

의정부지방법원 고양지원 2022. 8. 26 선고 2021가합78261 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 백창원

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 임창주

변론 종결2022. 7. 8.

판결 선고2022. 8. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 별지 "목록" 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 9. 20. 체결된 매매계약을 440,387,866원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 440,387,866원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 셈한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 주식회사 D에 대한 대출 및 담보 설정

1) 대출 및 연대보증 관계 가) 원고와 주식회사 E, 주식회사 F, 주식회사 G(이하 통틀어 '이 사건 대주단'이라 한다)은 2017. 3. 10. 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)과 사이에, 이 사건 대주단이 D에 총 12,000,000,000원(이 중 원고의 대출 액수는 4,000,000,000원)을 변제기 대출실행일로부터 12개월, 이자 연 7%, 연체이자율 연 25%의 범위 내에서 이 사건 대주단이 정하는 이율로 정하여 대출하기로 약정하였다.

나) 이에 따라 원고는 2017. 3. 13. D에 4,000,000,000원을 대여하였다(이하 '이 사건 대출'이라 한다).

다) 당시 D의 대표이사인 C와 H 주식회사(이하 'H'라 한다)는 D의 이 사건 대주단에 대한 대출금채무를 연대보증하였다.

2) 담보 설정 내역 가) D은 2017. 3. 13. 위와 같이 돈을 빌리면서, I 주식회사에 그 소유인 남양주시 J 대 11,776.2㎡(이하 '남양주시 신탁부동산'이라 한다)를 ① 채무자 D, ② 공동 1순위 우선수익자 이 사건 대주단 소속 각 은행(우선수익권 한도: 원고 및 주식회사 E 각 5,200,000,000원, 주식회사 F, 주식회사 G 각 2,600,000,000원)으로 하여 담보신탁하였다.

나) H는 2015. 1. 30. K 주식회사에 서산시 L 잡종지 4,276㎡ 외 6필지(이하 '서산시 신탁부동산'이라 한다)를 ① 채무자 H, ② 1순위 우선수익자 K 주식회사(우선수익권 한도: 23,400,000,000원), 2순위 우선수익자 M 주식회사(우선수익권 한도: 32,000,000,000원)로 하여 담보신탁한 사실이 있었다.

다) 그런데 H는 2017. 3. 13. 위 1)다)항과 같이 D의 채무를 연대보증하면서 해당 담보신탁의 우선수익자를 ① 1순위 우선수익자 K 주식회사(우선수익권 한도: 23,400,000,000원), ② 공동

2순위 우선수익자 이 사건 대주단 소속 각 은행(우선수익권 한도: 원고 및 주식회사 E 각 5,200,000,000원, 주식회사 F, 주식회사 G 각 2,600,000,000원)으로 변경하였다. 한편 1순위 우선수익자 K 주식회사에 대한 우선수익권 한도는 2018. 5. 4. 17,640,000,000원으로 변경되었다. 라) 또한 D의 주주 C, N은 D의 이 사건 대출금 채무를 담보하기 위하여 같은 날 D 주식 전체(총 60,000주, C 30,600주, N 29,400주)에 대하여 이 사건 대주단에 채권최고액 15,600,000,000원의 근질권을 설정하여 주었다.

나. D의 채무불이행

1) 이 사건 대출의 만기일은 D의 만기연장 신청으로 2018. 9. 13.로 연기되었는데, D은 2018. 7. 21.부터 이자의 지급을 지체하였고, 이에 원고는 2018. 8. 23. C에게 '이 사건 대출 이자를 지급하지 않아 2018. 8. 21.자로 이 사건 대출 원리금에 대한 기한의 이익을 상실하였으므로, 2018. 8. 21.부터 대출 잔액에 대한 연 10%의 연체이율이 적용되고, 만기일인 2018. 9. 13.까지 대출원리금 전액을 상환하라'는 취지로 통지하였다.

2) 그러나 D과 C 등은 2019. 9. 20.경까지 이 사건 대출 원리금을 변제하지 않았다. 해당 일시 기준 D의 원고에 대한 대출 원리금 채무 잔액은 총 4,457,334,830원(=원금 4,000,000,000원+2018. 7. 21.부터 2018. 8. 21.까지 32일 동안의 연 7%의 이자 24,547,945원1)+2018. 8. 22.부터 2019. 9. 20.까지 395일 동안의 연 10%의 지연손해금 432,786,885원2))이었다.

