

의정부지방법원 고양지원 2023. 6. 9 선고 2021가합77169 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 화민

담당변호사 이상혁

변 론 종 결 2023. 5. 12.

판 결 선 고 2023. 6. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 “목록” 기재 각 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2021.

4. 15. 체결된 매매예약을 취소한다.

피고는 원고에게 442,018,220원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 셈한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 피보전채권의 존재

- 1) 원고와 주식회사 D, 주식회사 E, 주식회사 F(이하 통틀어 ‘이 사건 대주단’이라 한다)은 2017. 3. 10. 주식회사 G(이하 ‘소외 회사’라 한다)과 사이에, 이 사건 대주단이 소외 회사에 총 120억 원(이 중 원고의 대출 액수는 40억 원)을 대출하되 변제기는 대출실행일로부터 12개월 뒤(이후 2018. 9. 13.로 변경되었다), 이자는 연 7%, 연체이자율은 연 25%의 범위에서 이 사건 대주단이 정하는 비율로 하기로 약정하였다.
- 2) 원고는 2017. 3. 13. 위 약정에 따라 소외 회사에 40억 원을 대여하였는데(이하 ‘이 사건 대출’이라 한다), 당시 소외 회사의 대표이사인 C와 H 주식회사(C가 대표이사이다. 이하 ‘H’라 한다)가 원고에게 소외 회사의 위 대출금채무를 연대보증하였다.
- 3) 그런데 소외 회사는 2018. 7. 21.부터 이자 지급을 지체하였고, 원고는 같은 해 8. 23. C에게, 이 사건 대출금이 장기간 연체되어 같은 달 21일 기한의 이익이 상실되었는바, 대출 잔액에 대하여 연 10%의 연체이율이 적용되는 등 불이익이 발생할 수 있으니 같은 해 9. 13.까지 대출원리금 전액을 상환하라고 통지하였다.
- 4) 이후 2020년 11월경 소외 회사 소유의 토지에 대하여 공매절차가 개시되었고, 원고는 2020. 11. 30. 위 공매절차에서 배당금 3,354,023,224원을 수령하였다.
- 5) 원고는 2020년경 소외 회사, C, H를 상대로 이 사건 대출금 채무의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 제1심 법원(인천지방법원 2020가단252528 판결)은 2021. 1. 20. 원고가 위 4)항의 공매절차에서 수령한 배당금 3,354,023,224원을 2020. 11. 30.자 기준 이 사건 대출금 채무 잔액 중 비용 66,384,763원, 이자와 지연손해금 957,366,296원, 원금 중 2,330,272,165원에 차례로 충당한 다음, 소외 회사, C, H는 연대하여 원고에게 남은 원금 1,669,727,835원(=4,000,000,000원 - 2,330,272,165원) 및 이에 대하여 2020. 1. 23.부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 셈한 지연손해금을 지급하라는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2021. 3. 3. 그대로 확정되었다(이하 '이 사건 확정판결'이라 한다).

나. 이 사건 부동산의 처분

C는 2021. 4. 15. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 같은 날 체결된 매매예약(이하 '이 사건 처분행위'라 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권의 가등기를 마쳐주었다가, 이후 같은 해 8. 20. 피고에게 2021. 4. 15.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 처분행위 당시 C의 재산 상황

- 1) 이 사건 처분행위 당시 C의 소극재산은 ① 이 사건 확정판결에 따라 원고에게 지급할 대출원금 1,669,727,835원 및 이에 대하여 2020. 1. 23.부터 2021. 4. 15.까지 연 12%의 비율로 셈한 지연손해금 245,930,324원 등 합계 1,915,658,159원의 판결금 채무, ② 이 사건 대주단 중 원고를 제외한 나머지 대주들에 대한 대출금 8,000,000,000원¹⁾ 등 총 9,915,658,159원의 대출금 채무와 2020년에 발생한 945,010,990원 상당의 부가가치세, 양도소득세 등 조세채무가 존재하였다(다만 위 조세채무는 이 사건 처분행위 이후인 2021. 9. 16.경 피고가 변제하였다).
- 2) 이 사건 처분행위 당시 C의 적극재산은 이 사건 부동산 외에 ① 고양시 일산서구 I 오피스텔 지층 J호, ② 같은 건물 제2층 K호, ③ H의 발행주식 472,000주가 있었는데, ① 부동산의 경우, 2022. 1. 29. 기준 감정가는 3억 원이고, ② 부동산의 경우, 2021년 진행된 공매사건에서의 감정가는 355,000,000원으로서, ① 부동산과 ② 부동산에는 위 부동산들을 공동담보로 하는 근저당권자 L조합의 채권최고액 377,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었고, 주식회사 D, 주식회사 F, 주식회사 E의 청구금액 2억 원의 가압류가 설정되어 있었으며, 그 외 ② 부동산에 관하여 확정일자를 갖춘 3,000만 원의 보증금반환채무가 존재하였다.
- 3) 2020. 12. 31. 기준으로 H의 자본금은 2,440,000,000원인데, 자산 총액은 35,201,057,424원이고, 부채 총액은 40,864,494,487원이었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 5, 6, 8, 9, 10호증, 을 제13, 14, 15, 19부터 22호증(이상

가지번호 있는 서증은 모두 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

- 1) 위 1. 인정 사실에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 처분행위가 있기 전에 원고의 C에 대한 연대보증채권이 발생하였고 위 채권은 이 사건 처분행위의 취소를 구할 피보전채권이 된다.
- 2) 또한 이 사건 처분행위 당시 이 사건 부동산을 제외하고 C가 보유한 적극재산 가액의 총액이 소극재산 가액의 총액에 훨씬 못 미치는데(이 사건 처분행위 당시 H의 보유 자산, 부채 등을 고려하면 그 주식의 자본금 이상의 가치를 가진다고 보기 어렵다), 이 사건 처분행위로 인하여 총재산 감소가 초래되어 공동담보의 부족 상태를 심화시켰다고 할 것이므로 이 사건 처분행위는 원고에 대하여 사해행위가 되고 C의 사해의사도 충분히 인정할 수 있다.

