

의정부지방법원 2024. 7. 18 선고 2023나216945 판결 [사해행위취소]

재판경과

대법원 2024. 12. 12 선고 2024다275773 판결

의정부지방법원 2024. 7. 18 선고 2023나216945 판결

의정부지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단115280 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 한틀

담당변호사 송기영

피고, 항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 현인혁

소송대리인 법무법인 지경

담당변호사 이지민, 장효정

변론 종결2024. 6. 20.

판결 선고2024. 7. 18.

제1심판결의정부지방법원 2023. 8. 22. 선고 2022가단115280 판결

주문

1. 이 법원에서 확장한 원고의 청구를 포함하여, 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 별지 1 기재 목록 각 부동산에 관하여, C과 피고 사이에 2021. 5. 10. 체결된 매매계약을 318,058,939원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 318,058,939원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1의 가., 나.항과 같은 판결(원고는 이 법원에서 청구취지를 확장하는 한편, 취소를 구하는 매매계약의 날짜를 2021. 6. 10.에서 2021. 5. 10.로 정정하였다1))

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건의 주요 인물

1) C은 양주시 등지에 소재한 I 주식회사(이하 'I'라고 한다), D 주식회사(이하 'D'이라고 한다), 주식회사 AL로 구성된 AM 그룹의 실질적 운영자이고, 원고는 I의 주주이자, D 소속 직원으로 근무하였다.

2) 피고는 인천 서구에서 섬유류 무역업을 하는 자로, 대표이사는 AN이고, 사내이사는 AN의

배우자인 AO이다. 피고는 2020. 8. 28.경 부동산 임대업을 사업의 목적에 추가하였다.

나. 원고와 C의 관계

1) 원고는 C 또는 D에게 2016. 7. 11. 10,000,000원, 2016. 8. 10. 40,000,000원, 2018. 3. 22. 90,000,000원을 이체하여, 총액 150,000,000원을 지급하였다. D은 2018. 3. 27. 원고로부터 위 150,000,000원을 변제기 2020. 3. 21., 이자 연 24%(지급일 매월 21일), 연대보증인 C으로 정하여 대여하였다는 차용증을 작성하였다.

2) 원고는 2021. 3. 5. C과 D을 상대로 위 차용증에 기하여 지급명령을 신청하였고, 위 지급명령은 그 무렵 확정되었다(의정부지방법원 2021차181).

3) 2024. 6. 20. 기준으로 원고의 위 채권의 원리금 합계는 318,058,939원(= 원금 150,000,000원 + 마지막 이자 지급일 다음 날인 2019. 10. 22.부터 이 사건 사실심 변론종결일인 2024. 6. 20.까지 연 24%로 계산한 이자 또는 지연손해금 167,901,639원 + 독촉절차 비용 157,300원)이다.

다. C과 주식회사 G, H와의 관계

1) C은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 'AP 부동산들'이라 한다)에서 I를 운영하면서 마스크 제조, 유통사업을 하였는데, I는 2020년 유행한 COVID-19로 인해 27,089%의 증가된 매출액을 달성하였다.

2) I는 공장 설비를 증설하기 위해 2020. 9. 29. H로부터 400,000,000원을 변제기 2020. 10. 28., 이자 연 24%, 연대보증인 C으로 정하여 차용하였다.

3) C은 AQ이 운영하는 주식회사 G(이하 'G'이라 한다), 주식회사 AR(이하 'AR'이라 한다)으로부터도 I 운영자금을 차용하여, G은 AP 부동산들에 2020. 10. 26. 채권최고액을 6,600,000,000원으로 하는 근저당권을 취득하였다.

4) 그런데 2021년, 마스크의 공급량이 늘어남에 따라 I의 매출액이 급락하였고, I의 부채비율(부채총계/자본총계)은 788%에 이르게 되었다.

5) 이에 C은 2021. 1. 15. G에 AP 부동산들을 매매대금 7,550,000,000원에 매도하고, 같은 날 소유권이전등기를 마쳐주었다. G은 위 매매대금 중 2,000,000,000원은 C이 I에 부담하는

임대차보증금반환채무를 인수하는 것으로 같음하고, 나머지 5,550,000,000원은 C이 E조합(이하 'E조합'이라 한다)에 부담하는 채권최고액 6,000,000,000원의 근저당권부 피담보채무, F조합(이하 'F조합'이라 한다)에 부담하는 채권최고액 660,000,000원의 근저당권부 피담보채무를 인수하는 것으로 같음하기로 정하였다.

