

의정부지방법원 2022. 11. 2 선고 2019가단105825 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 강남

담당변호사 김진, 양재혁

피 고 B

소송대리인 변호사 노재민

변 론 종 결 2022. 9. 7.

판 결 선 고 2022. 11. 2.

주 문

1. 피고와 농업회사법인 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 12. 24. 체결된 매매계약을 14,588,200원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 14,588,200원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 축산 부자재 및 생활용품 전문제조기업으로서, 축산유통업 등을 목적으로 하여 설립된 농업회사법인 주식회사 C(이하 'C'이라고 한다)에 2018. 8. 27.부터 2018. 9. 19.까지 생활용품 부자재를 판매하였으나 그 대금 중 14,588,200원을 받지 못하였다. 이에 원고는 C을 상대로 위 대금에 대한 지급명령신청을 하여 2019. 1. 23. 'C은 원고에게 14,588,200원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 지급명령이 내려졌다(수원지방법원 성남지원 2019차전522).

나. C은 2015. 7. 27. 중소기업은행으로부터 513,000,000원을 대출받고, 같은 날 위 대출금채무를 담보하기 위해 중소기업은행과 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 채권최고액 615,600,000원, 채무자 C으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기(이하 '제1 근저당권설정등기'라고 하고, 이에 의한 근저당권을 '제1근저당권'이라고 한다)를 마쳐주었다.

다. C은 2016. 9. 19. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)에 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 1층 E호 35.2㎡를 보증금 30,000,000원, 차임 월 700,000원(부가가치세 별도), 기간 2016. 9. 19.부터 2년으로 정하여 임대하는 계약을 체결하였다(이하 'D와의 임대차계약'이라고 한다).

한편 피고는 2019. 1. 2. F회사에 이 사건 건물 중 2층 70.55㎡를 보증금 10,000,000원(F회사가 전 임대인에게 지급한 보증금 10,000,000원을 피고가 승계받은 것으로 함), 차임 월 800,000원(부가가치세 별도), 기간 2019. 1. 2.부터 2년으로 정하여 임대하는 계약을 체결하였다(이하 'F회사와의 임대차계약'이라고 한다).

라. 피고는 'G회사'이라는 상호로 축산물 도소매업에 종사하는 사람으로서, C에게 2017. 7. 7. 300,000,000원을 대여하였다가 2017. 8. 25. 이를 변제받고, 2017. 8. 28. 다시

300,000,000원을 대여하였다가 2017. 9. 25. 이를 변제받았으며, 2017. 9. 25. 다시 300,000,000원을 대여하였다. C은 피고에 대한 위 차용금채무를 담보하기 위해 2017. 12. 12. 이 사건 각 부동산에 피고 명의로 채권최고액 360,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '제2근저당권설정등기'라고 하고, 이에 의한 근저당권을 '제2근저당권'이라고 한다).

마. 그 후 C은 2018. 12. 24. 피고에게 이 사건 각 부동산을 820,000,000원에 매도하는 계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 그 매매대금 중 300,000,000원은 피고의 C에 대한 대여금채권 300,000,000원과 상계하고, 나머지 520,000,000원은 C의 중소기업은행에 대한 원금 513,000,000원의 대출금채무를 피고가 인수하며, C의 임대인 지위(임대차보증금 합계 40,000,000원)를 승계하는 것으로 갈음하기로 하였다.

이에 따라 C은 2018. 12. 24. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 각 부동산에 피고 앞으로 마쳐져 있던 제2근저당권설정등기는 2018. 12. 24. 해지를 원인으로 하여 2018. 12. 26. 말소되었다.

그 후 제1근저당권설정등기는 2019. 3. 26. 해지를 원인으로 하여 같은 날 말소되었고, 피고는 2019. 3. 21. 중소기업은행과 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 615,600,000원, 채무자 피고로 하는 근저당권설정계약을 체결하고 2019. 3. 26. 중소기업은행에 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

바. 피고는 2019. 10. 2. H과 I에게 이 사건 각 부동산을 850,000,000원에 매도하고 2019. 11. 18. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

앞서 인정된 사실에 의하면 이 사건 매매계약 체결 당시인 2018. 12. 24. 원고는 C에 대하여 물품대금채권을 가지고 있었다고 할 것이므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 채무자의 사해행위

1) C이 채무초과 상태에 있었는지 여부

가) 갑 제7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, C은 ① 농업회사법인 주식회사 J에 2019. 2. 7. C 소유의 용인시 처인구 K 전 370㎡, L 임야 1,061㎡를 매매대금 539,600,000원에 매도하고 2019. 3. 4. 소유권이전등기를 마쳐준 사실, ② M에게 2019. 1. 25. C 소유의 아산시 N 임야 3,466㎡, O 임야 402㎡, P 임야 65㎡, Q 임야 1,449㎡, R 임야 68㎡, S 임야 22㎡를 매매대금 592,000,000원에 매도하고 2019. 1. 28. 소유권이전등기를 마쳐준 사실이 인정된다. 그리고 이 사건 각 부동산의 이 사건 매매계약 체결 당시 시가가 매매대금인 820,000,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 적극재산 가액은 1,951,600,000원(= 539,600,000원 + 592,000,000원 + 820,000,000원)이다.

