

춘천지방법원 영월지원 2022. 9. 15 선고 2020가합10475 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 김종석

소송복대리인 변호사 성기배

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 주원

담당변호사 김민승, 변웅섭

소송복대리인 변호사 김재상, 우미연

변 론 종 결 2022. 8. 18.

판 결 선 고 2022. 9. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여,
 - 가. 소외 주식회사 C와 피고 사이의 2019. 9. 2.자 매매예약을 취소한다.
 - 나. 피고는 소외 주식회사 C에게 춘천지방법원 영월지원 2019. 9. 2. 접수 제9506호로 마친

소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. 소외 주식회사 C와 피고 사이의 2020. 3. 5.자 매매계약을 취소한다.

라. 피고는 소외 주식회사 C에게 춘천지방법원 영월지원 2020. 4. 8. 접수 제3865호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지2 목록 기재 기계기구에 관하여,

가. 소외 주식회사 C와 피고 사이의 2019. 9. 2.자 매매예약을 취소한다.

나. 소외 주식회사 C와 피고 사이의 2020. 3. 5.자 매매계약을 취소한다.

다. 피고는 소외 주식회사 C에게 위 목록 기재 기계기구를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 8. 18. 소외 D에게 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 지상
별지2 목록 기재 기계기구 등 태양광발전시설(이하 ‘이 사건 태양광발전시설’이라고 한다) 설치와
관련하여 8억원을 이율 연 4.8%, 대출만기일 2032. 8. 18.로 정하여 대여하였고(대출금은 2017.
8. 8., 같은 해 9. 7., 같은 해 9. 19. 세차례에 나누어 지급하였다, 이하 ‘이 사건 E 대출’이라고 한다),
D이 원고에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여 이 사건 토지 지상에 설치될 태양광발전시설을
담보로 제공하기로 하는 아래와 같은 내용의 대출업무협약(이하 ‘이 사건 대출업무협약’이라고
한다)을 체결하였다.

이 사건 대출업무협약의 주요내용

제7조 담보

차주(D을 말한다. 이하 같다)는 이 약정서를 포함한 금융관련계약서 기타 그와 관련하여
대주(원고를 말한다, 이하 같다)에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여, 최초 인출에 대한
선행조건으로서 대주에게 아래와 같은 담보를 설정하고 관련 담보계약서를 늦어도 최초인

출일로부터 1영업일 이전에 대주에게 교부하기로 한다(담보계약서는 채권양수도계약에 의한 채권양수인 명의로 직접 체결될 수 있고 해당 담보계약에 따른 담보권은 별도의 담보권 이전의 절차 없이 채권양수인의 명의로 직접 설정될 수 있다). 단, 최초 인출시까지 담보를 설정할 수 없는 것에 대하여는 설정이 가능한 즉시 담보를 설정하여야 한다. 모든 담보서류는 대주가 만족할 만한 내용과 양식으로 작성된 것이어야 한다.

제3항 본건 태양광발전소에 대한 동산담보

차주는 대주와 동산담보계약서를 체결함으로써 본건 태양광발전소에 대하여 대주를 위한 근담보권을 설정하기로 한다.

나. 또한 원고는 같은 날 위 대출과 별개로 D에게 1억 4,700만원을 이율 4.8%, 대출만기일 2020. 8. 18.로 정하여 대여하였고(이하 ‘이 사건 일반대출’이라고 한다), 그 담보로 이 사건 토지와 강원 영월군 F, G, H 토지에 관하여 채권최고액 1억 7,700만원, 채무자 D, 근저당권자 원고로 한 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳤다.

