등 근저당권설정계약이 주로 매매계약의 이행을 미리 확보할 목적으로 또는 매매계약이 무효로 확정된 경우 이미 지급된 매매 대금의 반환을 담보할 목적으로 체결되었음을 알 수 있으므로, 위 계약들은 사해행위 여부의 판단에서 이를 하나의 행위로 봄이 상당하고, 채무자의 채무초과 상태 등 사해 행위 요건의 구비 여부는 애초의 법률행위인 매매계약 당시를 기준으로 판단하여야 한다』고 판시하고 있습니다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

이 사건에서 돌아쳐보면 피고가 2020. 8. 14. 이 사건 근저당권설정계약 및 등기를 하고, 그로부터 2개월이 경과된 2020. 10. 23. 이 사건 매매계약을 체결하였으나 앞서 본 바와 같이 별지목록 기재 부동산을 매수하기 위하여 미리 근저당권설정등기를 하고 그 피담보채권을 매매대금에서 공제하여 별지목록 기재 부동산을 매수한 것이므로 이는 별지목록 기재 부동산을 취득하기 위한 일련의 행위로 보아야 할 것이고 따라서 소외회사의 일반채권자인 원고에 대하여 사해행위를 구성한다고 할 것입니다. (근저당권설정계약과 매매계약을 각각으로 판단하여도 사해행위에 해당됨은 위에서 본 바와 같습니다.)

4. 가액배상

가. 대법원은, 『어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복

을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니고,…」라고 판시하고 있습니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다 40286 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우 2020. 8. 14.자 근저당권설정등기 및 2020. 10. 23.자 매매계약을 사해행위로서 취소하는 경우이나 피고가 소유권을 취득한 이후인 2020. 12. 1. 채권자 주식회사 E, 채무자 피고, 채권최고액 1,056,000,000원으로 한 근저당권설정등기가 경료되어 있으므로, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당되므로 사해행위목적물의 가액상당의 배상을 명하여야 하나, 원고의 채권이 사해행위 목적물의 가액보다 적은 357,207,895원이므로, 피고는 원고에게 가액배상으로 청구 취지 기재의 돈을 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

5. 결 론

이상과 같이 피고의 근저당권설정계약 및 매매계약은 사해행위로 취소되어야 할

것이므로 청구취지 기재와 같은 판결을 구하고자 이 사건 청구에 이르렀습니다.

변경된 청구원인

위 사건에 관하여 피고와 소의 주식회사 C농업회사법인 사이의 2020. 8. 14.자 근저
당권설정계약이 취소되어야 한다는 주장을 철회합니다. 끝.

