

서울중앙지방법원 2024. 12. 18 선고 2023가단5205350 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 서울신용보증재단

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 윤화섭

피고 1. 주식회사 A

2. B

소송대리인 C

변론 종결 2024. 11. 13.

판결 선고 2024. 12. 18.

주 문

1. 피고 주식회사 A는 원고에게 25,491,305원 및 그 중 25,263,825원에 대하여 2023. 3. 22.부터 2023. 11. 10.까지는 연 7%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 주식회사 A와 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 16. 체결된 매매계약을 20,000,000원의 범위 내에서 취소한다.
- 나. 피고 B는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 주식회사 A와 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 16. 체결된 매매계약을 25,491,305원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B은 원고에게 25,491,305원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 피고 주식회사 A에 대한 채권

- 1) 원고는 2018. 10. 26. 피고 주식회사 A(변경 전 상호: 주식회사 D, 이하 '피고 회사'라고 한다)와 사이에, 피고 회사가 주식회사 E(이하 'E은행'이라 한다)으로부터 대출을 받음에 있어 '피보증인 피고 회사, 보증상대처 E은행, 보증금액 100,000,000원, 보증기한 2023. 10. 26.까지'로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 이 사건 신용보증약정에 의하면, 원고가 보증채무를 이행한 경우 피고 회사는 원고에게 원고의 대위변제금과 이에 대한 대위변제일부터 상환일까지 원고가 정한 요율에 의한 지연손해금 및 관련 비용 등을 지급하도록 되어 있다.
- 3) 피고 회사는 채무원리금 변제를 지체하여 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 2023. 3. 22. 이 사건 신용보증약정에 따라 E은행에게 25,590,325원을 대위변제하고 일부를 회수하여 2023. 3. 22. 현재 원고의 피고 회사에 대한 구상금채권은 25,491,305원이고, 그 중 원금은 25,263,825원이며, 지연손해금률은 연 7%이다(이하 '이 사건 구상금채권'이라고 한다).

나. 매매계약 등의 체결

- 1) 피고 회사는 2020. 7. 7. F로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하고, 2020. 9. 24. 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후, 2020. 10. 6. 이 사건 부동산의 기존 임차인인 G와 사이에 피고 회사가 임대인 지위를 이의 없이

승계하기로 하고, 임대차보증금 400,000,000원, 임대차기간 2020. 9. 24.부터 2022. 9.

23.까지로 하는 임대차계약을 작성하였다. G은 2020. 10. 6. 위 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

2) 피고 회사는 2022. 8. 16. 피고 회사의 대표자인 C의 자녀인 피고 B에게 이 사건 부동산을 매매대금 420,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 앞으로 서울중앙지방법원 등기국 2022. 8. 30. 접수 제127705호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 채무초과 상태

피고 회사는 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 부동산은 피고 회사의 유일한 부동산이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 4호증의 각 기재, 법원행정처에 대한 사실조회결과, H기관에 대한 신용정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 회사는 원고에게 위 인정의 구상금 25,491,305원 및 그 중 원금인 25,263,825원에 대하여 2023. 3. 22.부터 이 사건 소장 부분이 최종 송달된 날임이 기록상 분명한 2023. 11. 10.까지는 약정이율인 연 7%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재 가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고

2011다76426 판결 등 참조).

나) 위 인정사실에 의하면, 피고 회사와 피고 B이 이 사건 매매계약을 체결할 당시인 2022. 8.

16.경에는 원고의 피고 회사에 대한 구상금채권이 아직 발생하지 않았지만, 그 발생기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 이미 체결되어 있었고, 가까운 장래에 위 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 원고가 2023. 3. 22. E은행에게 보험금을 지급함으로써 그 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 피고 회사에 대한 이 사건 구상금채권은 채권자취소소송의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 성립 여부 가) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나) 판단

이 사건 매매계약 체결 당시 피고 회사가 채무초과 상태에 있었음은 앞서 본 것과 같은 바, 이처럼 채무초과 상태에 있었던 피고 회사가 피고 B에게 자신의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 매각한 행위는 원고 등 다른 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 회사의 사해의사가 인정되며, 수익자인 피고 B의 악의도 추정된다. 따라서 원고는 피고 B을 상대로 이 사건 매매계약의 취소 및 그 원상회복을 구할 수 있다.

3) 피고 B의 주장에 대한 판단 가) 주장 요지

피고 회사는 이 사건 매매계약의 매매대금으로 임대차보증금을 반환하고 다른 채권자인 I 주식회사와 주식회사 J에 대한 채무를 변제했으므로 사해행위라고 할 수 없다.

나) 판단

(1) 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 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

(2) 을 제2호증의 기재에 의하면 피고 회사가 2022. 8. 31. I 주식회사에 합계 50,001,000원(= 14,000,500원 + 36,000,500원)을 송금했고, 같은 날 주식회사 J에 2,600,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있으나, 위 사실만으로는 피고 회사가 이 사건 매매계약의 매매대금을 다른 채권자들에 대한 변제로 사용하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 피고 회사는 부당한 염가로 이 사건 부동산을 매도한 것으로 인정되므로, 피고 회사가 그 매매대금을 채무 변제에 사용했더라도 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

4) 원상회복의 방법 및 가액배상의 범위 가) 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 사해행위를 취소하고 원상회복을 명하여야 한다. 수익자는 채무자로부터 받은 재산을 반환하는 것이 원칙이지만, 그 반환이 불가능하거나 곤란한 사정이 있는 때에는 그 가액을 반환하여야 하며, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 한다. 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 아니다. 또한 그 부동산에 사해행위 이전에 임대차계약이 체결되었고 임차인에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다면, 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분이 일반 채권자의 공동담보에 제공되었다고 볼 수 없으므로 수익자가 반환할 부동산 가액에서 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권액을 공제하여야 한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결, 대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

나) 원상회복의 방법

갑 제6호증의 기재에 따르면, 이 사건 부동산에 관하여 E은행이 서울중앙지방법원 등기국 2022. 8. 30. 접수 제127706호로 채권최고액 341,000,000원의 근저당권설정등기를, I 주식회사가 같은

등기국 2022. 10. 26. 접수 제152442호로 채권최고액 150,000,000원의 근저당권설정등기를 각 마친 사실을 인정할 수 있다. 사해행위 후 선의의 제3자가 저당권을 취득하여 이 사건 부동산의 원물반환이 현저히 곤란하므로 가액 배상을 명하기로 한다.

다) 가액배상의 범위

(1) 앞서 인정한 사실과 을 제1호증의 기재에 따르면, 이 사건 매매계약 체결 이전에 임차인 G이 우선변제권을 취득한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 부동산의 가액은 이 사건 매매계약의 매매대금 420,000,000원으로 평가할 수 있다. 따라서 이 사건 부동산의 공동담보가액은 20,000,000원(= 부동산 가액 420,000,000원 - 우선변제권 있는 임차인의 임대차보증금 400,000,000원)이고, 원고의 피보전채권액은 앞서 본 바와 같이 2023. 3. 22.을 기준으로 25,491,305원이므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 공동담보가액과 피보전채권액 중 적은 금액인 20,000,000원의 범위 내에서 취소되어야 한다. 이를 넘는 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없다.

(2) 따라서 피고 B은 원고에게 사해행위취소에 따른 가액배상으로 20,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사이백규

별지