

대전고등법원 2024. 11. 13 선고 2023나15200 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전고등법원 2024. 11. 13 선고 2023나15200 판결

대전지방법원 천안지원 2023. 10. 11 선고 2023가단107725 판결

전문

원고, 피항소인1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 법무법인 청암 (담당변호사 조광묵)

피고, 항소인H

소송대리인 서도 법무법인 (담당변호사 채윤주)

변론 종결2024. 9. 4.

판결 선고2024. 11. 13.

제1심판결대전지방법원 천안지원 2023. 10. 11. 선고 2023가단107725 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고와 주식회사 I 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 11. 4. 체결된 매매계약을 330,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고 A에게 100,000,000원, 원고 B에게 80,000,000원, 원고 C, D, E, F, G에게 각 30,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

[고쳐쓰거나 추가하는 부분]

○ 제3면 표 중 A에 대한 계약기간 란의 "2020. 2. 13."을 "2020. 2. 12."로 고치고, B에 대한

계약기간 란에 "(대리점 : 2020. 2. 10. ~ 2022. 2. 9.)"을 추가함

○ 제4면 제5행의 "735,490,160원"을 "30,000,000원"으로 고침

○ 제4면 제8-9행의 "23억 7,700만 원" 다음에 "(단, 건물에 대한 부가가치세 9,000만 원 별도)"를 추가하고, 제9, 18행의 각 "이 사건 매매"를 "이 사건 매매계약"으로 고침

○ 제5면 제10행의 "을 제4호증"을 "을 제4, 9호증"으로 고침

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 회사와 총판점 내지 대리점 계약을 체결하고, 각 계약에 따른 보증금 합계 3억 3,000만 원을 지급하였으며, 위 각 계약은 2022. 3. 5.까지 모두 기간만으로 종료하였으므로, 원고들은 이 사건 회사에 대하여 보증금 반환채권이 있다.

채무자인 이 사건 회사는 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 한다. 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 주식회사 K의 근저당권설정등기가 말소되었으므로 피고는 원고들에게 가액배상을 하는 방법으로 원상회복을 하여야 한다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 회사는 채무변제를 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고로부터 지급받은 매매대금을 모두 채권자들에 대한 채무 변제에 사용하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

2) 설령 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도, 피고는 사업상 필요에 의하여 이 사건 회사로부터 이 사건 각 부동산을 매수하면서 이 사건 회사로 하여금이 사건 각 부동산의 등기부등본에 드러난 모든 채무를 변제하고 그 제한물권을 말소하도록 하였고, 피고가 지급하여야 할 매매대금의 일부로 이 사건 회사에 대한 가압류권자 등의 채무를 모두 변제하고 해방공탁을 하였으며, 금융기관으로부터 대출을 받아 근저당권을 말소한 후 나머지 잔금을 지급하였는데, 피고로서는 그 과정에서 이 사건 매매계약이 이 사건 회사의 채권자인 원고들에 대한 사해행위가 된다는 점을 알 수

없었기에 선의의 수익자에 해당한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

살피건대, 원고들의 이 사건 회사에 대한 보증금 반환채권의 기초가 되는 법률관계인 각 총판점 내지 대리점 계약이 늦어도 2020. 3.경에는 모두 체결되어 있었고, 위 각 총판점 내지 대리점 계약이 2022. 3.경까지 모두 기간만료로 종료되었음에도 불구하고, 이 사건 회사가 원고들에게 보증금을 전혀 반환하지 아니함으로써 원고들의 각 보증금 반환채권이 모두 현실화되어 성립되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 각 보증금 반환채권이 성립된 이후인 2022. 11. 4.경 이 사건 매매계약이 체결되었으므로, 원고들의 각 보증금 반환채권은 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사의 존부

살피건대, 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만, 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결, 대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다40063 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 채무자인 이 사건 회사는 이 사건 매매계약 당시에 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 각 부동산이 이 사건 회사의 유일한 재산인 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 든 증거들, 을 제10, 13 내지 15, 21, 28, 30호증의 각 기재, 이 법원의 증인 AA, AB의 각 증언, 제1심법원의 AC조합에 대한 2023. 7. 18.자 금융거래정보회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 매매대금이 부당한 염가라고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 매매대금의 대부분이 이 사건 회사의 채권자들에 대한 채무 변제에 사용되었다고 할 것이고, 달리 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 한 것이라는 사정을 찾아볼 수 없는 이상, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서

원고들의 주장은 이유 없다.

1) 2021. 11. 19. 기준 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액 합계는 2,231,901,250원인 반면, 이 사건 매매대금은 2,377,000,000원(건물에 대한 부가가치세 별도)으로, 이 사건 매매계약 당시 매매대금이 부당하게 염가라고 볼 만한 사정은 존재하지 아니한다.

2) 이 사건 회사는 피고로부터 받은 이 사건 매매대금을 각 지급받은 당일에 아래 표와 같이 이 사건 각 부동산의 등기부상 가압류권자나 근저당권자 등 채권자들에 대한 채무 변제에 사용하였다.

구체적인 채무변제 내역은 아래와 같다.