6) H는 2021. 3. 25. G를 상대로 C과 2021. 1. 15. 체결한 AP 부동산들의 매매계약은 사해행위이므로 취소 및 원상회복되어야 한다는 소를 제기하였다(의정부지방법원 2021가합52587). H는 이를 피보전권리로 하여 그 무렵 AP 부동산들에 가처분등기를 마쳤다.

라. C과 피고의 관계

1) 피고는 2020. 5. 28. 양주시 AS 소재 공장용지를 매수하여 마스크 제조공장으로 허가를 받고, 이를 2020. 9. 3. 임대하였다. 이와 같은 임대차 사업을 확장하려던 피고는 2021. 4.경부터 여러 공인중개사들과 중개인들로부터 다수의 매물을 소개받았다.

2) 공인중개사 AT는 그 무렵 피고에게 C을 소개했는데, C은 피고에게 "H가 사해행위 취소소송을 제기하여 G와 AP 부동산들에 관한 매매계약을 합의해제할 것이다. 합의해제 후에는 나에게 소유권이 회복되는 것이므로, 나로부터 AP 부동산들을 매수하라"는 취지로 설명하여, 피고는 2021. 5. 10. C으로부터 G와의 합의해제 약정서를 받고, 같은 날 C으로부터 AP 부동산들을 매매대금 8,900,000,000원(건물 부가가치세 200,000,000원 별도)에 매수하기로 하였다. 피고는 같은 날 C에게 계약금으로 900,000,000원을 지급하였다.

3) C은 같은 날 400,000,000원을 I에 지급했고, I는 H에게 360,000,000원을 지급하였다. H는 같은 날 가처분등기를 말소하였다.

4) 피고는 매매대금을 마련하기 위해 기업은행으로부터 대출을 받았다. 당시 기업은행은 AP 부동산들에 관하여 감정평가를 의뢰하였는데, 감정평가법인은 AP 부동산들의 매매가가 8,900,000,000원으로 책정된 것은 적정하며, 대출이 가능한 금액은 7,800,000,000원이라는 취지로 감정하였다.

5) 피고는 2021. 6. 29. C에게 잔금을 지급하였고, C으로부터 8,900,000,000원의 영수증(부가가치세 2억원은 2021. 7. 2. 입금하기로 한다는 기재가 있다)을 받았다. 피고는 2021.

7. 2. C에게 170,000,000원을 지급하였다.

6) 한편, C과 피고는 2021. 6. 10. AP 토지들에 관한 매매계약을 다시 작성하고, 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 2021. 6. 29. 마쳤다. AP 토지들에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 경료되기 전에 AP 토지들에 관하여 경료되어 있던 위 다.의 6)항 기재 H 명의의 가처분등기와 위 다.의 5)항 기재 G 명의의 소유권이전등기가 2021. 5. 12.과 2021. 6. 29. 순차 각각 말소등기절차가 경료되었다.

7) I는 2021. 6. 29. 피고에게 418,000,000원[= 2021. 5. 10.자 매매계약서에 기재된 것과 같은 1년치 차임 선불(= 350,000,000원 + 부가가치세 35,000,000원) 및 1월분 차임(= 30,000,000원 + 부가가치세 3,000,000원)]을 지급하였다.

마. 이 사건 소의 제기

원고는 2018. 3. 27. 발생한 D에 대한 대여금 채권의 연대보증인인 C이 피고에게 AP 부동산들을 매도한 것은 사해행위로서 취소되어야 한다는 취지로 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 5, 7 내지 12, 18, 22, 36호증, 을 제1 내지 5, 12, 13, 15, 17, 18, 21, 23 내지 26, 28, 32호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 E조합에 대한 2024. 2. 6.자 금융거래정보 회신결과, 이 법원 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 여부에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 다음과 같은 이유에서 C과 피고 사이에 체결된 AP 부동산들에 관한 매매계약(이하 '이 사건 법률행위'라 한다)은 사해행위이다.

