

서울고등법원 2021. 7. 23 선고 2020나2036695 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 기술보증기금

소송대리인 법무법인 현산, 담당변호사 성창재

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인(유한) 율촌, 담당변호사 이정균

변 론 종 결 2021. 6. 4.

판 결 선 고 2021. 7. 23.

제1 심판결 의정부지방법원 고양지원 2020. 9. 18. 선고 2018가합76869 판결

주 문

피고의 항소를 기각한다.

항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 제9부동산 중 D 소유의 350분의 234 지분과 별지 목록 기재 제10부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여,

가. D와 피고가 2018. 8. 2. 체결한 매매예약을 취소하고,

나. 피고는 D에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2018. 8. 2. 접수 제57852호로 마친

소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 사건에 관하여 우리 법원이 설시할 이유는, 피고가 항소이유로서 강조하는 주장들에 대한 판단을 아래 제2항과 같이 덧붙이는 것을 빼고는, 제1심 판결의 이유 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다. [원고는 이 사건 변론 종결 후인 2021. 7. 20.에서야 뒤늦게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 11. 26.자 임의경매절차 개시결정이 있었으므로(의정부지방법원 고양지원 X), 피고의 배당금출급 청구권을 D에게 양도하는 취지로 청구취지를 변경하겠다고 재개신청을 하였으나, 이는 이미 변론 종결 이전에 발생한 사정으로 가압류권자인 원고도 이 사정을 잘 알고 있었음이 분명한데다가, 이 사건 부동산에 2018. 8. 2. 설정된 피고의 가등기는, 2018. 4. 25. 설정된 I은행의 근저당권보다 후순위로서, 위 가등기를 담보가등기라고 볼 아무런 자료도 없는 이상, 소유자이자 채무자인 D가 소유자 잉여금을 배당받을 수 있음은 별론, 피고가 위 경매절차에서 배당금을 갖는다고 볼 수 있는 어떠한 자료도 없으며, 실제로 피고도 위 경매절차에서 어떠한 배당요구도 하지 않은 것으로 보이므로, 원고의 변론재개 신청은 받아들이지 아니한다.]

2. 추가 판단

가. 피고의 주장

이 사건 매매예약은 2018. 5. 10. 체결된 매매계약의 이행을 위하여 이루어진 것이므로, 이로 인하여 채무자의 재산상태가 악화된다고 볼 수 없는 점, D는 정당한 채무 변제에 충당하기 위하여 분할 전 임야 등을 피고에게 상당한 가격으로 매도하였던 점, 2018. 5. 10. 체결된 매매계약상 매매대금은

공시지가와 비교하여 염가라 할 수 없는 점, 분할 전 임야에는 근저당권 외에 다른 채권자들의 압류나 가압류 등이 없었던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매예약은 사해행위라고 볼 수 없거나, 적어도 피고는 선의였다고 봄이 타당하다.

나. 판단

1) 을다 제1, 2호증(가지번호 모두 포함)의 각 기재를 종합하면, 다음과 같은 사실들이 인정된다.

가) 피고는 2018. 5. 10. D로부터 분할 전 임야와 파주시 J 답 658㎡(이하 'J 토지'라 한다)를 매매대금 9억 6,000만 원에 매수하되, 계약금 1억 원은 2018. 5. 10. 만기가 2018. 8. 21.인 어음을, 1차 중도금 1억 원은 2018. 6. 10. 만기가 2018 9. 20.인 어음을, 2차 중도금 1억 2,000만 원은 2018. 7. 10. 만기가 2018. 10. 25.인 어음을 각 발행하여 D에게 교부하고, 잔금 6억 4,000만 원은 2018. 8. 10. I은행에 대한 대출금 채무 6억 4,000만 원을 피고가 승계하는 내용의 매매계약(이하 '2018. 5. 10.자 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나) 피고는 2018. 5. 10.자 매매계약에 따라 매매대금을 지급하기 위하여 자신이 대표이사로 있는 K이 발행한 어음들을 D에게 교부하였고, D는 위 약속어음들을 자신의 거래처에 대한 결제에 모두 사용하였다.

다) D는 2018. 8. 1. 당좌거래정지가 되었고, 피고는 그 다음 날인 2018. 8. 2. D로부터, ① 별지 목록 기재 제8, 10부동산과 제9부동산 중 350분의 116 지분을 B에 매각하였는데, 위 토지들을 다시 피고에게 이전해줄 것을 약속하되, 이 때 피고가 I은행에 대한 3억 원의 대출금 채무도 승계하고, ② 매매대금으로 지급한 K이 발행한 어음에 관하여는, 피고가 직접 K에 어음 만기 도래 전 현금으로 어음금을 지급하며, ③ I은행에 대한 대출금 채무 6억 4천만 원 중 피고가 나머지 3억 4,000만 원을 승계한다는 취지의 각서를 받았다.

라) 피고는 2018. 8. 27.부터 2019. 3. 25.까지 D의 I은행에 대한 대출금 이자를 대신 납부하였다.

