

수원지방법원 성남지원 2023. 3. 21 선고 2022가합405040 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

소송대리인 법무법인 제이피

담당변호사 지성현

변 론 종 결 2023. 3. 7.

판 결 선 고 2023. 3. 21.

주 문

1. 피고와 주식회사 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 5. 11. 체결된 매매계약을 218,575,250원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 218,575,250원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 5. 11. 체결된 매매계약을

270,813,650원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 270,813,650원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 주식회사 B(이하 'B'이라 한다)에 대한 대출

- 1) 원고는 2018. 3. 12. B과 '대출금액 100,000,000원, 대출시작일 2018. 3. 14., 대출만료일 2023. 3. 13., 이자율 연 2.06%(변동금리), 지연배상금율 연 12%, 원금은 2년 거치 후 3년 동안 매월 균등분할방식 상환, 이자는 매월 상환기일에 지급하는 내용'의 대출약정을 체결하고, 같은 달 14. B에게 100,000,000원을 대여하였다(이하 '이 사건 제1 대출'이라 한다).
- 2) 원고는 2020. 2. 25. B과 '대출금액 200,000,000원, 대출시작일 2020. 2. 27., 대출만료일 2025. 2. 26., 이자율 연 2%(변동금리), 지연배상금율 연 6%, 원금은 2년 거치 후 3년 동안 매월 균등분할방식 상환, 이자는 매월 상환기일에 지급하는 내용'의 대출약정을 체결하고, 같은 달 27. B에게 200,000,000원을 대여하였다(이하 '이 사건 제2 대출'라 하고, 이 사건 제1 대출과 통틀어 '이 사건 각 대출'이라 한다).

나. B과 피고의 매매계약

피고는 2021. 5. 11. B과 'B으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 및 그 지상의 기계장치, 재활용 허가사항 등을 4억 원에 매수하되, 잔금 중 3억 원은 이 사건 각 부동산을 담보로 한 기존 대출금을 승계하거나 피고가 대환받아 상환하는 방식으로 지급하기로 하는 내용'의 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2021. 5. 13. 이 사건 각 부동산에 관하여 각 2021. 5. 11.자 매매를 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. B의 이 사건 각 대출금 연체

B은 2021. 5. 13.부터 이 사건 제1 대출금을, 2021. 5. 26.부터 이 사건 제2 대출금을 각 연체하였다. 이 사건 각 대출 원리금은 2021. 5. 13. 기준 합계 263,996,316원(= 이 사건 제1 대출 원리금 63,810,015원 + 이 사건 제2 대출 원리금 200,186,301원)이고, 2022. 7. 6. 기준 합계 278,154,187원(= 이 사건 제1 대출 원리금 67,202,835원 + 이 사건 제2 대출 원리금 210,951,352원)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 8, 10, 18호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

사해행위의 취소를 구함에 있어서 사해행위로 인하여 일반채권자를 위한 공동담보에 부족이 생기면 족하고 별도로 채무자가 채무불이행 상태에 있음을 요하지 않는다고 할 것이므로, 사해행위 당시 변제기가 도래하지 않은 채권이라도 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2006. 5. 11. 선고 2006다11494 판결 참조).

원고가 B에게 이 사건 매매계약 전인 2018. 3. 14. 100,000,000원을, 2020. 2. 27.

200,000,000원을 각 대여한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이 사건 매매계약 전 이 사건 각 대출 채권이 성립하였으므로, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 대출이 연체되기 전이고 만기도 도래하지 않았다고 하더라도 이 사건 각 대출 원리금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사 등

1) 관련법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다

많아져야 하는 것인바, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조).

