

의정부지방법원 고양지원 2022. 1. 14 선고 2020가합75265 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 백창원, 유연

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 랜드마크

담당변호사 채준병

변 론 종 결 2021. 11. 12.

판 결 선 고 2022. 1. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고와 피고 사이에서, C와 피고가 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 2. 11. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2020. 2. 28. 접수 제33240호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고, 주식회사 D(이하 '주식회사'의 기재는 모두 생략한다, 다른 회사의 경우에도 같다), E은행, F은행은 2017. 3. 10. G에 120억 원을 대출하였다. 위 대출금 120억 원은 원고와 D은행이 각 40억 원, E은행과 F은행이 각 20억 원씩 구분하여 대출하는 것으로 하고(이 중 원고가 대출한 부분만을 '이 사건 대출'이라 한다), 이자는 연 7%, 대출만기일은 '대출 실행일로부터 12개월째 되는 날'로 정하였다. 이후 위 대출만기일은 2018. 9. 13.까지로 연장되었다.

나. 이 사건 대출 당시 G의 대표자 이사였던 C는 이 사건 대출 원리금 채무를 연대보증하였다.

다. G은 가.항의 120억 원 대출 무렵 그 채무 담보를 위하여 경기도 남양주시 H 대 11,776.2㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 I에 담보신탁하고, 원고, D은행, E은행, F은행을 제1순위 우선수익자로 지정하였다.

라. G은 2018. 7. 21.부터 원고에게 이 사건 대출금 이자를 납부하지 않았다. 원고는 2018. 8. 23. G에 이자 연체로 인한 기한의 이익 상실을 통보하였다. 그 후로도 G은 원고에게 이 사건 대출 원리금을 변제하지 않았다.

마. C는 2020. 2. 11. 피고와, 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 점포'라 한다)을 62억 원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 피고는 C에게, 계약 당일 계약금 6억 2,000만 원, 2020. 2. 28. 잔금 등 31억 3,256만 원(= 잔금 55억 8,000만 원 - 위 점포를 임차하고 있는 J은행에 대한 임대차보증금 27억 원 + 부가가치세 2억 5,256만 원)을 지급하였다. 피고는 2020. 2. 28. 이 사건 점포에 관하여 2020. 2. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 하고, 이 사건 매매계약과 함께 이를 경우 '이 사건 처분행위'라 한다).

[인정 근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장

가. 원고

C는 원고에게 이 사건 대출 원리금에 관한 연대보증채무를 부담하고 있었고, 원고로부터 기한이익 상실을 통보받았으며, 위 채무에 관하여 충분한 물적 담보가 설정되어 있지 않은 상황에서 자신의 유일한 부동산인 이 사건 점포를 피고에게 매도하였다. 이는 원고에 대한 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정되며, 여러 제반사정에 비추어 보더라도 피고의 악의가 인정된다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로서 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

- 1) 원고는 이 사건 대출 원리금 채무액을 상회하는 물적 담보를 확보하고 있었으므로 피보전채권이 인정되지 않는다. 또한 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 처분행위로 인하여 C의 채무초과 상태가 초래 또는 심화되었다고 할 수 없으므로 사해행위도 인정되지 않는다.
- 2) 피고는 C와 특별한 인적 관계도 없고, 공인중개사를 통해 정상적인 방법으로 이 사건 점포를 매수하였으며, 거래가격도 일반적인 수준이었던 점 등의 제반사정을 고려하면, 피고는 C의 사해행위에 대하여 선의라고 인정된다(예비적 선의 항변).
- 3) 따라서 원고의 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 판단

가. 피보전채권의 인정 여부

1) 관련 법리

가) 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 해당 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 연대보증인이 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여

사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 하고, 해당 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정되며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

나) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로 담보로 제공된 부동산이 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위가 있는 후에 임의경매 등 절차에서 환가가 진행된 경우에는 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등 특별한 사정이 없는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하는 것이므로 채무자의 적극재산에 포함되는 부동산이 사해행위가 있는 후에 경매절차에서 경락된 경우에 그 부동산의 평가는 경락된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이며, 부동산에 대하여 정당한 절차에 따라 산출된 감정평가액은 특별한 사정이 없는 한 그 시가를 반영하는 것으로 보아도 좋을 것이다(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결 등 참조).

