

대전지방법원 2024. 11. 27 선고 2023가합203621 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 삼일

담당변호사 사공영진

피고1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 박용겸

변론 종결2024. 8. 14.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

대전광역시 동구 D 대 4381.2m²에 관하여,

가. 주식회사 E과 피고 주식회사 B 사이에 2023. 4. 27. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 B는 주식회사 E에게 대전지방법원 등기국 2023. 5. 24. 접수 제68466호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. 피고 C은 피고 주식회사 B에게 대전지방법원 등기국 2023. 5. 24. 접수 제68467호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 E 사이의 매매예약

1) 주식회사 E(이하 '채무자 회사'라 한다)은 2019. 7. 4. 원고로부터 30억 원을 변제기 2020. 7. 3., 이자율 연 12%, 지연손해금율 연 15%로 각 정하여 차용하면서, 같은 날 원고와 채무자 회사 소유의 대전광역시 동구 D 대 4381.2m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 이 사건 매매예약을 원인으로 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2019. 7. 9. 접수 제31661호로 소유권이전청구권 가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳤다.

나. 채무자 회사와 피고 주식회사 B 사이의 매매

채무자 회사는 2023. 4. 27. 피고 주식회사 B(이하 'B'라 한다)와 채무자 회사가 피고 B에게 이 사건 토지를 80억 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B는 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 등기국 2023. 5. 24. 접수 제68466호로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 B와 피고 C 사이의 근저당권설정

피고 B는 2023. 5. 19. 피고 C과 채권최고액을 20억 원으로 하는 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 C은 이 사건 근저당권설정계약을 원인으로 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 등기국 2023. 5. 24. 접수 제68467호로 근저당권설정등기를 마쳤다.

라. 원고와 채무자 회사 사이의 관련 사건

1) 원고는 2020. 7. 20. 채무자 회사에게 이 사건 매매예약에 따른 예약완결권을 행사한다는

의사표시를 하면서 대구지방법원 2020가합206988호로 이 사건 가등기에 기한 본등기 절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고, 대구지방법원은 소장 부분 및 변론기일통지서를 공시송달의 방법으로 송달하여 변론을 진행한 후 2020. 11. 12. 원고의 청구를 전부 인용하는 판결을 선고하였다(대구지방법원 2020. 11. 12. 선고 2020가합206988 판결).

2) 원고는 위 판결을 근거로 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2020. 11. 30. 접수 제63634호로 이 사건 가등기에 기한 소유권이전의 본등기(이하 '이 사건 본등기'라 한다)를 마쳤다.

3) 채무자 회사가 위 1)항 기재 판결에 대하여 추완항소를 하면서 이 사건 본등기의 말소등기절차를 구하는 반소를 제기하였고, 항소심인 대구고등법원은 '이 사건 가등기는 채무자 회사가 피고에게 차용금 채무를 담보하기 위하여 마쳐 준 담보가등기에 해당하고, 이 사건 매매예약 및 가등기에 대하여 「가등기담보 등에 관한 법률」이 적용되는데, 피고가 위 법률에서 정한 청산절차를 거치지 않았으므로 채무자 회사에게 이 사건 가등기에 기초하여 본등기 절차의 이행을 구할 수 없다.'고 판시하면서 위 1)항 기재 판결을 취소하고 원고의 청구를 기각함과 동시에 채무자 회사의 반소 청구를 인용하였다[대구고등법원 2021. 9. 3. 선고 2020나26714(본소), 2021나24043(반소) 판결].

4) 이에 대하여 원고가 상고를 제기하였으나, 상고가 기각되어 그 판결이 확정되었다(대법원 2023. 4. 27. 선고 2021다276225 판결).

마. 원고, F 및 채무자 회사 사이의 관련 사건

1) F는 2018. 7. 30. 채무자 회사에게 3억 원을 변제기 2019. 7. 30., 이자율 연 5%로 정하여 대여한 채권자이다.

2) F는 이 사건 매매예약은 채무자 회사가 무자력 상태에서 공동담보의 부족 상태를 유발·심화시킨 사해행위에 해당한다고 주장하며 2021. 7. 17. 원고를 상대로 이 사건 매매예약의 취소 및 이 사건 가등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 소(이 법원 2021가합106474호, 이하 '이 사건 관련 사건'이라 한다)를 제기하였다.

3) 이에 대하여 이 법원은 2024. 2. 7. 이 사건 매매예약이 사해행위임을 인정하며 F의 청구를 전부 인용하는 판결(이하 '이 사건 관련 판결'이라 한다)을 선고하였으나, F가 2024. 7. 19. 소를 취하하여 위 사건이 종료되었다.

4) 한편, F는 2020. 7. 27. 채무자 회사를 상대로 청주지방법원 2020차전7552호로 위 대여금 3억 원 및 이에 대한 지연손해금에 관한 지급명령을 신청하였고, 청주지방법원은 2020. 7. 30. 위 신청을 전부 인용하는 취지의 지급명령을 하였으며, 이에 대하여 채무자 회사가 아무런 이의를 제기하지 않아 2020. 8. 19. 그 명령이 확정되었다.

