

서울남부지방법원 2021. 9. 9 선고 2020나62226 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울남부지방법원 2021. 9. 9 선고 2020나62226 판결

서울남부지방법원 2020. 7. 21 선고 2019가단19270 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 새시대

담당변호사 김봉학

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 신천

담당변호사 김순부

변론 종결 2021. 8. 12.

판결 선고 2021. 9. 9.

제1심판결 서울남부지방법원 2020. 7. 21. 선고 2019가단19270 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 C 주식회사 사이에 2018. 8. 6. 체결된 매매예약을 취소한다.

나. 피고는 C 주식회사에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2018. 8. 6. 접수 제59405호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 일부 고치고, 피고가 이 법원에서 강조하는 주장에 관하여 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 중 "2. 나. 피고의 주장에 대한 판단" 부분을 다음과 같이 고친다.

「1) 피고는 소외 회사의 재무상태를 전혀 알지 못한 상태에서 소외 회사의 실질적 소유자인 E으로부터 회사 자금을 빌려달라는 요청을 받고 6,000만 원을 빌려준 것이므로 이 사건 매매예약이 사해행위임을 알지 못하였다는 취지로 주장한다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가

있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 또한 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

3) 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 매매예약은 소외 회사의 일반채권자에 대한 관계에서 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위로서, 악의로 추정되는 피고에 대한 원상회복 청구가 부정되기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여 위 사해행위에 대한 피고의 선의가 증명될 수 있어야 한다. 앞서 살핀 인정사실, 갑 제1호증, 을 제4 내지 8호증의 각 기재에 제1심 증인 E의 일부증언과 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, ① 원고가 소외 회사에 대하여 약정금의 지급을 구하는 소를 제기하였고 이에 대하여 소외 회사는 원고에게 227,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 1심 판결이 선고되었는바, 소외 회사가 항소를 제기한 후 얼마 지나지 않은 시점에 피고가 소외 회사와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 점, ② 당시 소외 회사는 가압류로 인하여 급하게 돈을 융통해야 하는 사정이었고 주식회사 D에 대한 대출금채무의 기한 연장을 위하여 피고로부터 추가로 돈을 빌려야하는 등 자금난이 악화된 상황이었던 점, ③ 피고는 소외 회사의 실질적 소유주인 E의 오피스텔 거래를 중개해주면서 알게 된 사이로 E이 자신의 딸이 대표이사로 있는 회사 명의를 차용하여 오피스텔을 소유하고 있는 사정까지 알고 있는 등 E의 자산규모 및 재산상태에 관하여 잘 인지하고 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 소외 회사에게 실제로 대여금을 입금하고 그에 상응하는 담보를 제공받았다고 하더라도 그러한 사실만으로는 피고의 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.」

2. 추가 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 부동산에 관하여 피고와 소외 회사 사이에 이 사건 매매예약이 체결된 2018. 8. 6. 당시 소외 회사는 충분한 자력을 갖추고 있었고, 채무초과상태가 아니었다. 또한 위 매매예약에 따라 이 사건 부동산에 마쳐진 피고 명의의 가등기는 담보가등기로서 피고는 소외 회사에 대한 대여금에 관하여 담보를 제공받은 것일 뿐이다.

나. 판단

1) 이 사건 매매예약체결 당시 소외 회사가 채무초과상태에 있었는지에 관한 판단 가) 관련 법리
채무자의 법률행위에 관하여 그 사해성 유무, 즉 채무자의 처분행위로 인하여 무자력 상태가 초래되었거나 심화되었는지 여부를 판단하기 위해서는 처분행위 당시의 채무자의 적극재산과 소극재산의 각 총액을 산정하여 채무초과 여부를 가려야 하는데, 사해행위취소의 요건으로서의 무자력이란 채무자의 변제 자력이 없음을 뜻하는 것이고 특히 임의 변제를 기대할 수 없는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 고려되어야 하므로, 소극재산이든 적극재산이든 위와 같은 목적에 부합할 수 있는 재산인지 여부가 변제자력 유무 판단의 중요한 고려요소가 되어야 한다. 따라서 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것이고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것이다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결, 대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 등 참조). 또한 회사의 채무초과 상태란 회사가 실제 부담하는 채무 총액과 실제 가치로 평가한 자산 총액을 기준으로 판단하여야 하고, 대차대조표 등 재무제표에 기재된 명목상 부채 및 자산 총액을 기준으로 판단할 것은 아니다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2010다27847 판결 참조).

