

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 10 선고 2019가단35711 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

소송대리인 법무법인 새로, 담당변호사 김학목

소송복대리인 변호사 이복엽

변 론 종 결 2023. 1. 27.

판 결 선 고 2023. 2. 10.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 B[C생] 사이에 2018. 12. 14. 체결한 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 B에게 대전지방법원 장항등기소 2018. 12. 14. 접수 제15064호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 B 사이의 대출거래약정

- 1) 원고는 2017. 3. 10. 일반창업기업 지원자금 명목으로 주식회사 D(이하 'D')에 1억 5,000만 원을 이자율 연 2.25%(변동금리), 지연배상금률 연 12%로 정하여 대출하였고, D 대표이사 B은 1억 8,000만 원을 한도로 위 채무를 연대보증하였다.
- 2) D과 B이 원고에게 변제할 대출금은 2019. 12. 4. 기준으로 원금에 이자 2,025,587원, 연체이자 4,530,235원을 더한 159,012,432원에 이르렀다.

나. B의 처분행위 등

- 1) B은 2018. 12. 14. 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산')을 1,000만 원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'), 같은 날 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- 2) 원고는 2019. 3. 5. '사해행위 취소로 인한 소유권이전등기말소청구권'을 피보전권리로 대전지방법원 홍성지원 2019카단5063호로 이 사건 각 부동산에 관한 가처분을 신청하였고, 2019. 3. 8. 위 신청이 인용되어 가처분등기가 이루어졌다.
- 3) B은 이 사건 매매계약 당시 고양시 일산서구(이하 '일산서구') E 지상 F아파트 G호, H호(이하 각각 '❶, ❷ 부동산')와 전주시 덕진구 I 대 754.3㎡ 및 그 지상 5층 근린생활시설(이하 각각 '전주 토지', '전주 건물', 통틀어 '❸ 부동산')을 소유하고 있었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 23호증, 을 제1, 4, 8호증(가지번호 있는 것은 특정하지 아니하는 한 각 가지번호 포함, 이하 같다) 각 기재, 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

B는 채무초과 상태에서 사실상 유일한 재산인 이 사건 각 부동산의 소유권을 피고에게 이전해 주었는바, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 그 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고

B은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태가 아니었다. 피고는 B에 대한 대여금 1억여 원 채권을 변제받는 차원에서 이 사건 각 부동산을 1,000만 원에 매수한 것이므로, 피고가 악의라는 추정은 깨어졌다.

3. 판단

가. 피보전채권

원고가 B에 대하여 D의 대출금에 관한 보증금 1억 5,000만 원 및 지연손해금 채권을 가지고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같고, 이는 이 사건 매매계약 전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위와 B의 사해의사

1) 관련 법리

가) 민법 제406조에 따른 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 사해행위취소의 소에서 채무자가 채무초과 상태에 있는지는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조).

나) 연대보증인의 법률행위가 사해행위에 해당하는지 판단할 때, 주채무에 관하여 주채무자 또는

제3자 소유 부동산에 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 등으로 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있는 경우가 아닌 한 주채무자의 일반적인 자력은 고려할 요소가 아니다(대법원 2003. 7. 8. 선고 2003다13246 판결 등 참조).

다) 채무자가 자기 유일한 재산인 부동산을 팔아 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대한 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 갑 제11 내지 22호증, 을 제7, 9, 10, 11호증의 각 기재, 주식회사 J(이하 상호에서 “주식회사”, “유한회사”는 생략한다), K기관에 대한 각 제출명령 결과 및 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, B은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었으므로 위 매매계약은 사해행위에 해당하고, B도 그것이 일반채권자들을 해함을 알고 있었다고 봄이 타당하다.

가) ❶ 부동산(F아파트 G호)에 관하여는 이 사건 매매계약 전 2018. 2. 28. 채권최고액 463,200,000원, 근저당권자 L조합인 근저당권, 2018. 11. 8. 채권최고액 450,000,000원, 채무자 M, 근저당권자 N인 근저당권이 설정되어 있었는데, L조합가 2019. 2. 7. 근저당권을 실행하는 의정부지방법원 고양지원(이하 ‘고양지원’) O 임의경매를 신청하였다(청구금액은 경매신청 당시 384,551,181원, 최종 461,197,770원). 위 경매절차에서 ❶ 부동산은 2019. 2. 14. 기준으로 869,000,000원으로 감정되었고, 2020. 2. 25. 배당기일에 북대전세무서가 교부권자로서 2,123,800원, P은행이 위 L조합 근저당권부질권자로서 351,755,737원, L조합로부터 채권을 양수한 Q이 109,442,033원(= 461,197,770원 - 351,755,737원), B과 2017. 12. 28. 임대차계약을 체결한 R가 보증금 400,000,000원 중 172,447,808원을 배당받았고, 근저당권자 N, 교부권자인 북전주세무서, 일산서구, 대전 유성구, 그 밖에 배당을 요구한 원고(2019. 3. 6. 청구금액 150,994,041원 가압류), S카드(신용카드대금 4,000여만 원), T(2019. 9. 5. 청구금액 15,665,195원 가압류)은 배당받지 못하였다. 이처럼 ❶ 부동산은 이 사건 매매계약 당시 채권최고액

합계가 이미 부동산 가액을 초과하는 각 근저당권과 임대차보증금만으로도 공동담보로서 가치가 없었다.

