

서울중앙지방법원 2021. 9. 10 선고 2020가합568021 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 서우

담당변호사 이석웅

변 론 종 결 2021. 6. 25.

판 결 선 고 2021. 9. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2018. 7. 3. 체결된 매매계약을 319,503,729원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 319,503,729원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 물품대금채권 등

- 1) 원고는 의약품 및 의료용품 도매업 등을 목적으로 하는 회사로서 2012. 6. 29. 및 2012. 10. 1. ‘D병원’을 운영하는 C과 인공신장기 소모품에 관한 공급계약을 체결하고 그 무렵부터 C에게 인공신장기 소모품을 공급하였으나, C으로부터 물품대금 일부를 지급받지 못하였다.
- 2) C은 2019. 3. 25. 개인회생절차 개시결정(수원지방법원 2019회단102호)을 받았고, 위 사건에서 2019. 5. 27. 원고의 C에 대한 물품대금채권 319,503,729원이 회생채권으로 기재된 회생채권자표가 작성되었다.
- 3) C은 2020. 6. 17. 위 절차에서 개인회생절차 폐지결정을 받았고, 위 폐지결정이 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. 피고의 이 사건 부동산 매수

- 1) C은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지분 전부 및 같은 목록 제3항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 1/2 지분을, E은 이 사건 건물 중 1/2 지분을 각 소유하고 있었다.
- 2) 피고는 2018. 7. 3. C, E과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 4,600,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2018. 7. 10. 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고의 안산시 부동산 매수

- 피고는 2018. 7. 3. C과 사이에 안산시 상록구 F 임야 64,646㎡ 및 G 임야 19,566㎡(이하 ‘안산시 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 900,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였고, 2018.

7. 10. 안산시 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 채무자 C의 무자력

이 사건 매매계약 당시 C은 이 사건 부동산 및 안산시 부동산 외에 별다른 재산이 없었고, 2019. 3. 25. 기준 C의 자산은 192,862,000원인 반면 부채는 6,357,167,000원으로 부채가 자산을 6,164,304,000원 초과하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 8 내지 10호증, 을 제1, 4, 5, 25호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 C에 대하여 물품대금채권을 가지고 있는 채권자인데, C은 채무초과상태에서 피고와 이 사건 부동산 및 다수 부동산에 관한 매매계약을 체결한 뒤 그 매매대금으로 피고를 비롯한 C의 채권자 중 일부에게만 변제하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권인 319,503,729원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 319,503,729원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

C은 피고에게 이 사건 부동산을 매도하였다가 다시 이를 피고로부터 임차하여 이 사건 부동산에서 계속 병원을 운영하며 변제자력을 얻기 위한 목적에서 이 사건 매매계약을 체결하였다. 또한, 이 사건 부동산의 매매대금은 상당한 가격이고, 그 매매대금 대부분이 C의 채무변제에 사용되었으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

3. 판단

가. 피보전채권에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고는 C에 대하여 물품대금채권을 가지고 있고, 또한 C에 대한 개인회생절차에서 위 물품대금채권이 개인회생채권자 목록에 기재되었으며, 이의기간에 아무런 이의도 제기되지 아니하여 위 물품대금채권이 그대로 확정되었으므로, 원고의 C에 대한 물품대금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 여부에 관한 판단

1) 관련 법리

채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다. 따라서 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 부동산 가격을 초과하는 때에는 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없으므로 부동산의 양도가 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조). 나아가 채무자가 근저당권이 설정된 부동산을 처분하면서 매매대금으로 그 부동산에 대해서 다른 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 지위에 있는 근저당권자의 피담보채권액 중 일부를 변제하고 근저당권을 말소한 경우라면 특별한 사정이 없는 한 부동산 처분행위를 사해행위로 볼 수 없다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 참조).