나. 피고의 항변 및 판단

- 1) 피고는 이 사건 처분행위 당시 C가 채무초과 상태에 있었음을 알지 못하였다고 항변한다.
- 2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 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).
- 3) 돌이켜 보건대, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 처분행위 당시 이 사건 부동산에는 채무자를 M으로 하는 채권최고액 1,956,000,000원, 근저당권자 N 주식회사의 근저당권이 설정되어 있었고, 그 외 C가 국세, 지방세를 체납하여 서산세무서장, 고양세무서장, 파주시가 이 사건 부동산을 압류한 상태였으며, 그전에도 세금 체납을 원인으로 한 고양세무서 등의 압류등기와 청구금액을 각

63,047,463원, 2억 원으로 하는 O주식회사의 가압류 등기가 경료되어 있다가 처분행위 이전에 말소된 사실은 인정할 수 있으나, 한편 을 제1, 2, 6, 7, 8, 9, 37, 40호증, 갑 제12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2019. 5. 10. 부동산개발업 등을 목적으로 설립된 법인으로 이 사건 처분행위 이전에 C와 알던 사이가 아니었는데, 2021. 4. 15. 그들을 각 중개하는 공인중개사의 중개행위에 따라 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 사실, 이 사건 부동산이 속한 파주시 P 대 224㎡ 및 Q 임야 6,711㎡는 C와 R, S이 각 1/2, 1/4, 1/4 지분씩을 보유하는 토지로서 피고는 위 각 토지를 매수하여 개발행위를 하고자 C 외에 R, S으로부터도 각 보유 지분을 매수하기 위하여 노력하여 그 지분 중 일부를 매수하는 매매계약까지는 체결하였으나 아직 그 이행에는 이르지 못한 사실, 피고와 C는 매매계약 당시 특약으로, 매수인은 소유권이전등기를 마치기 전까지 이 사건 부동산에 관하여 자신에게 불리한 권리 변동이 있는 경우 상당한 기간을 정하여 최고한 후 일방적으로 계약을 해제할 수 있고, 매수인이 개발행위에 대한 허가를 받는 것을 조건으로 하여 그 허가를 받지 못할 경우 매매계약은 해제되며 매도인은 지체 없이 지급받은 매매대금을 반환하고, 그 매매대금 반환을 담보하기 위하여 개발행위에 대한 허가 여부가 확정될 때까지 계약금을 상호 합의하는 방식에 따라 따로 보관하되, 매도인이 중도금을 지급받으면 지체 없이 이 사건 부동산에 대한 압류등기를 말소하고, 이를 보장하기 위하여 매수인은 계약금을 회수하여 직접 체납된 세금을 납부하고 남은 금액을 매도인에게 지급하고, 매수인은 잔금 중 근저당권 말소에 필요한 비용을 제외하고 나머지를 지급하기로 정하면서, 매수인의 권리 보장을 위하여 일단 이 사건 부동산에 대하여 피고 명의로 소유권이전청구권의 가등기를 마쳐주기로 정하여 이 사건 처분행위를 하고 그 가등기를 마쳐준 사실, 이 사건 부동산의 매매가는 2,631,000,000원인데 2016. 8. 23.을 기준시점으로 금융기관에서 실시한 감정 결과 이 사건 부동산의 시가는 1,483,346,500원(=2,966,693,000원÷2)으로 산정된 사실을 인정할 수 있고, 피고가 2021. 9. 16. 2020년에 C에게 발생한 945,010,990원 상당의 부가가치세, 양도소득세 등 조세채무를 변제한 사실은 위 1. 인정 사실에서 인정한 바와 같은바, 채무자인 C와 수익자인 피고는 이 사건 처분행위 이전에 알지 못하는 사이로서 공인중개사의 중개 하에 매매계약 및 그 이행 담보를 위한 이 사건 처분행위를 한 것인 점, 부동산개발업을 하는 피고가 이 사건 부동산을 매수한 동기나 경위에 의심할 만한 사정이 보이지 않고 매수인인 피고가 개발행위

허가를 받는 것을 매매조건으로 삼고 그에 따라 매매당사자의 이해관계를 조정하기 위한 여러 특약을 정하는 등 그 거래조건도 정상적으로 보이는 점, 이 사건 토지의 매매가가 시가보다 저렴한 것으로 보이지 않고, 매매대금 액수가 이 사건 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무액이나 압류등기의 원인이 된 조세채무액 합계액을 밑도는 것으로 보이지 않는 점(근저당권의 채권최고액이 1,956,000,000원이지만, 위 근저당권은 이 사건 부동산 외 R, S 보유의 1/2 지분도 그 대상으로 하고 있다), 피고가 매매대금 중 일부로 C가 체납하고 있던 945,010,990원 상당의 부가가치세, 양도소득세 등 채무를 변제한 점 등 여러 사정을 고려해볼 때, 피고는 이 사건 처분행위 당시 C가 채무초과 상태에 있었음을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

3. 결론

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

재판장 판사 장한홍, 판사 이균철, 판사 김주석

별지

목 록

1. 파주시 P 대 224㎡ 중 피고 지분 1/2
2. Q 입야 6,711㎡ 중 피고 지분 1/2. 끝.

1) 이 사건 대주단 중 원고를 제외한 나머지 대주들에 대한 대출금의 이자 또는 지연손해금이 변제되었다는 자료는 제출되지 않았다.