나) ② 부동산(F아파트 H호)에 관하여는 이 사건 매매계약 전 2017. 12. 28. 채권최고액 504,000,000원, 근저당권자 U조합(이하 'U조합')인 근저당권, 2018. 11. 8. 채권최고액 450,000,000원, 채무자 M, 근저당권자 N인 근저당권이 설정되어 있었는데(① 부동산 근저당권과는 별개로 설정되었다), U조합이 2019. 4. 19. 위 근저당권을 실행하는 고양지원 V 임의경매를 신청했다(청구금액은 경매신청 당시 435,308,747원, 최종 457,394,628원). 위 경매절차에서 ② 부동산은 2019. 5. 7. 기준으로 905,000,000원으로 감정되었고, 2020. 2. 26. 배당기일에 교부권자로서 일산서구가 1,495,740원, 북대전세무서가 2,135,740원을 배당받고, U조합이 457,394,628원, B과 2017. 8. 19. 임대차계약을 체결한 W로부터 보증금 400,000,000원 반환채권을 양수한 T이 213,095,849원을 배당받았다. 그러나 근저당권자 N와, 가압류권자인 X조합(이하 'X조합', 2019. 1. 28. 및 2019. 3. 26. 청구금액 총 66,902,132원 가압류), 원고(2019. 3. 6. 청구금액 150,994,041원 가압류), Y캐피탈(2019. 3. 19. 청구금액 26,503,567원 가압류), Z캐피탈(2019. 4. 30. 청구금액 33,871,147원 가압류), T(2019. 6. 18. 청구금액 15,665,195원 가압류), 교부권자인 북전주세무서, 대전 유성구, 배당을 요구한 S카드(2019. 6. 7. 신용카드 이용대금 44,447,026원 신고)는 배당받지 못했다. 위와 같이 ② 부동산도 이 사건 매매계약 당시 채권최고액 합계가 이미 부동산 가액을 초과하는 각 근저당권과 임대차보증금만으로도 공동담보로서 가치가 없었다.

다) ③ 부동산(전주 토지 및 건물)에 관하여는 이 사건 매매계약 전 2016. 10. 27. 채권최고액 720,000,000원, 근저당권자 X조합인 근저당권, 2018. 2. 7. 채권최고액 미합중국 24만 달러(2018. 12. 14. 환율 기준으로 2억 7,000여만 원), 채무자 D, 근저당권자 AA은행인 근저당권이 설정되어 있었는데, X조합이 2019. 5. 15. 근저당권을 실행하는 전주지방법원 AB 임의경매를 신청하였다(청구금액은 경매신청 당시 655,318,063원, 최종 696,647,996원). 위 경매절차에서 ③ 부동산은 2019. 6. 3. 기준 1,145,385,500원으로 감정되었고, 소액임차인 AC 등 8인(피고 포함)이 총 98,000,000원, 교부권자 전주시 덕진구가 3,965,410원, 전세권자 AD이

80,000,000원, X조합이 402,910,855원, 임차인 유한회사 AE가 10,000,000원을 배당받았고, 나머지 임차인 7인, 근저당권자 AA은행, 나머지 교부권자, 원고, S카드, T 등 가압류권자는 배당을 받지 못하였다. ③ 부동산도 이 사건 매매계약 당시 각 근저당권과 임대차보증금만으로도 공동담보로서 가치가 없었다.

라) 그렇다면 이 사건 각 부동산은 이 사건 매매계약 당시 B의 사실상 유일한 재산에 해당하였고, 이를 팔아 소비하기 쉬운 돈으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다. 더욱이 B은 피고에 대한 차용금채무가 있다는 이유로 이 사건 각 부동산을 1,000만 원에 매도하였는바[이 사건 각 부동산 중 토지 가액만도 공시지가를 기준으로 10,108,400원(= 2018년 개별공시지가 14,800원/㎡ × 683㎡)이다], 이는 공동담보 부족상태를 심화시켜 다른 채권자들을 해하는 행위라고 보아야 한다.

마) B은 위에서 언급된 채무 외에도 AF캐피탈 등에 대한 채무가 연체되고 있었고, 이 사건 매매계약 체결 한 달 전인 2018. 11. 8. N에게 M의 채무에 관하여 ①, ② 부동산에 채권최고액 450,000,000원의 각 근저당권을 설정해 주었으며, 이 사건 매매계약 후 얼마 지나지 않아 L조합가 2019. 2. 7., U조합이 2019. 4. 19., X조합이 2019. 5. 15. 각 임의경매를 신청하고, 채권자들의 가압류가 연이어 집행되었는바, B은 경매 등에 대비하여 이 사건 각 부동산을 처분했다고 보인다.

다. 피고의 악의

B의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고의 악의도 추정된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 당시 자신이 선의였다는 항변을 하나, 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 을 제2, 3, 9호증 각 기재 및 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 사정, 즉 피고 주장에 따르면 B이 2018. 11. 30.까지 변제하기로 한 115,000,000원을 변제하지 못해 이 사건 각 부동산을 이전받게 되었다고 하는 점, 이 사건 매매계약 당시 채무 변제에 총당한다는 이유로 이 사건 각 부동산 매매대금을 1,000만 원으로 정하는 이례적 형식을 취하였고, 시세가 제대로 고려되었다고 보이지 아니하는 점, 피고는 2017. 9월경 전주 건물에 입주한 상가 임차인으로서 2018년 말경

피고의 재무상태가 악화되고 있음을 알았을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고 제출 증거만으로는 앞서 본 추정을 뒤집고 피고가 선의였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

4. 결론

원고 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 권보원

별지