가) C이 2021. 5. 10. 피고에게 AP 부동산들을 매도했을 때, C은 채무초과 상태에 있었고, AP 부동산들은 사실상 C의 유일한 재산이었다.

나) C은 G와 H에게만 지급하려는 의도로 이 사건 법률행위를 하였으므로 이는 통모에 따른 변제라고 할 것이다. 따라서 C에게는 일반채권자들의 공동재산을 부족하게 하려는 사해의사가 있었다.

2) 피고 다음과 같은 이유에서 이 사건 법률행위는 사해행위가 아니다.

가) C이 피고에게 AP 부동산들을 매도한 일자는 등기부등본상 원인일자이자, 새로운 매매계약서가 작성된 2021. 6. 10.인데, 위 일자를 기준으로 하면 C은 채무초과 상태에 있지 않았고, 원고가 주장하는 채무들은 그 존재와 액수가 명확하지 않으며, AP 부동산들이 C의 유일한 재산이라고 볼 수도 없다.

나) C이 피고에게 AP 부동산들을 매도한 것은 채무를 청산하여 마스크 사업을 계속 운영하고 자력을 획득하기 위한 시도였고, 실제 C은 지급받은 매매대금으로 I 등의 채무를 변제하였다. 따라서 C에게 채권자들을 해하고자 하는 사해의사가 있었다고 볼 수 없다.

나. 사해행위 일자에 관한 판단

1) 관련 법리 어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정하여야 하므로(대법원 2002. 7. 26. 선고 2001다73138, 73145 판결 참조), 등기부상에 등기원인일자의 기재가 있더라도 위 원인일자에 사해행위가 이루어졌다고는 볼 수 없고 오히려 이와 다른 시기에 사해행위가 이루어졌다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 경우에는 등기부상의 등기원인일자가 아닌 실제로 그 행위가 이루어진 날을 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다86546 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 본 증거들, 을 제27호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 이 사건 법률행위가 있었던 날은 2021. 5. 10.이고, 등기부상 원인일자로 기재되어 있는 2021. 6. 10.이라고 볼 수 없다. 이 부분 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

가) C과 피고 사이의 AP 부동산들에 관한 매매계약서는 2021. 5. 10.자(이하 '5월 계약서'라 한다)와 2021. 6. 10.자(이하 '6월 계약서'라 한다)의 2부가 존재하고(갑 제7호증, 을 제3호증), 피고의 소유권이전등기 등기원인에는 '2021. 6. 10. 매매'라고 기재되어 있음은 앞서 본 바와 같다.

나) 5월 계약서에는 C과 피고의 사내이사 AO이 직접 기명한 후 인감을 날인했고, 간인이 존재하는 반면, 6월 계약서에는 인감만 날인되어 있을 뿐, 기명이 없으며, 간인도 되어 있지 않다.

다) 5월 계약서에는 계약금 구역원정은 계약 시 지불한다는 기재가 있는데, 실제로 피고는 2021. 5. 10. C에게 900,000,000원을 송금하였다. 5월 계약서에는 '본건 부동산은 사해행위로 인한 계약을 해지하는 조건부 계약이며, 등기회복을 한 후 원소유자 C과 매매계약을 체결하는 계약이다'라는 기재가 되어있는데, C은 같은 날 G에 합의해제 약정서를 작성해 주었다.

라) C은 2021. 5. 10. 위 계약금을 받자마자 G에 400,000,000원을 지급하였고, I에 400,000,000원을 지급하였는데, I는 같은 날 H에게 360,000,000원을, 2021. 5. 11. G에 위 돈 중 40,000,000원을 지급하였다. H의 신청에 따른 가처분은 2021. 5. 10. 해제되었다.

마) 5월 계약서에는 '본건 부동산 매매가 된 후 매도인이 본건 부동산을 다시 임대차하는 조건이며, 보증금 0원, 선불 3억5천만원, 월 3,000만원을 2년간 임대하는 조건으로 계약하는 것임'이라는 기재가 있고, 6월 계약서에는 임대차계약의 구체적인 조건이 기재되어 있지 않다. 그런데 C은 2021. 6. 29. 피고에게 385,000,000원²⁾ 및 33,000,000원³⁾ 을 송금하여, 그 금액이 5월 계약서와 일치한다.