[이 사건 회사의 채무변제내역]

계약금	2022-11-03	500,000,000	916,000,000		
2022-11-04	400,000,000				
2022-11-04	610,000,000	L, M	가압류등기		
2022-11-04	200,000,000	농업회사법인 주식회사 O	가압류등기		
2022-11-04	28,000,000	Q	강제경매개시결정등기		
2022-11-04	28,000,000	S	강제경매개시결정등기		
2022-11-04	30,000,000	T 농업회사법인 주식회사 R	해방공탁으로 인한 가압류 집행 취소(을 제21호증)		
2022-11-04	20,000,000	R	가압류등기(AD에 채권추심 위임)		
소계	900,000,000	916,000,000		이 사건 회사의 대표이사 AE이 차액 1,600만 원 이체	
잔금	2022-11-29	1,051,304,104	1,051,304,105	주식회사 K	근저당권
2022-11-29	515,695,896	1,566,939,105	이 사건 회사		
2022-11-29		AF			
2022-11-29	462,100,000	M	가압류등기(나머지 채무 변제)		
2022-11-29	20,000,000	R	가압류등기(나머지 채무 변제)		
	10,000,000		AA(중개수수료)		
	23,535,000				
소계	1,567,000,000	1,566,939,105			
총계	2,467,000,000	2,482,939,105		건물분 부가가치세	

계약금	2022-11-03	500,000,000	916,000,000		
				9,000만 원 포함(이후 환급완료)	

(가) 먼저 이 사건 회사는 이 사건 각 부동산에 마쳐진 가압류와 경매신청을 취하하기 위해 매매대금 중 계약금 9억 원을 지급해줄 것을 요청하였고, 이에 피고는 법무사 AB에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금으로 2022. 11. 3.부터 11. 4.까지 사이에 합계 9억 원을 송금하였다. AB은 위 9억 원 전액을 등기부상 채권자들이자 가압류채권자들, 경매신청채권자들에게 지급하였고1), 위 채권자들로부터 신청취하 및 집행해제 신청권한을 위임받아 위 채권자들의 각 가압류신청을 취하하고 각 강제경매신청을 취하하였다.

(나) 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급일인 2022. 11. 29. 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권자인 주식회사 K에 대한 나머지 대출금채무 1,051,304,104원을 변제함으로써 주식회사 K 명의의 지상권 및 근저당권설정등기를 말소하였다. 아울러 피고는 같은 날 매매대금 중 나머지 515,695,896원을 이 사건 회사의 계좌로 지급하였고, 이 사건 회사는 즉시 채권자인 AF에게 462,100,000원을 지급하고, 채권자인 M에게 2,000만원, 채권자인 R에게 1,000만원을 지급하여 나머지 채무를 변제하였다.

3) 피고는 AA에게 이 사건 매매계약에 대한 중개 수수료로 20,000,000원, 이 사건 회사는 23,535,000원을 각 지급하였는데, 이는 법정수수료(0.9%)인 21,393,000원(= 2,377,000,000원 × 0.9%)과 유사한 금액이거나 부가가치세를 더한 금액이다.

다. 가정적 판단(피고의 선의 항변에 대한 판단)

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여

논리법칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 더하여 을 제1, 3, 5 내지 8, 17 내지 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 이 사건 각 부동산에는 다액의 청구금액을 원인으로 한 가압류등기가 마쳐져 있었고, 이미 2번의 강제경매개시결정등기까지 이루어진 사정이 있었다고 하더라도, 피고는 이 사건 매매계약 당시에 그 매매로 인하여 이 사건 회사의 일반채권자들의 공동담보에 부족이 생긴다는 점을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 선의 항변은 이유 있다.

① 주식회사 AG(이하 'AG'라 함)는 AH역 앞에 본점을 두고, 경부고속도로 천안IC, 북천안IC, 목천IC, 천안논산고속도로 남천안 IC 등 천안 인근 고속도로 인터체인지 부근에서 여러 매장을 운영하고 있다. 피고는 AG의 대표이사인 AI의 아들로써 AG의 운영에 참여하고 있는데, 공인중개사 AA를 비롯한 여러 공인중개사들에게 현재 건설중인 세종포천고속도로 동천안IC 인근에서 매물로 나온 매장 부지가 있으면 이를 알려달라고 요청해두었다.

② 피고는 2022. 11. 1. 공인중개사 AA로부터 '현재 동천안IC 예정지 인근에 위치한 이 사건 각 부동산에 관하여 경매절차가 진행중인데, 그 소유자인 이 사건 회사가 이 사건 각 부동산을 매도할 의사가 있다'는 이야기를 듣고, AA가 운영하는 부동산 중개사무실을 찾아가 이 사건 회사의 대표인 AE와 매매조건에 대한 협의를 진행하였다.

