

의정부지방법원 고양지원 2021. 4. 2 선고 2019가단80301 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 목민 담당변호사 신성호, 배은서

피 고 1. 주식회사 A

2. B

변 론 종 결 2021. 3. 5.

판 결 선 고 2021. 4. 2.

주 문

1. 별지 목록 기재 제1~3부동산에 관하여, C와 피고 주식회사 A 사이에 2018. 7. 24. 체결된 매매계약을 취소한다.

2. 별지 목록 기재 제3, 4부동산에 관하여,

가. C와 피고 B 사이에 2018. 8. 2. 체결된 매매예약을 취소한다.

나. 피고 B은 C에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2018. 8. 2. 접수 제57852호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 별지 목록 기재 제5부동산에 관하여,

가. C와 피고 B 사이에 2018. 7. 20. 체결된 매매예약을 취소한다.

나. 피고 B은 C에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2018. 12. 5. 접수 제102304호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 원고의 피고 주식회사 A에 대한 나머지 청구를 기각한다.
5. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 A 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2, 3항 및 C와 피고 주식회사 A(이하 ‘피고 회사’라 한다) 사이에 별지 목록 기재 제1~3부동산에 관하여 2018. 7. 24. 체결된 매매계약을 153,072,059원 및 그중 153,071,720원에 대하여 2018. 9. 21.부터 2019. 2. 2.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소하고, 피고 회사는 원고에게 153,072,059원 및 그중 153,071,720원에 대하여 2018. 9. 21.부터 2019. 2. 2.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈과 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 7. 11. C와 사이에, C의 중소기업은행에 대한 대출원리금 상환채무의 지급담보를 위하여 보증금액 170,000,000원, 보증비율 85%로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하였다. C는 같은 날 원고로부터 교부받은 신용보증서를 중소기업은행에게 교부하고 중소기업자금대출 명목으로 180,000,000원을 대출받았다.

나. 2018. 8. 1. C에 대한 당좌거래정지가 이뤄짐으로써 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2018. 9. 21. 중소기업은행에게 154,310,870원을 대위변제하였다.

다. 피고 회사는 2018. 7. 24. C와 별지 목록 기재 제1, 2부동산과 별지 목록 기재 제3부동산 중 350분의 116 지분을 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 매매계약에 따라 위 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2018. 7. 25. 접수 제55398호로 피고 회사 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

라. 피고 B은 C와 2018. 7. 20. 별지 목록 기재 제5부동산 중 3분의 1 지분에 관하여, 2018. 8. 2. 별지 목록 기재 제3부동산 중 350분의 234 지분과 별지 목록 기재 제4부동산에 관하여 각 매매계약(이하에서는 각 매매예약을 통틀어 '이 사건 매매계약'이라 하고, 별지 목록 기재 부동산은 순번만 기재하여 '제○부동산'이라고 한다)을 체결하였고, 이 사건 매매계약에 따라 제3, 4부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2018. 8. 2. 접수 제57852호로, 제5부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 12. 5. 접수 제102304호로 피고 B 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 마쳐졌다.

마. C는 이 사건 매매계약 및 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태였다.

바. D은행이 2018. 4. 25. 별지 목록 기재 부동산에 대하여 채무자 C, 채권최고액 700,080,000원의 근저당권을 설정하였으며, 2020. 11. 25. 의정부지방법원 고양지원 E로 임의경매신청을 하여, 2020. 11. 27. 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5, 13, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구

가. 청구원인에 대하여

위 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고와 C 사이에 이 사건 신용보증약정이 구상권 성립의 기초가 되는 법률관계로서 성립되어 있었고, 이 사건 매매계약이 이루어진 날로부터 불과 수일 후인 2018. 8. 1. 신용보증사고가 발생하였으며, 원고가 2018. 9. 21. 중소기업은행에 대한 C의

대출금 채무를 대위변제하여 그에 대한 구상금 채권을 취득하였음을 알 수 있으므로, 원고의 C에 대한 구상금 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 되기에 충분하다.

나아가 이 사건 매매계약 당시 C가 채무초과상태에 있었음은 앞서 본 바와 같고, C가 이 사건 매매계약 체결 후 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 행위는 특별한 사정이 없는 한 C가 이미 빠져 있던 채무초과상태를 더욱 악화시킨 것으로 사해행위가 되고, C 역시 위와 같은 사정을 알고 위 각 행위를 하였던 것으로 보이며, 수익자인 피고 회사의 악의도 추정된다.

나. 취소의 범위 및 원상회복의 방법에 대하여

원고는 이 사건 매매계약 이후 선순위 근저당권에 기한 임의경매개시결정이 있어 이 사건 소유권이전등기는 위 임의경매가 취하되지 않는 한 말소될 수 없는 상태로, 원물반환이 아닌 가액배상의 방식으로 원상회복이 되어야 한다고 주장한다.

제1~3부동산에 대하여 D은행의 신청으로 임의경매가 진행 중인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 갑 제13호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 변론종결일 현재 위 경매절차는 진행 중에 있을 뿐 이를 통해 타인이 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하거나 D은행의 근저당권설정등기가 말소되지는 않은 것으로 보이는데, 임의경매절차가 진행 중에 있다는 사실만으로는 이 사건 확정판결에 의한 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하다고 보기 어렵다.

다. 소결

그렇다면 C와 피고 회사 사이의 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고(비록 원고가 가액배상을 전제로 일정 범위 내에서 이 사건 매매계약의 취소를 구하나, 원고가 구하는 가액배상은 오히려 원물반환보다 확대된 청구로 보이는 점, 피고 회사가 위 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차에 응하겠다는 의사를 표시하였던 점 등을 고려하여 전부를 취소한다), 그 원상회복은 원물반환의 방법으로 해야 한다.