나) 이 사건의 경우

갑 제2, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5, 11, 12호증의 기재, 제1심증인 E의 일부 증언, 제1심법원의 구로구청장에 대한 사실조회회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 소외 회사는 이 사건 매매예약 체결일인 2018. 8. 6. 당시 적극재산으로 시가 약 360,000,000원 상당의 이 사건 부동산이 있었던 반면(이 사건 부동산이 유일한 부동산이었다),

소극재산으로는 원고에 대한 매매계약해제에 따른 원상회복채무 227,000,000원 상당이 있었고1), 위 부동산에는 주식회사 D을 근저당권자로 하고 채권최고액을 240,000,000원으로 하는 근저당권이 설정되어 있었으며2), 위 근저당권자를 지상권자로 하는 지상권도 설정되어 있었다. 그렇다면 이 사건 매매예약 체결 당시 소외 회사의 소극재산이 적극재산을 초과하고 있었으므로 채무초과상태에 있었다고 봄이 타당하고, 이는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 참조).

이에 대하여 피고는 소외 회사의 2018년도 재무상태표 등에 의하면 이 사건 매매예약 체결일과 근접한 2018. 9. 30. 소외 회사의 자산 총계는 1,272,953,007원, 부채 총계는 353,104,070원이었고, 소외 회사가 비계구조물해체공사업 등록을 추가로 신청하는 과정에서 위 회사의 재무관리상태를 진단한 진단보고서에 의하더라도 2018. 9. 30. 기준으로 실질 자산은 1,019,075,243원, 실질 부채는 327,237,403원이었으므로(소외 회사가 제시한 자산 및 부채의 총계에서 평정을 거쳐 실질 자산 및 실질 부채를 평가한 것이다), 이 사건 매매예약 당시 소외 회사가 채무초과상태에 있었다고 볼 수 없다고 다툰다.

살피건대, 소외 회사의 2018년도 재무상태표상 2018. 9. 30. 기준 유동자산으로 679,750,581원이 기재되어 있고, 이를 포함한 자산 총계가 1,272,953,007원으로 기재되어 있는 사실은 인정된다.

하지만 위 재무상태표의 계정과목에 기재된 유동자산 중 매출채권 302,500,000원은 유동자산에서 차지하는 비중이 꽤 큼에도 불구하고 거래처, 종류, 변제기, 담보 제공 여부 등을 알 수 없을 뿐만 아니라, 강제집행 등을 통하여 용이하게 환가될 수 있는 자산이라거나 변제받기가 용이한 채권이라고 볼 만한 자료가 없어 이를 원고와 같은 일반채권자들에게 제공되는 공동담보로서의 적극재산이라고 보기 어려운 점, ④ 매출채권뿐만 아니라 현금 및 현금성자산, 재고자산, 매도가능증권 등이 실재한다는 점을 인정할 수 있는 자료도 제출된 것이 없고3), 위 재무상태표, 진단평가서는 소외 회사가 비계구조물해체공사업을 등록하기 위한 용도로 작성된 것으로서 계정과목에 관한 다른 증거가 없는 이상 그에 기재된 자산 총액을 곧바로 적극재산으로 인정하기는 어려운 점, ⑤ 소외 회사의 실질적 소유주인 E은 제1심법정에서 '피고로부터 6,000만원을 차용하면서 이 사건 매매예약을 체결한 것은 회사 재산이 압류되어 당장 돈이 없었기 때문'이라는 취지로 증언한 것에