나) 한편 위 증거들에 의하면, C은 2019. 2. 26. 또는 2019. 2. 27. 기준으로 금융기관에 아래 표와 같이 2018. 12. 24. 이전에 발생한 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정된다.

금융기관	당초차입		대출잔액(원)
	일자	금액	
중소기업은행	2015. 7. 27.	513,000,000원	513,000,000
	2014. 7. 7.	미화 800,000달러	716,080,000
	2014. 8. 26.	20,000,000원	16,480,000
T은행	2015. 3. 17.	200,000,000원	180,000,000
	2016. 3. 11.	1,400,000,000원	1,260,000,000
	2018. 6. 11.	200,000,000원	162,000,000
	2011. 9. 20.	미화 340,000달러	382,956,000
	2015. 5. 15.	미화 500,000달러	225,427,000
U은행	2014. 6. 25.	200,000,000원	170,000,000
	2017. 9. 11.	50,000,000원	40,000,000
	2014. 3. 19.	200,000원	60,476,000
	2014. 3. 19.	200,000원	741,000
	2014. 3. 19.	200,000원	65,176,000
	2014. 3. 19.	200,000원	826,000
V은행	2013. 6. 7.	미화 200,000달러	155,607,000
W조합	2014. 9. 5.	650,000,000원	650,000,000
	2014. 12. 23.	미화 1,500,000달러	624,187,000
	2015. 4. 10.	미화 700,000달러	714,787,000
합계			5,937,743,000

다) 따라서 C은 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산의 가액이 적극재산의 가액을 훨씬 초과하여 채무초과 상태에 있었다.

2) 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부

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. 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).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 각 부동산 중 일반채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 이 사건 매매계약 체결 당시 시가인 820,000,000원에서 제1근저당권의 실제 피담보채권액인 513,000,000원과 제2근저당권의 실제 피담보채권액인 300,000,000원을 각 공제한 나머지 7,000,000원 부분이다.

앞서 인정한 사실에 의하면 C은 이 사건 매매계약에 의해 이미 부족상태에 있는 공동담보가 더욱 부족하게 됨으로써 원고를 비롯한 채권자들의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하였다고 봄이 타당하므로, 채무자인 C의 사해의사도 인정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

3) 피고의 주장에 관한 판단

가) 피고는 이 사건 매매계약으로 감소되는 적극재산액은 820,000,000원인 반면 감소되는 소극재산은 853,000,000원(제1근저당권 피담보채무 513,000,000원 + 제2근저당권 피담보채무 300,000,000원 + D, F회사에 대한 임대차보증금반환채무 40,000,000원)이므로 채무초과 상태가 오히려 호전되었고, 위 임차보증금반환채권에 우선변제적 효력이 인정되지 않는다고 하더라도 C의 보증금반환채무가 소멸한 이상 소극재산이 감소한 사실에는 변함이 없으며, 이 사건 매매대금은 기존 채무 변제 및 제3자에 대한 채무를 인수하는 방식으로 지급된 것이므로 특정채권자인 피고에 대한 채무 본지에 따른 변제로서 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 건물 중 D가 임차한 건물 1층의 용도는 소매점이고, F회사가 임차한 2층의 용도는 사무실인 사실이 인정되는바, 위 각 임차목적물은 '상가건물'에 해당하는 것으로 보인다. 상가건물

임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라고 한다)에 의하면, ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제8조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고(제3조 제1항), ② 제3조 제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있으며(제5조 제2항), ③ 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있으나, 이 경우 임차인은 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조 제1항의 요건을 갖추어야 한다(제14조 제1항).

따라서 D나 F회사가 ① 건물의 인도, 사업자등록, 임대차계약서상의 확정일자라는 요건을 갖추어 보증금의 우선변제권을 갖거나(이하 ‘우선변제권자’라 한다) ② 소액임차인에 해당하거나 ③ 이 사건 건물의 최선순위 근저당권자보다 먼저 건물의 인도 및 사업자등록에 의한 대항력을 갖게 되었다면(이하 ‘최선순위임차인’이라 한다) D와 F회사의 각 보증금도 이 사건 토지 및 건물 중 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산에서 공제되어야 하나, 우선변제권자, 소액임차인, 최선순위임차인 중 어디에도 해당하지 않는다면 이를 책임재산에서 공제할 것이 아니다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결, 대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결 등 참조).