다. 신탁계약의 체결 및 부동산 처분

1) C는 2018. 4. 6. 그 소유인 고양시 ○ 토지 및 건물, 고양시 일산서구 P에 있는 Q오피스텔 R, S, T, U, V, W호(이하 통틀어 '고양시 신탁부동산'이라 한다)에 관하여, X주식회사에 2018. 4. 2.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 위 1)항 기재 신탁계약 체결 당시 공동 1순위 우선수익자는 주식회사 Y, Z 주식회사였고, 우선수익권 한도는 각 5,200,000,000원이었는데, 2019. 1. 23. 변경계약을 통하여 AA 유한회사가 우선수익권금액 한도 10,400,000,000원의 1순위 우선수익자로 변경되었다.

3) C는 2019. 7. 26. X주식회사와의 신탁계약을 해지한 후 2019. 10. 10. 고양시 신탁부동산 중 하나인 이 사건 부동산에 관하여 2019. 10. 10.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 그 명의의

소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 20.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 처분행위'라 한다).

라. 이 사건 처분행위 당시 각 신탁부동산의 가액

- 1) 남양주시 신탁부동산은 2020. 10. 5.경 11,000,000,000원에 거래되었다.
- 2) 서산시 신탁부동산의 가액은 공매과정에서 2019. 4. 22.을 기준으로 48,776,658,150원으로 감정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8, 9호증, 을 제1 내지 20호증(이상 가지 번호 있는 서증은 모두 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

C는 2019. 9. 20.경 원고에 대하여 4,000,000,000원 및 이에 대한 이자, 지연손해금에 관한 연대보증금 채무를 부담하고 있었다. 그런데 C는 원고를 해할 의사로 채무초과 상태에서 같은 날 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였는데, 이는 사해행위에 해당하므로 이는 원고를 해한 한도에서 취소되어야 한다.

나. 피고 주장의 요지

원고는 C에 대한 채무에 관하여 남양주시 신탁부동산, 서산시 신탁부동산에 대한 각 우선수익권, D 주식에 대한 등록근질권 등을 통해 채무 전액에 대하여 우선변제권을 확보하고 있었으므로, 채권자취소권을 행사하여 이 사건 처분행위를 취소할 수 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

- 1) 채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고

보아야 하고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 금액을 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. 그리고 이때 우선변제받을 금액은 처분행위 당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정함이 옳다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조).

2) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로, 담보로 제공된 부동산에 대하여 임의경매 등의 환가절차가 개시되어 진행되는 도중에 재산처분행위가 이루어졌다고 하더라도 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다549 판결 등 참조). 부동산에 대한 최저경매가격은 감정평가 이후 기계적으로 저감되게 되어, 비록 최저경매가격이 저감되었다고 하더라도 실제 경매절차에서 저감되기 전의 최저경매가격보다 높은 가격에 매각될 가능성을 완전히 배제할 수 없을 뿐 아니라 부동산 경매제도는 매수 시기, 대금납부 기한에 관하여 절차적인 제한이 있고, 매각 대금 및 매수 상대방의 선택 등에 관한 협상 가능성이 전혀 없다는 점에서 경매를 사적인 거래와 똑같이 볼 수 없다는 등의 사정에 비추어 보면, 경매절차가 진행된 후 수차례 매각이 되지 않다가 상당한 기간이 지난 후에 매각이 이루어졌고 그 매각가액이 경매개시 직후의 감정가액에 비하여 상당히 적다는 사정만으로는 그 매각가액을 재산처분행위 당시 부동산의 시가로 단정하기에 부족하다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2005다60338 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 남양주시 신탁부동산에 의하여 확보된 우선변제권 가) 남양주시 신탁부동산이 2020. 10. 5.경 11,000,000,000원에 거래된 사실은 앞서 본 것과 같고, 이는 재산처분행위 당시인 2019. 9. 20.에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

나) 원고는 공동 1순위 우선수익자로, 우선수익권 한도는 5,200,000,000원, 공동 우선수익자 중 원고의 우선수익권 비율은 $1/3(=5,200,000,000\text{원} \div \text{공동 우선수익자 총 우선수익권 한도 } 15,600,000,000\text{원})$ 이다.

다) 그렇다면 원고는 남양주시 신탁부동산에 관하여 재산처분행위 당시 3,666,666,666원($=11,000,000,000\text{원} \times 1/3$, 원 미만 버림, 이하 같다)의 우선변제권을 확보하고 있다고 보아야 한다.

2) 서산시 신탁부동산에 의하여 확보된 우선변제권 가) 서산시 신탁부동산이 공매 과정에서 2019. 4. 22.을 기준으로 48,776,658,150원으로 감정된 사실은 앞서 본 것과 같고, 이는 재산처분행위 당시인 2019. 9. 20.에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

나) 원고는 공동 2순위 우선수익자로, 1순위 우선수익자의 우선변제권 한도는 17,640,000,000원이고, 공동 2순위 우선수익자 중 원고의 우선수익권 비율은 $1/3(=5,200,000,000\text{원} \div \text{총 우선수익권 한도 } 15,600,000,000\text{원})$ 이다.