바) 앞서 본 사정들에, 5월 계약서에 '매매진행에 있어서 불가피하게 계약서 재작성과 잔금날짜를 앞당기는 행위는 서로 합의하에 진행하기로 한다'라는 기재가 있어 6월 계약서는 C과 피고 사이에 별도의 이유로 형식적으로 재작성되었을 가능성이 있는 점을 고려하면, 이 사건 법률행위는 5월 계약서가 작성된 2021. 5. 10. 발생하였다고 봄이 상당하다.

다. 채무자의 재산 상태에 관한 판단

1) 관련 법리 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결, 대법원 2012. 10. 11. 선고 2010다85102 판결 등 참조), 사해행위 당시에 채무자가 채무초과 상태에 있었다는 점은 이를 주장하는 채권자가 주장·증명하여야 한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결, 대법원 2023. 8. 31. 선고 2023다235679 판결 등 참조).

2) 적극재산 아래 인정근거에서 들고 있는 증거들의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, C의 이 사건 법률행위 당시 적극재산은 10,094,696,968원으로 세부 항목은 다음 표1과 같다. 피고는 위 항목과

금액에 관하여는 다투지 않고, C이 소유한 I 주식 600주가 적극재산에 포함되어야 한다고 주장하나, ① 위 주식은 거래된 사실이 없는 비상장 주식으로서 그 가치를 산정할 객관적 자료가 제출되지 아니한 점, ② I는 2020년 약 51억원의 당기순이익을 거두었으나 2021년 약 34억 원의 당기순손실을 내었고 큰 기술력을 요하지 않는 산업의 특성상 전망이 밝다고 보기는 어려워 위 주식을 거래하려는 자들이 소수였을 것으로 생각되는 점, ③ 2021년 마스크의 과잉공급으로 인해 I의 매출이 급락한 것에 비추어 위 600주의 가치가 아래에서 보는 바와 같이 C의 소극재산과 적극재산의 차이에 영향을 미칠 정도라고 보기는 어려운 점을 고려하여, 위 재산은 C의 적극재산에 포함하지 않는다.

[표1 C의 이 사건 법률행위 당시 적극재산]

1	AP 부동산들	8,900,000,000	갑7, 22, 을4, 6, 7, 8
2	양주시 AE 대 1,320m ² 및 지상 건물	1,116,910,800	갑24
3	양주시 AG 도로 57m ²	12,972,4024) = 개별공시지가 137,100원/m ² × 57m ² × 상수 1.66	갑26
4	양주시 AI 도로 131m ²	29,813,7665) = 개별공시지가 137,100원/m ² × 131m ² × 상수 1.66	갑27
5	전남 구례군 AJ 답 2,111m ²	35,000,000	갑17
합계	10,094,696,968		

3) 소극재산 가) 인정되는 소극재산

아래 인정근거에서 들고 있는 증거들의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, C의 이 사건 법률행위 당시 소극재산은 약 14,051,708,177원으로, 세부 항목은 다음 표2와 같다.

[표2 C의 이 사건 법률행위 당시 소극재산]

1	E조합 근저당권 피담보채무 원리금	5,017,835,6166) = 원금 5,000,000,000원 + (원금 × 이자 연 3.1% × 366일 × 2021. 3. 30.부터 2021. 5. 10.까지 42일), 원 미만 버림	다툼 없음, 갑8, 제1심법원의 E조합에 대한 2023. 2. 13.자 금융거래정보 회신 결과
2	G 근저당권 피담보채무 원금	2,550,000,000	다툼 없음, 갑12
3	F조합 근저당권 피담보채무 원금	550,000,000	다툼 없음, 을14, 제1심법원의 F조합 중앙지점에 대한 2023. 4. 11.자 금융거래정보 회신결과
4	AH 근저당권 피담보채무 원금	246,917,587	다툼 없음, 갑28, 29, 을14