2) 그러나 다른 한편, 갑 제8호증, 을다 제1, 3, 7호증(가지번호 모두 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실들이 인정된다.

가) 피고와 D는 2018. 8. 2. 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 내용으로 이 사건 매매예약을

체결한 후, 이 사건 가등기를 경료하였다.

(1) D는 피고에게 이 사건 부동산을 대금 6억 1,700만 원에 매도할 것을 예약하며, 피고는 이를 승낙한다.

(2) 본 매매예약의 매매완결일자는 2018. 9. 3.로 하며, 위 완결일자가 경과하였을 때에는 D의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.

나) 한편, 이 사건 매매예약 당시 별지 목록 기재 제1부터 7부동산에 관하여, ① 2011. 5. 31.

채권최고액 28억 5,500만 원인 근저당권자 주식회사 Y의 제1순위 근저당권이, ② 2013. 6. 27.

채권최고액 6억 6,966만 원인 근저당권자 중소기업진흥공단의 제2순위 근저당권이, ③ 2018. 5.

14. 채권최고액 4억 원인 근저당권자 주식회사 A의 제3순위 근저당권이 각 설정되어 있었고, 2018.

8. 17. 한국전력공사가 31,736,170원, 2018. 8. 29. 원고가 5,3635만 원, 2018. 9. 10. Z

주식회사가 233,998,000원을 각 청구금액으로 하여 위 부동산들을 가압류하였다. 또한, 2018. 10.

1. 위 부동산들 및 그 공장에 있는 기계들까지 일괄한 임의경매절차가 개시되어, 14억 2,501만 원에 낙찰되었다(의정부지방법원 고양지원 AA).

다) 한편, 분할 전 임야와 J 토지는, 의정부지방법원 고양지원 AB 경매절차에서 2015. 11. 30.

기준으로 시가 1,350,520,530원으로 감정평가 되었고, I은행의 담보가치평가 과정에서 2018. 4. 9.

기준으로 시가 1,166,830,000원으로 감정평가 되었다.

3) 위 인정사실들에 이 사건 변론에 드러난 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 2018. 5. 10.자

매매계약과 이 사건 매매예약은 별도의 법률행위로, 이 사건 매매예약이 2018. 5. 10.자 매매계약의

이행의 방법으로 이루어진 것이라고 단정하기 어려울 뿐만 아니라, 피고가 제출한 증거들만으로는

피고가 이 사건 매매예약 당시 선의였다고도 인정하기 어렵다.

가) 2018. 5. 10.자 매매계약과 이 사건 매매예약은 그 대상 부동산들과 매매대금도 모두 다른

별도의 법률행위이므로, 이 사건 매매예약의 사해행위 여부 및 피고의 선의 여부는 이 사건 매매예약

당시를 기준으로 판단해야 할 것인데, 이 사건 매매예약 당시 D가 소유한 이 사건 부동산은 사실상

가치 있는 유일한 부동산이었고(별지 목록 기재 제1부터 7부동산들에 관하여는, 채권최고액 합계

38억이 넘는 근저당권이 설정되어 있었고, 위 부동산들은 임의경매절차에서 일괄하여 약 14억 원에

낙찰되었다), 피고가 이 사건 부동산에 이 사건 가등기를 경료함으로써 공동담보가 한층 더 부족하게 되었다.

나) 한편, 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 충분하며, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아닌바(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다12004 판결 등 참조), 피고는 2018. 8. 1. D가 당좌거래정지를 받은 사실을 알고, 바로 그 다음 날인 2018. 8. 2. 이 사건 매매예약을 체결한 다음, 이 사건 가등기를 경료하였으므로, 피고는 당시 적어도 이 사건 매매예약 체결로 인하여 D의 재산이 한층 감소되어 채권의 공동담보가 한층 더 부족하게 됨을 인식하였다고 보인다.

다) 분할 전 임야와 J 토지에 대한 감정평가는 모두 시가에 관한 것이고, 위 감정가액에 비추어 보면, 2018. 5. 10.자 매매계약의 매매대금 9억 6,000만 원은 시세보다 낮은 가격이라 보이며, 단지 위 부동산들의 공시지가 856,372,533원이라는 사정만으로, 위 매매대금이 시세와 같다고 단정하기 어렵다.

3. 결 론

따라서, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 심준보, 판사 김재령, 판사 심영진

[별지]

부동산 목록

1. 파주시 M 공장용지 2,914㎡
2. 파주시 M, N에 있는 O동호
일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층공장
1층 720㎡ 일반철골구조-공장
2층 720㎡ 일반철골구조-공장(사무실)
3. 파주시 M, N에 있는 P동호
일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층공장
1층 432㎡
4. 파주시 Q 도로 4㎡
5. 파주시 N 공장용지 73㎡
6. 파주시 R 공장용지 8㎡
7. 파주시 S 공장용지 18㎡
8. 파주시 T 임야 1,495㎡
9. 파주시 U 임야 350㎡
10. 파주시 V 임야 4,634㎡
11. 파주시 W 임야 43㎡, 끝.

- 이상 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 관할 -

