

부산지방법원 동부지원 2022. 4. 12 선고 2020가단213885 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A유한회사

소송대리인 변호사 김수권

소송복대리인 변호사 최범준

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 변호사 백중현

2. C 주식회사

소송대리인 변호사 서경진

변 론 종 결 2022. 3. 15.

판 결 선 고 2022. 4. 12.

주 문

1. 주식회사 D와 피고 주식회사 B이 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 7. 5. 체결한 매매계약을 82,500,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 82,500,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 지급하는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. E 주식회사와 주식회사 D 사이의 사채인수계약

E 주식회사(이하 'E'이라 한다)는 2018. 4. 26. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)와 사이에 D가 발행하는 '주식회사 D 제3회 무보증 사모사채'에 대하여 사채인수계약(이하 '이 사건 사채인수계약'이라 한다)을 체결하고, 사채금 24억 3,000만 원을 지급하였다.

나. E과 원고 사이의 자산양도계약

E은 2018. 4. 26. 자산유동화회사인 원고와 자산양도계약을 체결하고 이 사건 사채인수계약에 기한 모든 권리를 원고에게 양도하였다.

다. D의 약속어음 부도 및 기한의 이익 상실

D가 발행한 약속어음이 2018. 7. 12. F은행에서 예금 부족을 사유로 부도처리 되어 D는 이 사건 사채인수계약이 정한 바에 따라 기한의 이익을 상실하였다.

라. D와 피고 주식회사 B 사이의 매매 등

1) D와 피고 주식회사 B(변경 전 상호: 주식회사 G, 이하 구분 없이 '피고 B'이라 한다)은 2018. 7. 5. D의 피고 B에 대한 미지급공사비 채무 6억 3,000만 원을 D 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 포함한 6개의 부동산들(이하 통틀어 '전체 대물변제 부동산'이라 한다)로 지급한다는 내용의 대물변제계약서를 작성하였다.

2) D는 2018. 7. 5. 피고 B과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 2억 7,400만 원으로

정하여 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 피고 B에 위 부동산에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 제주지방법원 등기와 2018. 7. 6. 접수 제67661호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액 32억 5,000만 원, 채무자 D, 근저당권자 H조합으로 된 공동근저당권이 설정되어 있었는데, H조합은 2018. 7. 6. 1억 6,250만 원을 받고 일부포기를 원인으로 위 근저당권을 말소하여 주었고, 같은 날 채권최고액 11억 7,000만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 중소기업은행으로 된 공동근저당권이 설정되었다.

마. 피고 B와 피고 C 주식회사 사이의 매매 등

1) 피고 C 주식회사(이하 ‘피고 C’이라 한다)는 이 사건 부동산이 포함된 건물의 인조대리석 등 공사를 하고, 피고 B으로부터 공사대금조로 D 발행 어음을 받았는데, 위 어음이 만기 전 부도가 되자 2018. 7. 19. 피고 B와 어음금 결제에 관한 합의를 하였다. 위 합의의 주요 내용은 피고 B이 피고 C에 대물변제로 이 사건 부동산을 매매대금 2억 9,000만 원에 양도하고, C이 은행담보대출을 받는 동시에 위 매매대금에서 부도 어음금 합계 124,695,400원을 공제한 돈을 피고 B에 지급한다는 것이다.

2) 피고 B은 2018. 7. 19. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 2억 9,000만 원으로 정하여 매매계약을 체결하고, 피고 C에 위 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2018. 8. 3. 접수 제77763호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

바. D의 재산 상태

D의 2018. 7. 1. 무렵 적극재산은 총 13억 8,000만 원 정도이고, 2018. 7. 1. 내지 2018. 7. 5. 무렵 소극재산은 총 34억 3,000만 원 정도이다.

사. 이 사건 부동산의 시가

이 사건 부동산의 시가는 이 사건 매매계약일인 2018. 7. 5. 당시에는 2억 8,300만 원이었고, 이

사건 변론종결일에 가까운 2020. 9. 28. 기준으로 2억 4,500만 원이다.

[인정 근거] 갑 제1에서 16호증, 을가 제1에서 3, 을나 제1, 2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 시가감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 피고들의 본안 전 항변에 관한 판단

가. 본안 전 항변의 요지

원고는, D와 피고 B 사이에 이 사건 매매계약 체결일과 같은 날에 이루어진 다른 부동산들에 관한 매매계약이 사해행위라고 주장하면서 서울중앙법원 2019가합509583호 양수금 등 청구의 소(이하 ‘관련소송’이라 한다)를 제기한 바 있다. 원고는 적어도 관련소송을 제기한 2019. 2. 22.에는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알았다고 할 것이므로, 그로부터 1년이 지난 뒤인 2020. 6. 12. 제기된 이 사건 소는 제척기간이 도과한 후에 제기된 것이어서 부적법하다.