다. 이 사건 태양광발전시설은 2017. 9. 12. 완공되어 2017. 9. 15. 한국전기안전공사로부터 검사확인을 받았는데, D은 2017. 12. 14. 소외 주식회사 C(이하 ‘C’라고 한다)에게 이 사건 토지와 이 사건 태양광발전시설을 매도하고 이 사건 토지에 관하여 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 라. 원고와 D, C는 2017. 11. 23. D과 원고 사이의 이 사건 E대출 및 일반대출계약상 채무자의 지위를 C가 인수하기로 약정(이하 ‘이 사건 계약인수’라고 한다)하였고, 2018. 1. 23. 이 사건 근저당권설정등기에 관하여 이 사건 계약인수를 원인으로 하여 채무자를 C로 변경하는 근저당권변경등기가 마쳐졌다. 또한 원고와 C는 2018. 1. 19. 이 사건 대출업무협약에 따라 이 사건 근저당권설정등기를 공장 및 광업재단 저당법 제6조에 의한 근저당권설정등기로 변경하기로 하는 근저당권변경계약을 체결하고는, 2018. 1. 23. 공장 및 광업재단저당법 제6조에 의한 목록을 추가하여 이 사건 태양광발전시설을 담보로 추가하는 근저당권변경등기(위 계약인수를 원인으로 한 근저당권변경등기를 포함하여 ‘이 사건 근저당권변경등기’라고 한다)를 마쳤고, 이 사건 부동산을 제외한 나머지 F, G, H 토지에 관하여는 근저당권설정등기를 포기를 원인으로 한 말소등기를 마쳤다. 마. C는 2019. 9. 2. 피고와 사이에 이 사건 토지 및 태양광발전시설을 3억 9,300만원에 매도하기로

하는 아래와 같은 내용의 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라고 한다)을 체결하면서 피고가 이 사건 근저당권변경등기의 피담보채무를 인수하기로 하였고, 2019. 9. 2. 피고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 소유권이전청구권가등기’라고 한다)를 마쳐주었다. 피고는 같은 날 C에게 매매예약대금 3억 9,300만원을 지급하였다.

이 사건 매매예약의 주요내용

제1조 갑(C를 말한다. 이하 같다)과 을(피고를 말한다. 이하 같다)은 갑 소유인 이 사건 부동산 및 태양광발전시설을 대금 3억 9,300만원에 매매예약한다.

제2조 을은 갑에게 매매예약대금을 소유권이전등기청구권보존의 가등기신청서 접수 후에 지급한다.

제3조 이 매매예약의 매매완결일자는 2019. 12. 2.로 하며 위 완결일자가 경과하였을 때에는 을의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.

제5조 갑은 매매예약대금과 연 24%의 이자를 2019. 12. 2.까지 해지위약금으로 지급하면 이 매매예약은 해제된다.

제6조 갑은 이 예약체결과 동시에 이 사건 토지에 관하여 을에게 매매예약에 의한 소유권이전등기청구권 보존의 가등기절차를 이행하기로 한다. 등기신청비용, 등록세 등은 갑이 부담한다.

바. C가 2020. 3월경까지 피고에게 매매예약대금 3억 9,300만원 및 이에 대한 이자를 지급하지 아니하자 피고는 2020. 3. 15. C와 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하고는 2020. 4. 18. 그 명의로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳤고, 2020. 3. 23. C로부터 이 사건 태양광발전시설 및 태양광발전사업에 관한 모든 인허가권리, REC인증서 등을 양수하기로 하는 사업포괄양도양수계약(이하 ‘이 사건 사업양도양수계약’이라고 한다)을 체결하였다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

- 1) 원고는 이 사건 계약인수에 따라 C에 대하여 이 사건 E대출 및 일반대출상 대출금채권을 가진 채권자이다. 그런데 C는 피고와 사이에 이 사건 토지 및 태양광시설에 관한 매매예약 및 매매계약을 체결하고 이를 양도함으로써 무자력 상태에 빠졌거나 무자력 상태가 심화되었는바, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 원고와 같은 일반채권자에 대한 사해행위에 해당한다. 따라서 C와 피고 사이에 이 사건 토지 및 태양광시설에 관하여 체결된 매매예약 및 매매계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 이 사건 소유권이전청구권가등기 및 이 사건 소유권이전등기를 말소하고, 이 사건 태양광발전시설을 인도할 의무가 있다.
- 2) 가사 C와 피고 사이의 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당하지 않거나 피고가 선의의 수익자라 하더라도, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 그 실질이 피고가 C에게 3억 9,300만원을 대여하면서 그 담보로 이 사건 토지 및 태양광시설을 제공받은 것이어서 가등기담보법이 적용되어야 하는데, 피고는 가등기담보법상 청산절차를 거치지 않았으므로, 이 사건 토지에 관한 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기는 무효의 등기로서 말소되어야 한다.