다) 그렇다면 신탁부동산의 가액에서 1순위 우선수익자의 우선변제권 한도를 공제하면 31,136,658,150원($=48,776,658,150 - 17,640,000,000\text{원}$)이고, 여기에 원고의 우선수익권 비율을 곱하면 10,378,886,050원($=31,136,658,150\text{원} \times 1/3$)이므로, 이는 원고의 우선수익권 한도(5,200,000,000원)를 초과한다. 따라서 원고는 서산시 신탁부동산에 관하여 재산처분행위 당시 5,200,000,000원 전액에 관하여 우선변제권을 확보하고 있었다고 보아야 한다. 이는 원고의 피보전채권액 4,457,334,830원을 상회함이 명백하다.

라) 이에 대하여 원고는 서산시 신탁부동산은 공매 과정에서 12회에 걸쳐 유찰되어 마지막 최저입찰금액은 18,500,000,000원으로, 1순위 우선수익자의 우선변제권을 공제하더라도 거의 남는 금액이 없다고 주장한다.

(1) 그러나 앞서 3. 나.항에서 본 법리에 의할 때 재산처분행위 당시의 감정평가액이 아닌 최저입찰금액을 서산시 신탁부동산의 시가로 단정할 수 없다.

(2) 나아가 갑 제9호증의 기재에 의하면 서산시 신탁부동산의 공매의 공매 일시 및 최저입찰금액이 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다.

단위: 천원

1차 공매	일시	2019. 5. 13.	2019. 5. 14.	2019. 5. 15.	2019. 5. 16.	2019. 5. 17.	2019. 5. 20.
최저 입찰 금액	48,776,658	43,899,000	39,509,100	35,558,200	32,002,400	28,802,200	
2차 공매	일시	2020. 10. 27.	2020. 10. 28.	2020. 10. 29.	2020. 11. 3.	2020. 11. 4.	2020. 11. 5.
최저 입찰 금액	29,000,000	26,100,000	23,490,000	21,141,000	19,027,000	18,500,000	

이에 비추어 보면, 이 사건 재산처분행위 시인 2019. 9. 20. 기준 서산시 신탁부동산의 가액은 적어도 2차 공매 1회차(2020. 10. 27.)의 최저입찰금액 29,000,000,000원 이상이었다고 보는 것이 타당하다. 그렇다면 서산시 신탁부동산의 가액에서 1순위 우선수익자의 우선변제권 한도를 공제하더라도 11,360,000,000원(=29,000,000,000원-17,640,000,000원)이 남으며, 그중 원고의 우선수익권은 3,786,666,666원(=11,360,000,000원×원고의 우선수익권 비율 1/3) 이상이라고 보아야 한다.

(3) 그렇다면 백보 양보하여 2차 공매 1회차의 최저입찰금액을 그 기준으로 하더라도, 앞서 본 남양주시 신탁부동산에 의한 우선변제권 액수 3,666,666,666원과 위 서산시 신탁부동산에 의한 우선변제권 액수 3,786,666,666원을 합하면 원고의 피보전채권액 4,457,334,830원을 훨씬 상회함이 계산상 명백하다.

3) D 주식에 대한 등록근질권에 의하여 확보된 우선변제권 앞서 본 것과 같이 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다. 원고는 D이 대출원리금 채무를 상환하지 못하였고 따로 보유한 재산이 없어 그 주식에 아무런 가치가 없다고 주장하나, 그러한 사정만으로는 해당 주식에 아무런 가치가 없다고 보기 어렵다. 따라서 원고가 이 부분에 관하여 피보전채권이 담보권의 우선변제권 범위 밖에 있다는 사실을 증명하였다고 볼 수 없다.

다. 소결론

그렇다면 원고의 피보전채권은 남양주시 신탁부동산, 서산시 신탁부동산에 의하여 확보된 우선변제권 범위 안에 있다고 보아야 하고, 나아가 D 주식에 관한 우선변제권 범위 밖에 있다는 사실을 인정할 증거도 없다. 따라서 앞서 3. 가. 1)항에서 본 법리에 비추어 볼 때 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사장한홍

판사박현진

판사노재승

별지

1) 계산식: $4,000,000,000\text{원} \times 7\% \times 32/365$

2) 계산식: $4,000,000,000\text{원} \times 10\% \times (1 + 30/366)$