1	E조합 근저당권 피담보채무 원리금	$5,017,835,6166) = \text{원금 } 5,000,000,000\text{원} + (\text{원금} \times \text{이자 연 } 3.1\% \times 366\text{일} \times 2021. 3. 30.\text{부터 } 2021. 5. 10.\text{까지 } 42\text{일}), \text{원 미만 버림}$	다툼 없음, 갑8, 제1심법원의 E조합에 대한 2023. 2. 13.자 금융거래정보 회신 결과
5	G 근저당권 피담보채무 원리금	$919,795,3517) = \text{원금 } 855,297,507\text{원} + (\text{원금} \times \text{이자 연 } 24\% \times 366\text{일} \times 2021. 1. 16.\text{부터 } 2021. 5. 10.\text{까지 } 115\text{일}), \text{원 미만 버림}$	다툼 없음, 갑29, 을14
6	D 임차보증금반환	120,000,000	갑30, 이 법원의 의정부세무서에 대한 과세정보 회신결과, C 증언
7	의정부세무서 압류	116,569,5408) 압류등기가 마쳐진 2021. 5. 17. 기준으로 체납된 세금 액수이다.	다툼 없음, 제1심법원의 의정부세무서에 대한 2023. 4. 13.자 과세정보 회신결과
8	I 임차보증금반환	2,000,000,000	갑14, 을1, 23호증, C 증언
9	경기신용보증재단 보증	90,000,000	다툼 없음, 갑15, 제1심법원의 경기도신용보증재단에 대한 사실조회 회신결과
10	원고 대여원리금	205,981,957	다툼 없음, 갑4, 갑5-2, 증인 C의 증언
11	AR 차용금	1,355,706,000	갑32, 을23, C 증언
12	H 차용금	352,480,456	다툼 없음, 갑9, 11, 37
13	AU 공사대금	100,000,000	갑33, C 증언
14	I 가지급금	376,421,670	갑34, C 증언
15	AK 차용금 원금	50,000,000	갑17, C 증언
합계	14,051,708,177		

나) 피고의 주장에 관한 판단

피고는 인정되는 위 소극재산을 제외하고 ① D로부터 차용한 가지급금 400,000,000원, ② AV으로부터 차용한 대여금 350,000,000원, ③ AW으로부터 차용한 대여금 350,000,000원, ④ AX으로부터 차용한 대여금 50,000,000원에 대하여, 채무의 존재와 채무액의 입증에 실패했다고 다툼다. 제출된 증거만으로는 위 4개 채무의 존재 및 액수가 원고의 주장과 같다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 객관적인 증거가 없다.

4) 소결 앞서 본 바에 따르면, C은 2021. 5. 10. 소극재산이 적극재산보다 많은 채무초과 상태에 있었음을 알 수 있으므로, C의 이 사건 법률행위는 총재산의 감소를 초래한 것이다.

라. 사해의사에 관한 판단

1) 관련 법리 가) 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결, 대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

나) 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결, 대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조).

2) 판단 가) 앞서 본 증거들에 의하면, 이 사건 법률행위 이전 원고의 피보전채권이 이미 성립하여 존재하는 사실, C의 적극재산인 AY 부동산들(표1의 순번2, 3, 4)에는 피담보채무액 합계 약 5,616,712,938원의 근저당권이, 구례군 부동산(표1의 순번5)에는 피담보채무액 합계 50,000,000원의 근저당권이 설정되어 있어, AY 부동산들과 구례군 부동산은 일반채권자들의 공동담보에 제공될 수 없는 사실9), AP 부동산들(표1의 순번1)이 이 사건 법률행위 당시 C의 사실상 유일한 재산이었던 사실, C은 소극재산이 적극재산보다 많은 무자력 상태였던 사실을 인정할 수 있으므로, AP 부동산들을 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사는 추정된다.

나) 또한 C은 이 사건 법률행위 당시 근저당권 피담보채무 외에도 다른 채무를 부담하고 있음을 잘 알고 있었던 것으로 보이고, 원고의 지급명령 정본을 2021. 3. 23. 송달받아 원고 채권의 존재 역시 알고 있었던 것으로 보이며, H뿐만 아니라 다른 채권자들로부터 사해행위취소소송이나, 부동산처분금지가처분 등을 당할 가능성이 있다고 생각했던 것으로 보인다. 이러한 사정으로 미루어, C은 이 사건 법률행위를 통해 채권자들의 채권을 만족시킬 수 있는 공동담보가 더 부족하게 된다는

사실을 인식하고 있었던 것으로 봄이 상당한바, C의 사해의사는 인정된다.