상가임대차법 제6조 제2호에 의하면 상가임대차법 제14조의 규정에 의하여 우선변제를 받을 임차인은 보증금과 차임이 있는 경우 상가임대차법 제2조 제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외한다)의 경우 55,000,000원 이하인 임차인으로 하고, 상가임대차법 제2조 제2항 및 같은 법 시행령 제2조 제2항, 제3항에 의하면 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 월 단위의 차임액에 100/1을 곱하여 환산한다.

수도권정비계획법 시행령 제9조, [별표 1]에 의하면 이 사건 건물이 있는 성남시는 과밀억제권역에 해당한다.

D와의 임대차계약은 보증금이 30,000,000원이고, 차임이 월 700,000원이어서 보증금과

환산금액의 합계가 100,000,000원[= 30,000,000원 + (700,000원 × 100)]이고, F회사와의 임대차계약은 보증금이 10,000,000원이고, 차임이 월 800,000원이어서 보증금과 환산금액의 합계가 90,000,000원[= 10,000,000원 + (800,000원 × 100)]이므로, D와 F회사는 각 소액임차인에 해당하지 않는다. 또한 D와 F회사가 확정일자를 받은 우선변제권자 또는 최선순위임차인에 해당한다는 사실을 인정할 증거도 없다. 결국 D와 F회사는 각 우선변제권자, 소액임차인, 최선순위임차인 중 어디에도 해당하지 않으므로, 그 임대차보증금을 이 사건 각 부동산 중 일반채권자들의 공동담보로 되는 책임재산에서 공제할 것은 아니다.

그러므로 피고가 이 사건 매매계약을 통해 위 각 보증금반환채무를 이행인수하고, 그 후 임차인에 보증금을 반환함으로써 이행인수한 채무를 변제하였다고 하더라도, 이는 C에 대한 다수의 채권자들 중 D와 F회사만이 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 원고를 비롯한 나머지 채권자들은 공동담보가 감소함에 따라 종전보다 불리한 위치에 놓이게 되므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다(대법원 1995. 6. 30. 선고 94다14582 판결, 대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결 등 참조).

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 대출금 연체가 없었고, 공동담보부족액 7,000,000원 이상의 임대차보증금반환채무를 승계, 변제한 점을 고려할 때 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 항변하나, 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

1) 원상회복의 방법

근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 불공평하므로, 이러한 경우에는 부동산의 가액 중에서 근저당권의 피담보채권액 등을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다.

그런데 이 사건 각 부동산에 관하여 제1, 2근저당권설정등기가 마쳐져있다가 이 사건 매매계약 체결 후인 2018. 12. 26. 제2근저당권설정등기가, 2019. 3. 26. 제1근저당권설정등기가 각 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산의 변론종결 당시 시가에서 제1, 2근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

2) 취소 및 가액배상의 범위

근저당권 말소 등으로 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하므로, 그에 관하여 보기로 한다.

사해행위 목적물의 공동담보가액에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 변론종결일에 가까운 2019. 10. 2. 이 사건 각 부동산을 850,000,000원에 매도한 사실, 사해행위 이후 말소된 제1근저당권의 실제 피담보채권액이 513,000,000원이고, 제2근저당권의 실제 피담보채권액이 300,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 부동산의 위 시가에서 위 각 피담보채권액을 공제하여 이 사건 각 부동산의 공동담보가액을 산정하여야 한다.

따라서 이 사건 각 부동산의 공동담보가액은 이 사건 각 부동산의 변론종결 당시의 가액 850,000,000원에서 위 말소된 각 근저당권의 실제 피담보채권액 합계 813,000,000원을 공제한 나머지 37,000,000원이 된다.

원고의 피보전채권액에 관하여 보건대, 사해행위취소의 범위는 특별한 사정이 없는 한 취소채권자의 채권액을 한도로 하므로, 가액배상의 방법으로 원상회복을 하는 경우 그 배상액 역시 취소채권자의 채권액 범위 내로 제한된다. 원고가 C에 대해 14,588,200원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위 피보전채권액은 사해행위 취소 및 가액배상의 기준이 된다. 따라서 이 사건 매매계약을 원고가 구하는 14,588,200원의 한도 내에서 취소한다. 그리고 사해행위취소에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 14,588,200원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김송현

별지

1. 토지

경기 성남시 수정구 대 121㎡

2. 건물

소재지번 및 건물번호 경기 성남시 수정구

[도로명주소]

경기 성남시 수정구

건물 내역

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층

주택 및 근린생활시설

1층 70.55㎡

2층 70.55㎡

3층 70.55㎡

4층 70.55㎡

옥탑 10.08㎡

지층 57.34㎡

내역 : 1층 소매점, 2층 사무실, 3층·4층 주택,

지층 대중음식점38.07㎡, 보일러실19.27㎡,

옥탑 10.08㎡. 끝.