2) 인정사실

을 제3, 9, 10, 12, 16 내지 20, 25호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) 이 사건 매매계약 당시 ① 이 사건 부동산에 관하여는 채무자를 C으로 한 아래 표 기재와 같은 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, ② 이 사건 토지에 관하여는 2017. 11. 2. 권리자를 수원세무서로 한 압류등기, 2018. 3. 26. 권리자를 수원시 팔달구로 한 압류등기, 2018. 4. 17. 권리자를 국민건강보험공단으로 한 압류등기가 마쳐져 있었으며, ③ 이 사건 건물 중 C 지분에 관하여는 2017. 11. 2. 수원세무서를 권리자로 한 압류등기, 2017. 11. 14. 수원시 팔달구를 권리자로 한 압류등기가 마쳐져 있었다.

순번	설정일	채권자	채권최고액(원)	피담보채권액(원)
1	2015. 4. 29.	중소기업은행	3,240,000,000	2,754,337,104
2	2017. 5. 8.	주식회사 H	700,000,000	490,000,000
3	2018. 4. 27.	피고, I	2,250,000,000	1,100,000,000
합계			6,190,000,000	4,344,337,104

나) 피고는 이 사건 부동산을 매수한 후 그 매매대금 일부의 지급에 갈음하여, ① 2018. 7. 10. 이 사건 부동산에 관한 주식회사 H 명의 근저당권설정등기(위 표 순번 2)의 피담보채권액 490,000,000원, ② 2018. 7. 23. 중소기업은행 명의 근저당권설정등기(위 표 순번 1)의 피담보채권액 2,754,337,104원을 변제하였고, ③ 피고와 I 명의 근저당권설정등기(위 표 순번 3)의 피담보채권액 중 1,100,000,000원을 C의 피고에 대한 이 사건 부동산 매매대금채권과 대등액에서 상계하였다.

다) 또한, 피고는 이 사건 부동산의 매매대금 일부 지급에 갈음하여 2018. 7. 10. C의 지방세 체납액 26,310,080원, 국민건강보험공단에 대한 체납액 147,746,230원 및 758,670원, 국세 체납액 232,392,150원 합계 407,207,130원(= 26,310,080원 + 147,746,230원 + 758,670원 + 232,392,150원)을 변제하였다.

라) 피고는 2018. 7. 11. 주식회사 H 명의 근저당권설정등기를, 2018. 8. 30. 중소기업은행 명의 근저당권설정등기를, 2018. 11. 2. 피고와 I 명의 근저당권설정등기를 각 말소하였고, 이 사건 부동산에 마쳐진 위 각 압류등기를 2018. 7.경 모두 말소하였다.

3) 구체적 판단

위 법리를 기초로 이 사건에 관하여 본다. 위 인정사실 및 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 C의 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약이 사해행위임을 전제로 하는 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이

받아들이지 않는다.

가) 중소기업은행 반월지점이 이 사건 부동산의 담보가치평가를 위하여 한국감정원에 의뢰하여 2015. 4. 21.을 기준으로 실시한 감정평가 결과, 이 사건 부동산은 합계 4,000,710,640원(= 이 사건 토지 3,340,980,000원 + 이 사건 건물 659,730,640원)으로 평가되었고, 이에 따르면 이 사건 부동산의 전체 가액에서 이 사건 토지가 차지하는 비율은 약 83.5%(= 3,340,980,000원 / 4,000,710,640원 × 100), 이 사건 건물이 차지하는 비율은 약 16.5%(= 659,730,640원 / 4,000,710,640원 × 100)가 된다.

나) 한편 원고는 이 사건 부동산의 가액을 확인할 수 있는 별다른 증거를 제출하지 않았는바, 이 경우 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액은 그 매매대금 상당액인 4,600,000,000원으로 봄이 타당하고, 앞서 본 이 사건 토지 및 건물의 가액비율에 의하면 이 사건 토지의 가액은 3,841,000,000원(= 4,600,000,000원 × 83.5%), 이 사건 건물의 가액은 759,000,000원(= 4,600,000,000원 × 16.5%)으로 산정된다. 그런데 채무자 C이 이 사건 토지 지분 전체 및 이 사건 건물 중 1/2 지분을 소유하였던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산 중 C 소유지분의 가액은 합계 4,220,500,000원(= 3,841,000,000원 + 759,000,000원 × 1/2)이 된다.