다) 피고는 C이 I의 갹생을 도모하기 위한 유일한 방안으로 피고에게 AP 부동산들을 매도한 것이고, 그 매매대금도 전액 사업 관련 채무를 변제하는 데 사용하였으므로, 이 사건 법률행위가 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, 앞서 본 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉, ① C이 '사업자금으로 썼다기보다는, G으로부터 채무 변제를 독촉당해, 그 스트레스가 엄청났고 AP 부동산들의 매매대금은 대부분 G에게 빼앗겼다'는 취지로 증언하는 점, ② 실제 피고가 지급한 AP 부동산들 매매대금 가운데 E조합에 대한 변제금을 제외한 돈 중 약 70%가 지급되자마자 G, H에 대한 채무 변제에 사용된 점(별지 2 참조), ③ G과 H는 C과 동행하여, C이 피고로부터 매매대금을 지급받는 것을 확인하고 C으로부터 그중 일부를 곧바로 지급받은 점, ④ C과 I는 AR과 H를 제외하고도 다른 채권자가 여럿 있었는데도, AP 부동산들의 매매대금을 G와 H의 채무 변제에 우선 사용한 점, ⑤ C은 '빚 독촉을 너무 심하게 하는 G에게 먼저 변제하고, 원고나 AK와 같은 채권자들에게는 나중에 갚아야겠다고 생각했다. 어떻게 해서든지 나는 땅을 매도해야 하는 상황이었다'는 취지로 증언하고 있는 점, ⑥ 마스크의 과잉공급으로 1년 만에 매우 큰 규모의 순손실이 발생해 긍정적인 현금흐름을 창출하기 어려웠던 상황에서, C은 일부 채권자들에게 지급할 현금을 마련하기 위한 방책으로 이 사건 법률행위를 하였던 것으로 보이는 점을 종합하면, C은 AP 부동산들을 매각하여 사업자금을 융통하려 하였다기보다는 일부 채권자들로부터 독촉에 시달린 나머지 위 일부 채권자들에게 변제할 돈을 마련하기 위하여 AP 부동산들을 급히 매각한 것으로 보이는바, C에게는 일부 채권자들과 통모한 사해의사가 있다고 할 것이어서, 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

마. 소결

그렇다면 AP 부동산들에 관한 이 사건 법률행위는 사해행위에 해당하는바, 특별한 사정이 없는 한 취소되어야 한다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 요지

C에게 사해의사가 있어 이 사건 법률행위가 사해행위에 해당한다고 하더라도, ① 피고는 C과 거래

관계가 전혀 없어 C의 재정상태를 알지 못했고, ② 등기부등본상 H와 E조합, G의 채권자들 외에 다른 채권자들이 존재하는지 확인할 수 없었으며, ③ 일반인인 피고는 동석한 변호사, 법무사, 공인중개사 등으로부터 이 사건 법률행위가 사해행위라는 말을 듣지도 못하였을 뿐더러, ④ 피고는 공인중개사를 통해 소개받은 AP 부동산들을 적절한 가격에 매수하고 대금을 전액 지급하였는바, 피고는 선의의 수익자이다.

나. 관련 법리

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조), 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결, 대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

다. 판단

1) 앞서 본 바와 같이, 채무초과 상태인 C의 사해의사가 인정되는 이상, 피고의 악의는 추정된다.

2) 앞서 본 증거들, 을 제35호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, C은 이 사건 법률행위 이전까지 피고와 아무런 거래 관계가 없었고, C과 AO, AN은 친인척도 아니며, AM 그룹과 피고의 근거지가 다른 사실, AP 부동산들의 매매대금은 적절하다고 감정된 사실, 이 사건 법률행위 당시 변호사, 법무사, 은행 대출 담당자 등이 참석하였고, 아무도 이 사건 법률행위에 관해 이의를 제기하지 않은 사실, C은 자신이나 I가 부담하고 있는 다른 채무에 관하여 피고에게 언급하지 않은 사실, H의 가처분등기와 E조합, G의 근저당권이 말소되면 AP 부동산들의 등기부등본은 아무런 제한이 없는

상태였던 사실, C은 피고로부터 AP 부동산들을 다시 임차하여 2021년부터 2022년까지 I를 운영한 사실, 피고는 AP 부동산들을 담보로 기업은행으로부터 7,000,000,000원을 차용하였고 매매대금 전액을 지급한 2021. 6. 29. 이후로 매 분기마다 약 31,000,000원의 대출이자를 변제하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

3) 그러나 앞서 본 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 감안하면, 제출된 증거만으로는 위 추정을 뒤집기 부족하다(오히려 피고는 이 사건 법률행위가 사해행위에 해당한다는 점을 알았던 것으로 보인다).