나. 피고의 주장

- 1) 피고는 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자이다.
- 2) 이 사건 매매예약은 피고가 C로부터 이 사건 토지 및 태양광시설을 매수하되 C에게 매매예약대금 및 이자 상당액을 반환할 경우 이를 해제할 수 있도록 해제조건을 유보한 매매예약일 뿐, 차용물의 반환에 관하여 대물변제를 예약한 것이 아니므로 가등기담보법이 적용되지 않는다.

3. 판단

가. 사해행위취소 및 원상회복 주장에 관하여

- 1) 제1항 기재 인정사실을 종합해 보면, 원고는 C에 대하여 이 사건 계약인수에 따라 이 사건 E대출 및 일반대출계약상 대출금채권을 가진다 할 것이고, 이는 이 사건 사해행위취소의 피보전권리가 된다.

2) 또한 이 법원의 각 사실조회 회신결과, 각 금융거래정보제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 더하면, C는 이 사건 토지 및 태양광시설 이외에 다른 재산이 없는 것으로 보이는바, C가 피고에게 유일한 재산인 이 사건 토지 및 태양광시설을 양도한 것은 채권자인 원고에 대한 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 역시 추정된다.

3) 피고가 선의의 수익자인지 여부에 관하여 살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다 할 것인데, 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 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

앞서 든 증거들에 을 제6 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래의 사정들, 즉 ① C는 원주시에 소재한 신재생 에너지 생산 및 판매업 등을 영위하는 회사이고, 피고는 안양시에 소재한 전기공사업, 신재생에너지사업 등을 영위하는 회사로서 양 회사 또는 양 회사의 임원 등이 친밀한 인적 관계에 있다거나 이전부터 거래를 계속해오던 관계에 있다고는 볼 만한 객관적 자료를 찾을 수 없는 점, ② 피고는 C와 사이에 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하고 그 대금까지 모두 지불하였는바, 계약 체결 및 그 이행과정에서 비정상적이거나 이례적인 사정을 찾아볼 수 없는 점, ③ 원고는 이 사건 태양광시설의 가액이 10억원으로 평가된 점에 비추어 이 사건 매매예약대금이 지나치게 낮게 책정되었다고 주장하나, 이 사건 토지 및 태양광시설 주변의 한국전력공사 분산형전원의 여유용량이 0kW로서 피고는 이 사건 태양광발전시설을 통해 전기를 생산하더라도 매전을 할 수 없었던 점, 이 사건 매매예약 당시 REC(신재생에너지 공급 인증서)의 가격이 약 40% 가량 하락하였던 점, 원고는 이 사건 태양광시설에 관한 감정결과표(갑 제6호증의 2)만을 제출하였을 뿐, 세부 감정사항 및 설명자료를 전혀 제출하지 않은 점 등에 비추어 원고가 제출한 갑 제6호증의 2의 기재만으로 이 사건 태양광시설의 감정가액이 10억원에 해당하여 이 사건 매매예약대금이 지나치게 낮게 책정되었다고 단정할 수 없는 점, ④ 원고는 D 및 C와 사이에 이 사건