나. 판단

1) 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 “취소원인을 안 날”이라 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다. 이는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 한 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 한편 그 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제9호증의 14에서 18의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 관련소송에서 문제되었던 피고 B이 취득한 부동산들은 이후 소유권 변경이 없었던 사실이 인정되고, 이러한 점에서 이 사건 매매계약 체결 이후 피고 C으로 소유권이 이전된 이 사건 부동산과는 차이가 있는바, 피고들이 주장하는 사정만으로는 원고가 2019. 2. 22.경 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알았다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 당사자의 주장 요지

가. 원고

D가 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 매각한 것은 채권자인 원고를 해하는 사해행위이고, D에게 사해의사도 있었으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 한편 이 사건 매매계약 체결 당시 존재하던 근저당권이 말소되었으므로, 원고는 수익자 또는 전득자인 피고들을 상대로 가액배상으로 청구취지 기재와 같은 금원 지급을 구한다.

나. 피고 B

1) 피고 B은 공사대금의 대물변제로써 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 것이다. 이 사건 부동산의 대물변제로 D는 담보채무를 줄이고 임대차보증금 반환채무를 면하는 등 원활한 사업 추진에 도움이 되었던 점, 대물변제 금액이 전체 공사대금의 일부에 불과한 점 등에 비추어, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니하고, 설령 그렇더라도 피고 B은 선의의 수익자에 해당한다.

2) 만약 가액배상이 되어야 한다면 이 사건 부동산의 가액에서 피고가 대위변제 또는 인수한 근저당권 피담보채무액과 임대차보증금 반환채무액이 공제되어야 한다.

다. 피고 C

피고 C은 피고 B으로부터 공사대금조로 받은 어음이 부도나자 피고 B과의 합의 하에 대물변제로 이 사건 부동산을 취득한 것이다. 이 사건 매매계약은 위 나. 1)과 같은 이유로 사해행위가 아니고, 설령 그렇더라도 피고 C은 선의의 전득자에 해당한다.

4. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 D에 대하여 이 사건 사채인수계약에 기하여 가지는 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위의 성립

앞서 본 인정 사실에 따르면, 이 사건 매매계약 당시 D는 채무초과상태에 있었고, D가 피고 B에게 이 사건 부동산을 대물변제로 제공함으로써 이 사건 부동산의 가액(2억 8,300만 원)에서 당시 설정되어 있던 공동근저당권의 피담보채무(1억 6,250만 원)를 제외하더라도 책임재산이 감소하게 되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 다른 일반채권자들을 해하는 사해행위로 보는 것이 타당하고, 이 경우 D의 사해의사도 인정되며, 이에 대한 피고들의 악의도 추정된다.

다. 피고들의 사해해위 성립 및 선의 관련 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조).

한편 사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다고 할 것이다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

2) 앞서 인정한 사실관계에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 사정들 즉, ① 피고 B이 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하여 이를 말소하였다 하더라도, 이 사건 부동산의 가액 중 채권자들의 공동담보에 제공되었던 부분이 존재하는 이상, 대물변제에 의하여 그 부동산의 소유권을 피고 B에게 이전하는 것은 채권자들의 공동담보를 감소하게 하는 것으로 보아야 하는 점, ② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가는 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금보다 높았던

것으로 보이고, 이 사건 부동산 이외에 전체 대물변제 부동산의 가액과 공동근저당권의 피담보채무액 전체를 함께 고려하더라도, D의 대물변제가 정당한 가격에 이루어진 것으로서 추가적인 자금 조달을 위한 것이라고 보기 어려운 점, ③ 피고 C은 D가 부도를 낸 사실과 피고 B이 D로부터 부도 직전에 이 사건 부동산을 넘겨받은 사실을 알았던 것으로 보이는 점 등을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 아니하거나 피고들이 수익 또는 전득 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 취소 및 원상회복의 범위

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 근저당권이 설정되어 있었다가 말소되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결일에 가까운 무렵의 이 사건 부동산 시가 2억 4,500만 원에서 앞서 본 H조합의 근저당권 피담보채무액 1억 6,250만 원을 공제한 8,250만 원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 수익자 또는 전득자인 피고들은 공동하여 원고에게 가액배상으로 8,250만 원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 한편 피고 B은 이 사건 부동산의 소유권을 취득하면서 인수한 임대차보증금 반환채무액도 가액배상의 범위에서 공제되어야 한다고 주장하나, 그 임차인이 우선변제권 있는 임차인이라고 볼만한 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

원고의 피고들에 대한 청구 모두 인용

판사 정왕현

별지 목록

1.

1동의건물의 표시

제주특별자치도 제주시 [] [] 동

[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 []

철근콘크리트구조

경사슬래브 위 기와지붕4층 공동주택(연립주택 및 주민자치실 등)

지1층 173.3㎡

1층~4층 164.85㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 제주특별자치도 제주시 [] 대 9904.5㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 []호

철근콘크리트구조 66.1186㎡

대지권의 표시

1 소유권대지권 990450000분의 12380625

(이상, 제주지방법원 등기와 관할, 같.)