2) 판단

위와 같은 법리에 비추어 본다. 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제8, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, ① I은 2018년경 이 사건 토지의 공매를 위하여 위 토지의 시장가치에 대한 감정평가를 의뢰하였는데, 감정평가사 K은 이 사건 토지의 2018. 11. 8. 기준 가치를 공시지가기준법에 따라 16,604,442,000원으로 평가한 사실, ② 이 사건 토지의 2018. 1. 1. 기준 개별공시지가는 1㎡당 1,046,000원이었고, 그 후 2019. 1. 1. 기준 개별공시지가는 1,187,000원, 2020. 1. 1. 기준 개별공시지가는 1,225,000원으로 지속적으로 상승한 사실, ③ 원고가 주장하는 이 사건 대출 원리금 채권액은 2020. 8. 13. 기준으로 4,838,240,613원인 사실이 인정된다.

제1항에서 본 사실관계 및 위와 같은 사실관계에, 이에 비추어 알 수 있는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 2018. 11. 8.경 이 사건 토지 가액은 16,604,442,000원이었고, 원고는 대주단의 대출금 합계 120억 원 중 1/3인 40억 원을 대출하였으므로, 위 토지 가액의 1/3인 5,534,814,000원(= 16,604,442,000원 × 1/3)에 상응하는 우선변제권(제1순위 우선수익권)을 확보하고 있었다고 할 것인데, 이는 원고가 주장하는 대출원리금 합계액인 4,838,240,613원을 상회하는 점, ② 이 사건 토지의 2018. 11. 8. 기준 감정평가액은 공시지가기준법에 따라 산정되었던 것인데 그 후 이 사건 토지의 공시지가가 상승하였으므로(2020년 개별공시지가는 2018년 개별공시지가보다 약 17.1% 상승하였다), 이를 고려하면 이 사건 처분행위 당시 위 토지의 교환가치는 16,604,442,000원보다도 더 상승하였을 것으로 예상되는 점, ③ 원고는 ‘이 사건 토지에 관하여 2020. 9. 25.경 매매대금을 110억 원으로 하는 수의계약이 체결되었으므로 이 사건 처분행위 당시의 시가도 그와 같게 보아야 한다’는 취지로 주장하나, 앞서 본 법리 및 위와 같은 공시지가 상승 사실 등에 비추어 보면, 위와 같은 수의계약 체결 사실만으로는 이 사건 처분행위 당시 위 토지의 객관적인 교환가치가 오히려 2018년의 감정평가액보다도 56억 원 이상 하락하여 110억 원에 불과하였다고 보기 어려운 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 처분행위 당시 원고에게 우선변제권의 범위를 넘는 피보전채권이 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 사해행위 및 사해의사 인정 여부

1) 관련 법리

채무자의 법률행위가 채권자를 해한다는 것은 채무자의 총재산에 감소를 초래하는 것, 즉 채무자의 재산 처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 의미한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조). 또한 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그

실현수단인 해당 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다28045 판결 등 참조).