근저당권설정등기 및 근저당권변경등기의 채권최고액을 이 사건 E대출 및 일반대출상 채권액에 맞추어 증액하기로 약정하였으나 이를 실수로 하지 않았고, 피고는 이러한 사정을 알았거나 알 수 있었으면서도 C로부터 이 사건 토지 및 태양광시설을 지나치게 낮은 가격에 양수한 것이라고 주장하나, 원고가 D 또는 C와 사이에 이 사건 근저당권설정등기 및 근저당권변경등기의 채권최고액을 증액하기로 합의하였다고 인정할 만한 뚜렷한 증거가 없는 점, 피고는 이 사건 매매예약을 체결할 당시 이 사건 토지 등기부를 통해 C가 원고에 대해 부담하는 피담보채무액에 관하여 알아보았는데, 피고에게 등기부를 통한 채권최고액을 파악하는 것을 넘어서 C가 원고에게 부담하는 구체적인 채무액에 관하여 별도로 알아보았어야 할 주의의무가 있다고 보기 어려운 점, 가사 원고와 D 또는 C와 사이에 채권최고액 증액에 관한 합의가 있었다고 하더라도 이를 제때 변경하지 아니한 것은 원고의 과실일 뿐인 점 등에 비추어 보면, 피고가 C의 원고에 대한 채무액의 규모를 알았거나 알 수 있었다고 볼 수 없는 점, ⑤ 피고는 이 사건 토지 및 태양광발전시설을 양수한 이후 한국에너지공단에 이 사건 태양광발전시설에 관한 명의변경절차 이행을 요구하고 C에 대한 REC 인증서 발급 중지를 요청하는 등 이 사건 태양광발전시설을 직접 운영하기 위한 노력을 기울여온 점, ⑥ 피고는 C의 이사 I을 이 사건 매매예약 당시 원고에 대한 C의 채무액을 기망하였음을 이유로 사기죄로 고소한 점 등을 종합해 보면, 피고는 이 사건 매매예약 및 매매계약이 원고를 비롯한 C의 채권자들에 대하여 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다. 따라서 이를 지적하는 피고의 주장은 이유 있다.

4) 앞서 본 바와 같이 피고가 선의의 수익자에 해당하는 이상 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위임을 이유로 그 취소 및 원상회복을 구할 수 없다고 할 것이므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 가등기담보법 위반 주장에 관하여

제1항 기재 기초사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래의 사정들, 즉 ① 이 사건 매매예약을 체결하게 된 동기와 관련하여 C가 자금난을 호소하여 체결된 것이긴 하나, 앞서 든 여러 사정들에 비추어 보면, 피고는 C로부터 이 사건 토지 및 태양광발전시설을 양수할 의사를

갖고 있었던 것으로 보이고, 피고의 C에 대한 자금대여가 그 주목적이 아닌 점, ② 이 사건 매매예약 제5조는 C의 사정을 고려하여 피고가 매매예약 해제조건을 유보해 준 것일 뿐인 점 등을 종합해 보면, 이 사건 매매예약과 이에 따른 이 사건 소유권이전청구권가등기는 매매예약 해제에 따른 대금반환채무를 담보하는 담보가등기에 해당하여 가등기담보법이 적용되지 않는다고 봄이 상당하므로, 피고가 가등기담보법상 청산절차를 거치지 아니하였다 하더라도 피고는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 마침으로써 완전한 소유권을 취득하였다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최영각, 판사 강명중, 판사 서진원

<별지1>

부동산목록

1. 강원도 영월군 잡종지 2631㎡
2. 강원도 영월군 잡종지 5457㎡. (끝)

<별지2>

기계기구목록

페이지: 1

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	계 획 호 계 획(하위) 및 수입 신고 일자	수량	감 정 평가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	태양광발전설비 Type : 고정식 기전형 Cap : 494.46kw 1)태양광전지모듈(Photovoltaic Module) Model : 335W x 1,476ea Pmpo : 335W Voc : 46.81V isc : 9.35 Vmpp : 37.9V Impp : 8.84A Vsys : 1,000V 2)절속반 x 4 3)인버터 모델명 : 입력 : 550~1000Vdc 출력 : 3φ 3~, 340Vac, 60Hz 4)송변전설비 태양광 ACB PANEL 3φ 500KVA 5)발전설비공사 및 구내선로공사 등 Cable 및 전선 등 선로공사- 불공구조를 및 기타부대설비일체 합 계	(주) 2017.09	1식	-	1,000,000,000	1,000,000,000 x 1,000(15/15)
					₩1,000,000,000,-	