바. 이 사건 토지의 사용 현황 및 감정평가액

1) 주식회사 G는 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 등기국 2018. 7. 18. 접수 제32662호로 전세권자 주식회사 G, 전세금 55억 원, 존속기간 2018. 7. 18.부터 2028. 7. 17.까지로 하는 전세권설정등기(이하 '이 사건 전세권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

2) 이 사건 관련 사건에서 이 사건 토지에 관한 감정을 실시한 결과 이 사건 매매계약일에 근접한 2023. 5. 15. 기준 이 사건 토지 감정평가액은 8,017,596,000원으로 감정되었고, 이 사건 관련 판결에서 위 감정 결과 그대로 2023. 5. 15. 기준 이 사건 토지의 가액을 8,017,596,000원으로 인정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

채무자 회사는 이 사건 매매계약을 체결함으로써 이 사건 토지를 처분하여 공동담보의 부족을 초래하고 채무초과 상태를 유발하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 B는 위 피고 명의의 소유권이전등기의, 피고 C은 위 피고 명의의 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성,

채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조). 이때, 채무자가 처분한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고, 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 처분은 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다70090 판결, 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결 등 참조).

2) 채무자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 담보권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액이 당해 피담보채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 할 것이고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다고 할 것이며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당된다고 할 것이므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·입증하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

3) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로 담보로 제공된 부동산이 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위가 있는 후에 임의경매 등 절차에서 환가가 진행된 경우에는 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등 특별한 사정이 없는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실

및 사정들에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지가 일반채권자의 공동담보에 제공된 책임재산이라거나 이 사건 토지의 처분행위가 원고에 대하여 사해행위가 된다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 채무자 회사가 적어도 원고에 대하여 대여금 채무 4,352,397,260원, 전세권자인 주식회사 G에 대하여 전세금반환채무 55억 원, F에 대하여 대여금채무 428,498,629원을 부담하고 있었으므로 당시 채무자 회사의 소극재산은 적어도 위 채무액 합계 10,280,895,889원이고, 당시 채무자 회사는 이 사건 토지 외에는 별다른 적극재산이 없었다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이, 이 사건 매매계약일에 근접한 2023. 5. 15. 기준 이 사건 토지 가액은 8,017,596,000원인 점(이 사건 토지에 관한 경매절차에서 2024. 8. 27. 기준 감정평가액을 9,353,862,000원으로 산정하기는 하였으나 앞서 본 법리에 비추어 부동산 처분의 사해성 여부가 문제되는 경우 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 평가하여야 하므로 위 경매절차의 감정평가액을 기준으로 삼을 수 없다) 및 이 사건 토지에는 이 사건 매매계약 체결 당시 담보가등기로서 이 사건 가등기 및 이 사건 전세권설정등기가 마쳐져 있었고 위 담보권들의 총 피담보채무액은 이 사건 가등기의 피담보채무 30억 원(위 원고 주장에 의하면 4,352,397,260원)과 이 사건 전세권설정등기의 전세금 55억 원을 합한 85억 원(위 원고 주장에 의하면 9,852,397,260원)으로 위 토지 가액을 초과하는 점에 비추어 이 사건 토지가 이 사건 매매계약 체결 당시 일반채권자의 공동담보에 제공된 책임재산이었다고 보기 어렵다.

이에 대하여 원고는 이 사건 가등기가 이 사건 관련 판결에 의하여 말소되었으므로 이 사건 가등기의 피담보채무 30억 원은 이 사건 토지에 설정된 담보권의 범위에서 제외되어야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 관련 사건은 F의 소취하로 종료되어 이 사건 가등기가 유효하게 존속하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에 관하여 원고의 채무자 회사에 대한 대여금 채권의 담보를 위하여 이 사건 가등기가 마쳐져 있었음에도 위 대여금 채권의 전부 또는

일부가 위 가등기에 의한 우선변제권 범위 밖에 있다는 점에 대한 주장·증명이 없는 점을 감안하면, 위 대여금 채권을 사해행위 취소권의 피보전채권으로 보기 어렵다.

[원고의 청구를, '앞서 본 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지의 가액 8,017,596,000원에서 이 사건 가등기보다 선순위인 이 사건 전세권설정등기의 전세금 55억 원을 공제한 나머지 2,517,596,000원이 이 사건 가등기의 피담보채무액 30억 원에 미치지 못하므로 적어도 위 30억 원 중 482,404,000원(위 30억 원에서 위 2,517,596,000원을 공제한 돈)은 담보권이 설정되지 않은 일반채권으로 사해행위취소권의 피보전채권이 된다'는 취지로 선행하기도 어렵다. 앞서 본 바와 같이 원고의 청구는 이 사건 토지에 이 사건 매매계약 체결 당시 담보권이 설정되어 있었으나 위 담보권의 피담보채무액을 공제한 나머지 부분으로서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재한다는 점을 전제로 하는바 이는 '(특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 가액 전부에 대하여 담보권이 설정되었음을 전제할 수밖에 없는)이 사건 가등기로 담보되는 피담보채권액 중 일부가 이 사건 가등기로 담보되지 않는다'는 주장과 서로 모순될 수밖에 없기 때문이다].

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김매경

판사심현우

판사허인성