비추어 보면 당시 소외 회사가 충분한 유동자산을 보유하고 있었다고 보기도 힘든 점, ⑥ 원고는 소외 회사의 건설업 면허 등을 매입하기로 하면서 액면금 5,000원인 주식 100,000주(자본금 5억 원 상당)를 270,000,000원에 매입하기로 하였는바 그렇다면 소외 회사의 주식은 액면가에 상당히 미달하는 가격으로 거래된 것으로 보이는 점4) 등을 종합하면, 이 사건 매매예약 당시 소외 회사가 재무상태표에 기재된 바와 같은 적극자산을 보유하고 있다고 단정할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당하는지 여부 가) 관련 법리

매매예약에 기한 가등기가 순위 보전의 가등기인지 담보가등기인지 여부는 그 등기부상 표시나 등기 시에 주고받은 서류의 종류에 의하여 형식적으로 결정할 것이 아니고 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정하여야 한다(대법원 1992. 2. 11. 선고 91다36932 판결 참조). 가등기가 매매예약에 따른 순위 보전을 위한 가등기인지 또는 담보가등기인지 여부는 이를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

나) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 을 제4 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고의 주장 및 피고가 들고 있는 증거들만으로는 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 가등기가 담보가등기라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결, 대법원 2016. 5. 27. 선고 2014다230897 판결 등의 취지에 비추어 보면, 설령 피고 명의의 가등기가 담보가등기라고 하더라도, 채무초과상태에서 특정 채권자인 피고에게 금원을 차용하면서 우선변제권이 보장되는 담보가등기를 설정해준 것은 사해행위에 해당한다고 할 것이다).

① 피고가 소외 회사에게 60,000,000원을 대여하면서 작성한 차용증에는 만약 위 대여금이 상환되지 않을 경우 피고 명의로 이 사건 부동산의 소유권을 이전하기로 하고 이에 대하여 소외 회사는 이의를 제기할 수 없다고 기재되어 있을 뿐, 위 가등기가 담보가등기라면 있어야 할 본등기를 한 후의 청산금 지급절차에 관하여는 정함이 없다.

② 이 사건 가등기에 관한 등기필정보 및 등기완료통지서에 첨부된 매매예약 계약서에는 이 사건

부동산의 구체적인 매매대금이 정해져 있고 매매예약의 완결일자도 특정되어 있으며, 위 대여금 60,000,000원은 매매예약의 증거금의 성격을 갖는 것으로 기재되어 있다.

③ 피고는 소외 회사에게 60,000,000원을 대여해준 이후에도 소외 회사가 D에 대출금 채무를 일부 상환하지 않으면 이 사건 부동산에 설정된 근저당권이 실행될 위험이 있어 이를 방지하기 위해 2019. 9. 26. 재차 16,000,000원을 추가로 대여해 주었는데 위 1,600만 원도 가등기로 담보되는 것인지에 관한 자료는 제출된 것이 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유석동

판사이보람

판사구성훈

별지

1) 이 사건 매매예약이 체결된 때 위 금원의 지급을 명하는 판결이 확정된 상태는 아니었으나 제1심판결이 선고되어 항소심이 계속중인 상태였고, 채권자취소권의 피보전채권은 그 이행청구소송에서 패소의 확정판결을 받지 않은 이상 존재만으로 충분하고 확정판결에 의하여 확정될 것이 요구되지 않으므로(대법원 1993. 2. 12. 선고 92다25151 판결 참조), 원고의 위 채권은 소외 회사의 소극재산으로 반영되어야 한다.

2) 한편 피고는 을 제12호증을 근거로 위 근저당권의 실제 피담보채무액이 1억 6천만 원에 불과하다는 취지로 주장하나, 피고가 2021. 1. 28. 제출한 의견서 기재 등에 비추어 보면 재무상태표의 기재가 실제 채무액이라고 단정할 수 없다.

3) 소외 회사의 채권자 입장에서 보면 재고자산의 존재, 객관적 가치 및 회수가능성을 쉽게 파악할 수 없어 이를 (강제집행의 대상으로 삼기도 어렵다.

4) 이 사건 부동산만 위 매매계약의 목적물에서 제외되었다.