가) 피고는 G 명의로 등기되어 있던 AP 부동산들을 C으로부터 매수하면서, G와 C 사이에 체결된 매매계약, 합의해제에 관하여 2021. 5. 10. 무렵 상세하게 알게 된 것으로 보이는데, 위 매매계약서(을 제1호증) 특약사항에는 '매도인(C)이 매매목적물에 관하여 임차인 I에 대해 부담하고 있는 임대차보증금반환채무 2,000,000,000원, 근저당권자 F조합 채권최고액 660,000,000원'이라는 기재가 있고, 합의해제 약정서(갑 제12호증)에는 'AP 부동산들의 소유권이 G로부터 C에게 복귀되기 이전에 C의 채권자가 ... 제기하는 사해행위취소소송, 부동산처분금지가처분 등 모든 민, 형사상 문제'라는 기재가 있다. 위의 사실로 미루어, 적어도 피고는 C에게 H와 G 외에 다른 채권자가 있었음을 알았을 것으로 보인다.

나) 이 사건 법률행위의 매매계약서(을 제3호증)에는 아래와 같은 기재가 있고,
(이전 생략)

11. 본건 부동산은 사해행위로 인한 계약을 해지하는 조건부 계약이며, 등기회복을 한 후 원소유자 C과 매매계약을 체결하는 계약이다.

12. 조건부 계약이 미이행될 시 본 계약은 무효로 하며, 계약금은 피고에게 모두 돌려주기로 한다.

(이후 생략)

위 매매계약서는 H가 G을 상대로 제기한 사해행위 취소소송의 소송대리인이었던 변호사의 법률사무소에서 작성되었으며, 피고 측 AO은 C에게 'AP 부동산들이 왜 G의 소유로 되어 있는지' 여러 차례 물은 것으로 보이며, 문제가 될 경우 이 사건 법률행위가 무효라는 조건을 삽입할 정도로 C과 G, H를 둘러싼 상황에 관해 충분한 설명을 듣고 이를 개략적으로 이해했던 것으로 보인다.

다) 또한 AO은 계약금을 지급할 때는 G와 H가, 잔금을 지급할 때는 G이 C와 동행한 것을 보았고, C이 매매대금을 받자마자 이를 대부분 G와 H에게 변제한 것을 알고 있었으므로, C이 위 특정 채권자들에게 변제하기 위해 AP 부동산들을 매도한다는 것도 어느 정도 인식하고 있었을 것으로 보인다.

라) 한편, 피고는 공장용지를 매입해 공장운영자들에게 이를 임대하는 사업으로 영역을 확장하면서, 공장용지의 매도인과 임차인을 찾고 있었는데, 'AP 부동산들을 피고에게 매도하면서, 이를 다시 임차하고, 임대차보증금(궁극적으로는 임대인의 채무) 없이 차임만 지급하고 임차료를 1년분 선불로 지급하겠다'는 C의 제안은 피고에게 매력적이었을 것으로 보인다.

마) 이 사건 법률행위는 총 9,100,000,000원의 규모인바, 피고가 이전에 한 거래 규모와는 상당한 차이가 있고, 피고는 부동산 임대업으로 사업을 확장한 자이며, 매매대금 중 약 76%인 70억원을 대출받아 지급할 정도로 AP 부동산들에 막대한 투자를 하였으므로, 이 사건 법률행위를 함에 있어 C과 I가 정확히 어떤 상황에 놓여있고, C에게 얼마나 더 많은 채권자들이 있으며, 이미 사해행위 취소소송이 한 차례 제기되었고, 앞서 본 바와 같이 다른 사해행위 취소소송이 제기될 가능성을 C이 이미 타진한 이상, 이 사건 법률행위에 문제의 소지는 없는지에 관해 보다 강화된 주의를 기울였어야 할 것인데도, 이 사건 법률행위 이전에 이러한 사전 확인 작업 없이, C과 H 측 변호사 등의 말만 믿고 이 사건 법률행위를 하였다는 것은 극히 이례적이다.