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

2) 사해행위 및 사해의사에 관하여

가) 앞서 든 증거들, 갑 제11, 12, 14, 17호증, 을 제6호증의 각 기재, 이 법원의 기업은행, C은행, D은행에 대한 각 금융거래정보회신 결과, 법원행정처에 대한 사실조회회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 매매계약 시인 2021. 5. 11.경 B의 소극재산은 원고에 대한 이 사건 각 대출채무 합계 약 263,996,316원, 기업은행에 대한 대출채무 합계 75,842,518원(= 진흥기금자금대출 9,597,409원 + 기타운전자금대출 66,245,109원), C은행에 대한 대출채무 3억 원, D은행에 대한 대출채무 1억 5,000만 원, 소상공인시장진흥공단에 대한 대출채무 48,000,000원으로 합계 837,838,834원인 사실, ② 위 2021. 5. 11.경 이 사건 각 부동산과 그 지상의 기계장치 등이 B의 유일한 재산으로, 2021. 5. 11. 기준 이 사건 각 부동산의 감정평가액은 473,104,750원이고, 이 사건 각 부동산 지상의 기계장치 등의 표준대차대조표상 가액은 236,633,970원(= 건축물 40,040,910원 - 건축물에 관한 감가상각누계액 2,841,588원 + 기계장치 182,652,430원 - 기계장치에 관한 감가상각누계액 27,717,782원 + 시설장치 44,500,000원)이지만 피고는 B으로부터 위 기계장치 등 일체를 4,000만 원에 매수한 사실을 인정할 수 있다.

나) 위 인정사실에 의하면 위 기계장치 등의 가액을 표준대차대조표상의 가액으로 보더라도 소극재산이 적극재산을 넉넉히 초과할 뿐만 아니라 이 사건 매매계약은 피고의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산 및 그 지상의 기계장치 등을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 내용이므로, 이 사건

매매계약은 사해행위에 해당하고 채무자인 B의 사해의사가 추정된다.

3) 피고의 선의 항변에 관하여

가) 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하고 채무자인 B의 사해의사가 추정되는 이상 수익자인 피고는 자신의 선의를 증명할 책임이 있는데, 피고는 폐기물처리업 등을 영위하기 위하여 적정한 가격으로 이 사건 각 부동산을 매수하였을 뿐 B이 채무초과상태이었는지 알 수 없었고 이 사건 매매계약이 채권자인 원고를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 항변한다.

나) 을 제1, 2, 7 내지 10호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 2016. 10. 26.경부터 충북 음성군 E 토지 및 그 지상 공장을 임차하여 폐기물처리업 등을 영위하는 주식회사 F를 운영하여 온 사실, 2020. 4. 21. 음성 G 개발로 인하여 토지보상법에 따라 위 E 토지가 수용된 사실, 피고는 폐기물처리업 등을 계속 영위하고자 대체 토지를 물색하다가 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이후 이 사건 각 토지에서 'H' 내지 'F'이라는 상호로 폐기물처리업 등을 영위하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

다) 그러나 위 인정사실에도 불구하고 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 악의의 추정을 뒤집고 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 선의 항변은 이유 없다.

① 피고는 2021. 5. 11. B로부터 이 사건 각 부동산과 기계장치 등을 4억 원에 매수하면서 그중 기계장치 등의 가격을 4,000만 원으로 정하였으므로, 이 사건 각 부동산의 매매대금은 3억 6,000만 원으로 볼 수 있다. 그런데 위 매매대금이 2021. 5. 11. 기준 이 사건 각 부동산의 감정평가액인 473,104,750원과 상당한 차이가 있는 점, 이 사건 매매계약 및 이와 동시에 체결된 양도·양수 약정(갑 제18호증)에 따라 피고가 B이 폐기물처리업 등을 위하여 받은 인허가 및 신고사항 등까지도 양수하게 되는 점 등을 고려할 때, 이 사건 매매계약의 매매대금은 그 목적물의 실제 가치보다 상당히 낮은 것으로 보인다.

② 전항에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 및 위 양도·양수 약정은 단순한 부동산 및 기계장치 등의 매매가 아니라 사업 양수도의 성격을 가지고 있다고 봄이 상당한데, 피고가 B의 채무를 직접 인수하지

않는다고 하더라도 피고가 B와 사업 양수도 계약을 체결하면서 B의 재정 상황을 확인하지 않는다는 것은 이례적이다.