2) 판단

위와 같은 법리에 비추어 본다. 앞서 인정한 사실관계와, 이에 비추어 알 수 있는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 앞서 본 바와 같이 원고에게는 이 사건 대출 원리금을 상회하는 물적 담보가 확보되어 있었던 점, ② 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 처분행위로 인하여 C의 채권자들에게 제공되었던 공동담보의 부족 상태가 유발 또는 심화되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점, ③ 원고는 이 사건 처분행위 당시 이 사건 점포가 C의 유일한 재산이었다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없고, 을 제15, 16호증의 각 기재에 의하면 C가 이 사건 처분행위 후인 2020. 6.경 여러 부동산을 소유하고 있었던 사실만 확인되는 점, ④ 원고는 'C는 이 사건 처분행위 시점까지 약 1년 7개월 간 대출원리금을 1원도 변제하지 못할 정도로 변제자력이 부족하였다'고 주장하나, C의 채무불이행 사실이 곧바로 그의 무자력을 의미한다고 볼 수는 없고, 그밖에 이 사건 처분행위 당시 C가 무자력이었다고 인정할 만한 객관적인 자료가 없는 점, ⑤ 원고는 'C는 이 사건 처분행위 전부터 자기 소유 부동산을 순차 처분하고 있었다'고 주장하나 그러한 순차 처분 사실만으로 이 사건 처분행위가 사해행위가 되는 것도 아닌 점, ⑥ 이 사건 처분행위에 관하여 C와 피고가 통모하였다고 볼 만한 사정도 없는 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 사해행위, 사해의사를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 가정적 판단

1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 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 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 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).

2) 판단

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 설령 원고에게 피보전채권이 인정되고, 이 사건 처분행위가 사해행위에 해당하며 C의 사해의사까지 인정된다고 가정하더라도, 앞서 든 증거들과 을 제10 내지 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고와 C는 이 사건 매매계약 체결 시 처음 만난 사이로서 특별한 인적관계가 없고, 이 사건 매매계약 체결 전 두 사람 사이에 아무런 금전거래도 없었던 점, ② 피고는 자신이 기존에 가지고 있던 상가점포를 처분하면서 공인중개사를 통하여 통상적인 방법으로 매수 대상 점포를 물색한 후 이 사건 점포를 매수한 점, ③ 이 사건 점포의 감정평가액이 2018. 3. 15. 기준으로 54억 1,000만 원이었던 점에 비추어 보면 이 사건 매매대금이 시세보다 현저히 낮았다고 보이지도 않고, 피고는 C에게 매매대금을 모두 지급한 점, ④ 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 점포에는 임차인인 J은행 명의의 근저당권만 설정되어 있었고, 그밖에 피고가 C의 신용상태나 사해행위성 등을 의심할 수 있었다고 볼 만한 특별한 사정도 보이지 않는 점, ⑤ C와 특별한 인적 관계도 없는 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 법적 분쟁 등의 위험을 감수하고 굳이 이 사건 점포를 매수할 만한 동기나 이유를 찾기도 어려운 점, ⑥ 그밖에 원고가 이 사건 매매계약 체결·이행 경위가 이례적이라고 주장하면서 드는 사정들은 수익자의 악의 판단에 특별한 영향이 없는 지엽적인 사정이라고 보이는 점 등을 종합하면, 피고는 선의라고 인정된다. 따라서 설령 피보전채권, 사해행위, 사해의사가 모두 인정된다고 하더라도 피고의 선의 항변이 이유 있으므로, 결국 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전 기 흥, 판사 오에스더, 판사 고 철 만

별지

목록

1. 경기도 고양시 일산서구 오피스텔 제1층 호

(1동 건물의 표시)

경기도 고양시 일산서구 오피스텔[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 10층 업무시설 및 근린생활시설 지1층 198.828㎡,
 지1층 1242.802㎡, 지2층 1441.630㎡, 지3층 1441.630㎡, 지4층 357.332㎡, 지4층
 989.298㎡, 1층 754.400㎡, 2층 1288.420㎡, 3층 1170.750㎡, 4층 1170.750㎡, 5층
 1170.750㎡, 6층 1155.550㎡, 7층 1155.550㎡, 8층 1155.550㎡, 9층 1155.550㎡, 10
 층 1155.550㎡(내역 : 지1층 198.828㎡-기타제2종근생, 지1층 1242.802㎡-주차장,
 지2,3,4층-주차장, 지4층 357.332㎡-기계전기실, 1, 2층-기타제2종근생, 3, 4, 5, 6,
 7, 8, 9, 10층-오피스텔)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 고양시 일산서구 대 1725.6㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 호 철근콘크리트조 436.19㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1725600분의 82658