4. 원상회복 방법 및 취소 범위에 관한 판단

1) 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 한다.

사해행위를 취소하여 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 않던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 않던 부분의 가액을 뺀 나머지 금액 한도에서 가액반환을 명할 수 있고(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결, 대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결

등 참조), 사해행위를 취소하고 가액배상을 구하는 경우, 그 원상회복의 범위는 공동담보가액 전체 범위와 사해행위 취소를 구하는 채권자의 채권액 범위 중에서 적은 금액이 된다고 할 것이고, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조).

2) 판단

가) 이 사건 법률행위 당시 AP 부동산들에 관하여 E조합을 근저당권자로 한 채권최고액 6,000,000,000원의 근저당권 및 G을 근저당권자로 한 채권최고액 6,600,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었고, 피고에게 소유권이전등기가 마쳐진 날 위 근저당권들이 모두 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 법률행위가 사해행위로 취소된다고 하더라도 가액배상의 방법으로 원상회복을 명해야 한다.

나) 이 사건 법률행위 당시 AP 부동산들의 가액이 8,900,000,000원인 사실은 다툼이 없고, 이 사건 변론종결일 현재의 가액도 같을 것으로 추정되는바, 공동담보가액은 1,332,164,384원(= 8,900,000,000원 - 5,017,835,616원 - 2,550,000,000원)이고, 이 사건 변론종결일을 기준으로 원고가 구하는 피보전채권의 원리금 합계는 앞서 본 바와 같이 318,058,939원이므로, 결국 사해행위취소 및 가액배상은 위 두 금액 중 보다 적은 원고의 피보전채권액의 범위 내에서 이루어져야 한다.

다) 그렇다면, 이 사건 법률행위는 사해행위인바 318,058,939원의 한도 내에서 취소되어야 한다. 피고는 원고에게 사해행위 취소에 따른 원상회복(가액배상)으로 318,058,939원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이 법원에서 확장된 원고의 청구가 추가로 인용됨에 따라 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오재성

판사박양준

판사신진화

별지

1) 피고만이 항소한 항소심에서 원고는 청구취지를 확장할 수 있고, 피고가 불리해지는 한도에서 원고는 부대항소를 한 것으로 의제되나(대법원 2008. 7. 24. 선고 2008다18376 판결 등 참조), 원고가 명시적으로 부대항소를 제기하고 있는 것은 아니므로, 부대항소와 관련된 당사자 표시나 부대항소취지의 기재는 생략한다.

2) = 선불 350,000,000원 + 부가가치세 10% 35,000,000원

3) = 월 차임 30,000,000원 + 부가가치세 10% 3,000,000원

4) = 개별공시지가 137,100원/㎡ × 57㎡ × 상수 1.66

5) = 개별공시지가 137,100원/㎡ × 131㎡ × 상수 1.66

6) = 원금 5,000,000,000원 + (원금 × 이자 연 3.1% × 366일 × 2021. 3. 30.부터 2021. 5. 10.까지 42일), 원 미만 버림

7) = 원금 855,297,507원 + (원금 × 이자 연 24% × 366일 × 2021. 1. 16.부터 2021. 5. 10.까지 115일), 원 미만 버림

8) 압류등기가 마쳐진 2021. 5. 17. 기준으로 체납된 세금 액수이다.

9) 내역은 다음과 같다.

8,900,000,000	1,116,003,600	
(-) E조합 5,017,835,616		
(-) G 2,550,000,000		
공동담보 제공 가능 1,332,164,384	(+) AG 12,972,402	(+) 구례군 답 35,000,000
	(+) AI 29,813,766	
	(-) AK 50,000,000	(-) AK 50,000,000
	(-) F조합 550,000,000	
	(-) AH 246,917,587	공동담보 제공 불가 -15,000,000
	(-) G 919,795,351	
	(-) AZ 3,900,000,000	

8,900,000,000	1,116,003,600	
	공동담보 제공 불가 -557,923,170	

10) 각주 13의 기재와 같이 공동담보에 제공되는 책임재산 부분은 1,332,164,384원이다. E조합과 G의 근저당권이 모두 소멸되었으나 이 사건 법률행위 당시 피담보채무액을 공제해야 한다.