한편, 피고 회사가 원물반환의 의사를 보임에도 원고가 가액배상의 방법으로만 원상회복을 청구하고 있고, 그것이 원물반환보다 더 유리한 사정이 있는 이 사건에서 위 가액배상의 청구 안에 원물반환을

구하는 취지가 포함되어 있다고 볼 수 없으므로¹⁾ 결국 피고 회사에 대한 청구 중 원상회복에 관한 부분은 이유 없다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대하여

위 기초사실에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 원고와 C 사이에 이 사건 신용보증약정이 구상권 성립의 기초가 되는 법률관계로서 성립되어 있었고, 이 사건 매매예약 전후로 신용보증사고가 발생하였으며, 원고가 2018. 9. 21. 중소기업은행에 대한 C의 대출금 채무를 대위변제하여 그에 대한 구상금 채권을 취득하였음을 알 수 있으므로, 원고의 C에 대한 구상금 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 되기에 충분하다.

나아가 이 사건 매매예약 당시 C가 무자력으로 채무초과상태에 있었음은 앞서 본 바와 같고, C가 피고 B와 이 사건 매매예약을 체결한 후 이 사건 가등기를 마쳐준 행위는 특별한 사정이 없는 한 C가 이미 빠져 있던 채무초과상태를 더욱 악화시킨 것으로 사해행위가 되고, C 역시 위와 같은 사정을 알고 위 각 행위를 하였던 것으로 보이며, 수익자인 피고 B의 악의도 추정된다.

나. 피고 B의 주장 등에 대한 판단

피고 B은 이 사건 매매예약은 새로운 법률행위를 한 것이 아니라 C와 피고 B 사이에 체결된 2018. 5. 10.자 매매계약을 이행하기 위한 방편으로 작성된 것에 불과하므로 이로 인하여 C의 책임재산에 부족이 생기거나 무자력이 심화된다고 볼 수 없고 자신은 위 매매계약이 체결된 2018. 5. 10.을 기준으로 하면 사해행위를 알지 못하는 선의의 수익자라는 취지로 주장한다.

을나 제1, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C와 피고 B 사이에 파주시 F 임야 6,480㎡(제1~4부동산이 등록전환 및 분할되기 전의 토지) 및 제5부동산에 대하여 매매대금 960,000,000원으로 한 2018. 5. 10.자 매매계약서가 작성된 사실, C가 제1, 2부동산 및 제3부동산 중 350분의 116 지분을 피고 회사에 매도한 것과 관련하여 피고 B에게 이전해 줄 것을 약속한다는 내용으로 2018. 8. 2.자 각서가 작성된 사실, 2018. 5. 10.자 매매계약서의 목적물 중 C가 피고

회사에 매도한 부분을 제외한 나머지에 대하여 이 사건 매매예약 및 이 사건 가등기가 이루어진 사실은 인정된다.

그러나 갑 제2호증, 을나 제3, 10호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 2018. 5. 10.자 매매계약서의 목적물과 이 사건 매매예약의 목적물은 일부 겹치는 부분은 있으나 같지 않고, 매매대금도 달리 정하였으며, 위 매매계약서에서 정한 바 없던 매매완결일자를 새롭게 정한 점, ② 만약 이 사건 매매예약이 2018. 5. 10.자 매매계약을 이행하는 방편에 불과하다면, 소외 회사에 매도된 부동산을 제외한 나머지 목적물에 대하여서는 함께 처리하는 것이 자연스러운데 제3, 4 부동산과 제5부동산에 대하여 각기 다른 날 매매예약을 체결하고 가등기 시점도 4개월이나 차이 나는 점, ③ 2018. 5. 10.자 매매계약서의 목적물 중 일부가 분할되거나 제3자에게 소유권이전등기 되었다는 이유로 소유권이전등기를 할 수 없다면 나머지 목적물에 대하여 매매계약서를 작성하면 충분하고 매매예약이라는 새로운 형식을 취할 필요가 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매예약은 2018. 5. 10.자 매매계약서를 이행하기 위하여 C와 피고 B 사이에 형식적으로 체결된 것이 아니라, 이 사건 매매예약의 각 체결일에 새롭게 한 법률행위로 판단된다.

나아가 피고 B은 C의 부도 사실을 듣고 이 사건 매매예약을 하였다고 스스로 인정하는 바, 피고 B이 이 사건 매매예약 당시 사해행위에 대하여 선의였다고 볼 수도 없다.

다. 소결

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 B은 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구 및 피고 회사에 대한 위 인정범위 내에서의 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 회사에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정연희

별지

임의경매개시신청이 임박한 2020. 11. 23. 원상회복에 응하겠다는 취지의 준비서면을 제출하였다. 이에 이 법원이 피고 회사에 대한 청구를 모두 인용하는 내용으로 화해권고결정을 하였는데 원고만이 이에 이의하면서 가액배상을 구하는 것으로 청구취지 및 청구원인 변경신청을 하였고, 이 법원의 석명준비명령(원물반환이 가능한 경우 그와 같은 원상회복도 구하는 것인지 명확히 할 것)에 대하여 원물반환을 구할 실익이 없다는 취지의 준비서면을 제출하였으며, 제4차 변론기일에는 예비적으로도 청구취지 및 청구원인 변경은 하지 않을 것이라고 진술하였다.