③ 피고는 2022. 11. 2. 이 사건 회사로부터 이 사건 각 부동산을, U으로부터 인근 농지를 모두 매수하기로 결정하고, AB 법무사에게 현재 이 사건 각 부동산에 관하여 진행중인 경매절차와 가압류 등기 등을 말소해 줄 것을 요청하였다. 이에 AB 법무사는 AE으로부터 채권자들에게 변제해야 할 대략적인 금액을 듣고, 피고와 이 사건 회사로부터 이 사건 각 부동산에 관한 채권을 정리하기 위하여 필요한 일체의 권한을 위임받았다. 이에 피고는 2022. 11. 3.부터 11. 4.까지 사이에 AB 법무사에게 이 사건 각 부동산에 대한 매매대금 중 계약금의 지급에 갈음하여 대위변제를 위하여 9억 원을 송금하였다.

④ AB 법무사는 2022. 11. 4. 이 사건 회사를 대리하여 채권자들 중 일부를 직접 만나서

경매신청취하, 가압류 말소 및 집행해제 등을 위하여 필요한 서류를 징구하고, 해당 채권액을 송금하는 방식으로 이 사건 회사의 채무를 변제하였다. 당시 AB 법무사는 M에게 6억 1,000만 원, Q에게 2,800만 원, 농업회사법인 주식회사 O에 2억 원, S에게 2,800만 원, 가압류권자 R로부터 채권추심을 수임한 AD에게 2,000만 원 합계 8억 8,600만 원을 송금하였다. 피고와 이 사건 회사는 같은 날 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금 23억 7,700만 원, 잔금지급일 2022. 11. 29.로 정하는 내용의 매매계약을 작성하고(을 제4호증의 1), 이 사건 각 부동산에 관하여 1. 기초사실 나.의 4)항과 같이 소유권이전등기를 마쳤다.

⑤ 이후 AB 법무사는 2022. 11. 11. 이 사건 회사를 대리하여 T 농업회사법인 주식회사를 상대로 수원지방법원 용인시법원에 3,000만 원을 해방공탁하였고(을 제6호증의 1), 위 법원은 2022. 11. 15. 2022카기20049호로 위 회사가 이 사건 각 부동산에 대하여 실시한 가압류집행을 취소한다는 결정을 내렸다.

⑥ 피고는 2022. 11. 25. Y조합으로부터 22억 원을 대출받으면서 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권을 설정해주었고(채권최고액 26억 4,000만 원), 2022. 11. 29. 이 사건 회사의 K은행에 대한 대출금 채무 1,051,304,104원 전액을 대위변제하고, 이 사건 회사에 매매대금 잔액 515,695,896원을 송금해줌으로써 이 사건 매매대금의 잔금 전액을 지급하였다(을 제8호증의 2, 3).

⑦ 이처럼 피고와 이 사건 회사는 이 사건 각 부동산에 관한 가압류 등을 말소하기 위하여, 가압류 등의 청구채권 상당액에 해당하는 부분을 매매대금의 지급에 갈음하여 이 사건 회사의 채무를 변제하기로 합의한 후, 이 사건 회사는 AB 법무사에게 채무변제와 관련된 일체의 권한을 위임하고, 피고는 AB 법무사에게 위 채권 상당액을 송금해주었으며, AB 법무사는 각 채권자들에게 가압류 등 채권 상당액에 해당하는 부분을 지급하거나 공탁하고, 가압류 등기 등을 모두 말소하였다. 이로써 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 중 일부는 이 사건 각 부동산에 관하여 가압류, 강제경매 및 근저당권설정 등을 하였던 채권자들에 대한 정당한 채무변제에 사용되었다.

⑧ 이 사건 매매계약 이전에 원고들은 이 사건 각 부동산에 대한 가압류집행 등을 한 바 없었고, 경매절차에서 배당요구를 한 바도 없었는데, 당시 피고가 원고들의 채권을 알고 있었다거나, 알 수 있었을 것이라고 추단되는 사정을 뒷받침할 만한 증거는 전혀 제출된 바 없다. 한편, 이 사건

매매계약에 따른 매매대금 중 상당 부분을 이 사건 회사의 채무를 변제하였던 피고로서는 당시 원고들이 이 사건 회사에 대한 채권을 갖고 있음을 알았다면 앞서의 채권자들과 마찬가지로 원고들에 대한 채무를 대위변제할 용의가 있었을 것으로 보이고, 달리 피고가 이 사건 회사의 다른 채권자들의 이익을 해한다는 사정을 알면서도 이 사건 매매계약에 이르게 된 것으로는 보이지 아니한다(한편, 피고가 감정가인 2,231,901,250원보다 비싼 2,377,000,000원에 매수함에 따라 실제 이 사건 회사의 채권자들이 변제를 받게 될 금원이 감소하였다고 보기도 어렵다).

라. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수도 없고, 설령 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고의 선의 항변이 이유 있는 이상, 원고들의 이 사건 사해행위취소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(한편, 피고는 이 사건 회사가 이 사건 매매대금을 실제 채무 변제에 사용한 사실을 입증하겠다고 변론재개를 신청하였으나, 이미 제출된 증거들만으로 위와 같은 사실을 인정하기에 충분하다고 판단되므로, 피고의 변론재개신청을 받아들이지 아니한다).

재판장판사모성준

판사송석봉

판사이흥주

별지

1) T 농업회사법인 주식회사에 대하여는 3,000만 원 전액에 대한 해방공탁을 통해 가압류집행취소 결정을 받았다(을 제6호증의 1, 2).