③ 피고는 B와 유사한 폐기물처리업 등의 사업을 영위하고 있었고, 2020. 8.경에는 B에게 와류자석선별기를 공급하였으며, B와 고철 및 합성수지 거래를 한 적이 있다. 여기에 이 사건 매매계약이 공인중개사 없이 피고 및 B와 모두 관계가 있던 제3자의 주선 하에 체결된 점을 더하여 보면 피고와 B은 어느 정도 밀접한 거래관계를 유지하고 있었다고 보이고, 그 과정에서 피고가 B의 재정상황에 관하여도 알게 되었다고 봄이 상당하다.

다. 사해행위 취소 및 가액배상

1) 관련법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 할 것이나, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분의 가액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 한도에서 가액의 배상을 명함이 상당하다. 그리고 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819,28826 판결 등 참조).

채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 가액배상 여부

B이 피고에게 2021. 5. 11. 이 사건 각 부동산을 매도한 후 같은 달 13. 이 사건 각 부동산에 관하여

각 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제5 내지 7호증의 각 기재, C은행에 대한 금융거래정보회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 위 각 소유권이전등기 이후인 2021. 5. 21. 이 사건 각 부동산을 담보로 한 B의 C은행에 대한 대출금 3억 원이 변제되었고, 같은 날 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 채권최고액 3억 6,000만 원, 채무자 B, 근저당권자 C은행인 근저당권설정등기가 2021. 5. 21.자 해지를 원인으로 말소된 후 채권최고액 3억 9,600만 원, 채무자 피고, 근저당권자 I은행인 근저당권설정등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 비추어 보면 이 사건 각 부동산의 원물반환은 불가능하므로, 피고는 피보전채권인 이 사건 각 대출 원리금 채권과 B의 일반채권자들에게 제공된 이 사건 각 부동산의 공동담보가액 중 적은 금액의 범위 내에서 가액을 반환하여야 한다.

3) 가액배상의 범위

가) 피보전채권액에 관하여 살피건대, 앞서 본 것처럼 이 사건 변론종결일에 가까운 2022. 7. 6. 기준 피보전채권인 이 사건 각 대출 원리금 채권은 합계 278,154,187원이다.

나) 다음으로 이 사건 각 부동산의 공동담보가액을 살피건대, 갑 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 2022. 6. 30. 기준 이 사건 각 부동산의 감정평가액은 합계 570,813,650원인 사실, ② 피고는 이 사건 매매계약 이후 이 사건 각 부동산에 면적 81.25㎡의 건물 및 면적 38.76㎡의 건물을 증축하였는데 2022. 6. 30. 기준 증축된 건물의 감정평가액이 각 48,750,000원, 3,488,400원으로 합계 52,238,400원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 각 부동산에 관하여 설정되어 있다가 이 사건 매매계약 이후 말소된 채무자 B, 근저당권자 C은행인 근저당권설정등기의 피담보채무 3억 원이 2021. 5. 21. 변제된 사실은 앞서 본 바와 같다.

피고가 사해행위인 이 사건 매매계약 이후 증축한 건물들은 B의 일반 채권자들의 공동담보라고 볼 수 없고, 2022. 6. 30. 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 이 사건 변론종결일 무렵에도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 이 사건 각 부동산의 공동담보가액은 218,575,250원(= 이 사건 각 부동산의 시가 570,813,650원 - 이 사건 매매계약 이후 피고가 증축한 건물들의 시가 52,238,400원 - 위 근저당권의 피담보채무 3억 원)이다.

다) 이 사건 각 부동산의 공동담보가액이 피보전채권인 이 사건 각 대출 원리금 채권액에 미달하므로,

이 사건 매매계약은 위 공동담보가액인 218,575,250원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액반환으로 218,575,250원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5% 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박종열, 판사 고지은, 판사 김동일

별지