다) 이에 따라 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산이 부담하는 피담보채권액이 그 목적물의 가액을 초과하는지 본다. 피고와 I의 근저당권을 제외하고, 이 사건 부동산에 관하여 우선변제권이 있는 채권의 합계액이 3,651,544,234원(= 중소기업은행 근저당권의 피담보채권 2,754,337,104원 + 주식회사 H 근저당권의 피담보채권 490,000,000원 + 압류등기 된 조세채권 등 합계 407,207,130원)인 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편 피고와 I의 근저당권에 관하여는 C 소유의 안산시 부동산이 공동담보로 제공되었고, 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2016. 8. 18. 선고 2013다90402 판결 등 참조). 이 사건 매매계약 당시 안산시 부동산의 가액은 그 매매대금 상당액인 900,000,000원으로 봄이 타당하므로, 이에 따라 피고와 I의 근저당권에 관하여 이 사건 부동산이 부담하는

피담보채권액을 계산하면 920,000,000원[= 피담보채권액 1,100,000,000원 × 이 사건 부동산의 가액 4,600,000,000원 / (이 사건 부동산의 가액 4,600,000,000원 + 안산시 부동산의 가액 900,000,000원)]이 된다.

라) 결국 이 사건 부동산이 부담하는 피담보채권액은 합계 4,571,544,234원(= 3,651,544,234원 + 920,000,000원)으로 C 소유지분의 가액을 초과하므로, 이 사건 부동산은 C의 일반 채권자들에 대한 공동담보로 제공되는 책임재산이라고 할 수 없다. 나아가 피고가 이 사건 부동산의 매매대금으로 위 부동산에 관하여 우선변제권이 있는 근저당권자 및 압류채권자의 채권을 변제한 이상 이 사건 매매계약으로 인하여 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 감소되었다고 보기도 어렵다.

마) 이에 대하여 원고는, C이 이 사건 부동산에 관하여 피고와 I 앞으로 근저당권설정등기를 마친 행위 역시 사해행위에 해당하므로, 이 사건 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산을 산정함에 있어 위 근저당권의 피담보채권액은 고려대상이 되어서는 안 된다는 취지로 주장한다.

그러나 설령 원고 주장처럼 위 근저당권 설정행위가 사해행위에 해당하더라도, 채권자취소권은 재판상 청구로 행사하여야 하고, 채권자취소소송은 법률행위의 취소를 구하는 형성소송이어서 그 취소판결이 확정되어야 비로소 법률행위에 대한 취소의 효과가 발생한다. 결국, 원고가 위 근저당권 설정행위를 대상으로 채권자취소소송을 제기하여 취소의 확정판결을 받았다는 점에 관한 아무런 주장 및 증거가 없는 이상, 피고와 I의 위 근저당권부 피담보채권액 역시 책임재산을 산정함에 있어 공제대상이 되는 피담보채권액이라고 보아야 한다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김성원, 판사 배온실, 판사 구현정

목 록

1. 수원시 팔달구 J 대 743㎡
2. 수원시 팔달구 K 대 254㎡¹⁾
3. (1동의 건물의 표시)

수원시 팔달구 J, K L동

철근콘크리트구조, 연와조 스라브지붕 4층 의료시설, 단독주택, 의원

1층 603.79㎡

2층 596.50㎡

3층 596.50㎡

4층 148.66㎡

지하실 629.30㎡

물탱크실 79.79㎡

(전유 부분의 건물의 표시)

가. 제1층 M호, 철근콘크리트구조 242.56㎡

나. 제1층 N호, 철근콘크리트구조 240.03㎡

다. 제1층 O호, 철근콘크리트구조 271.38㎡

라. 제1층 P호, 철근콘크리트구조 104.29㎡

마. 제1층 Q호, 철근콘크리트구조 99.1㎡

바. 제2층 R호, 철근콘크리트구조 529.8㎡

1) 이 사건 소장 별지에는 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 표시가 누락되어 있으나, 청구원인에 비추어 단순 누락임이 분명하므로 별지 목록 기재와 같이 이를 추가한다.

사. 제3층 S호, 철근콘크리트구조 532.8㎡

아. 제4층 T호, 벽돌구조 148.66㎡. 끝.

