

광주지방법원 목포지원 2023. 4. 19 선고 2022가단52646 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 대륜 담당변호사 오창근

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 고단비

변 론 종 결 2023. 3. 15.

판 결 선 고 2023. 4. 19.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 주식회사 사이에 2019. 6. 5. 체결된 근저당권설정계약 및 2019. 6. 7. 체결된 매매예약을 각 취소하고,
나. 피고는 C 주식회사에게 광주지방법원 목포지원 등기와 2019. 6. 5. 접수 제20406호로 마친 근저당권설정등기 및 같은 등기와 2019. 6. 7. 접수 제20547호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 4. 20. C 주식회사(이하, 소외 회사)를 상대로 별지 목록 기재 부동산(이하, 이 사건 점포)의 누수로 인한 손해의 배상을 구하는 소를 제기하여(이하, 이 사건 손해배상소송) 2020. 4.

28. 소외 회사에 대하여 방수처리 및 누수방지공사의 이행을 명하는 판결을

선고받았다가(광주지방법원 목포지원 2017가합10959), 그에 대한 항소심에서 2022. 3. 30. 소외 회사에 대하여 63,100,000원 및 이에 대하여 2016. 10. 25.부터 2021. 10. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원의 지급과 누수방지공사의 이행을 명하는 판결을 선고받았고(광주고등법원 2020나21878), 그에 대한 상고가 2022. 7. 15.

기각되어(대법원 2022다228326) 위 판결이 확정되었다.

나. 소외 회사는 이 사건 점포에 관하여 피고 앞으로, 2019. 6. 5. 동일자 근저당권설정계약(이하, 이 사건 근저당권설정계약)을 원인으로 한 채권최고액 400,000,000원의 주문 제1의 나.항 기재 근저당권설정등기(이하, 이 사건 근저당권설정등기)를 마쳐준 후, 2019. 6. 7. 동일자 매매예약(이하, 이 사건 매매예약)을 원인으로 한 같은 항 기재 소유권이전청구권가등기(이하, 이 사건 소유권이전청구권가등기)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변

원고가 이 사건 근저당권설정계약 및 매매예약이 사해행위라고 주장하면서 그 취소 및 그에 따른 원상회복을 구함에 대하여 피고는, 이 사건 손해배상소송의 1심에서 이 사건 점포에 관한 누수 감정이 시행되었는데, 그와 같은 감정이 시행되는 경우 통상 당사자는 그에 관한 등기부등본을 열람하게

되므로, 원고 역시 위 누수 감정 과정에서 이 사건 점포의 등기부등본을 열람하여 이 사건 경매개시결정 기입등기, 이 사건 근저당권설정등기 및 소유권이전청구권가등기의 각 경료사실을 확인함으로써 적어도 그 1심 변론종결일인 2020. 4. 7. 이전에 취소원인을 알았을 것인데, 이 사건 소는 그로부터 1년이 경과한 이후인 2022. 5. 9.에 제기되었으므로 제척기간이 도과한 것으로서 부적법하다고 항변한다.

살피건대, 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 ‘채권자가 취소원인을 안 날’은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 손해배상소송의 1심에서 2018. 1.경 이 사건 점포에 대한 누수 감정이 시행되고 2020. 2. 25. 그 보완감정서가 제출되기도 한 사실이 인정되나, 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 점포의 등기부등본을 열람하여 이 사건 근저당권설정계약 및 매매예약의 체결 사실 및 그 취소원인을 알았다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 사해행위

가. 이 사건 근저당권설정계약

을 제8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 D의 감정결과 및 법원행정처장, E조합장에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 소외 회사는 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 점포 1,050,000,000원 상당을 소유하고 있었던 이외에 별다른 재산이 없었던 반면, E조합(이하, E)에 대한 대출금 채무 400,000,000원, 소외 회사가 주식회사 F(이하, F), 주식회사 G(이하, G) 및

H(F, G, H를 이하, F 등)을 상대로 제기한 청구이의 소송(광주지방법원 목포지원 2018가합11393. 이하, 이 사건 청구이의소송)에서 2019. 6. 4. ‘광주지방법원 목포지원 2016카합1018 사건의 2016. 9. 9.자 화해권고결정(이하, 이 사건 화해권고결정)에 기한 강제집행을, F 및 G에 대하여는 각 85,921,785원, H에 대하여는 151,052,127원을 각 초과하는 부분에 한하여 불허한다’는 내용의 판결을 선고받아 2019. 11. 29. 그 항소가 기각되고(광주고등법원 2019나22295) 2020. 4. 9. 그 상고가 기각되어(대법원 2019다300583) 확정된 사실을 인정할 수 있고, 당시 소외 회사가 원고에 대하여 이 사건 손해배상채무를 부담하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다. 그리고 피고는, 소외 회사에게 400,000,000원을 대여하기로 하여 그 담보로 2019. 6. 5. 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 같은 날 그 근저당권설정등기를 마친 후 소외 회사에게 2019. 6. 11. 및 2019. 6. 17. 각 200,000,000원을 송금함으로써 400,000,000원을 대여하였다고 진술하고 있는바, 채무초과상태를 판단할 때 소극재산은 원칙적으로 사해행위가 있기 전에 발생되어야 하지만 사해행위 당시 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 기초하여 채무가 성립되리라는 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립되었다면 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함되므로(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조), 피고는 위와 같이 진술함으로써 이 사건 근저당권설정계약 당시 소외 회사의 소극재산에 소외 회사의 피고에 대한 400,000,000원의 차용금 채무가 포함되는 사실을 자인하고 있다고 할 것이다. 이에 의하면, 소외 회사는 이 사건 근저당권설정계약 당시 적극재산으로 이 사건 점포 1,050,000,000원 상당만을 보유하고 있었던 반면 소극재산으로 E에 대한 채무 400,000,000원, F 및 G에 대한 채무 각 85,921,785원, H에 대한 채무 151,052,127원, 원고에 대한 채무 69,816,260원[= 63,100,000원 + {63,100,000원 × 연 5% × (2년 + 2016. 10. 25.부터 2019. 6. 5.까지 224일/365일)}], 피고에 대한 채무 400,000,000원 합계 1,192,711,957원 등의 채무를 부담함으로써 채무초과상태에 있었다고 봄이 상당하다. 위와 같이 채무초과상태에 있는 소외 회사가 그의 유일한 부동산인 이 사건 점포에 관하여 채권자 중의 1인인 피고에게 채권담보로 제공하기로 한 이 사건 근저당권설정계약은 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710

판결 등 참조).

나. 이 사건 매매예약

(1) 청구원인

법원행정처장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 소외 회사가 이 사건 매매예약 당시 이 사건 점포를 소유하고 있었던 이외에 별다른 재산이 없었던 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면, 소외 회사가 그 유일한 부동산인 이 사건 점포를 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸기로 한 이 사건 매매예약은 원칙적으로 사해행위가 된다(대법원 2005. 7. 22. 선고 2004다43909 판결 등 참조).

(2) 항변

피고는, 이 사건 매매예약대금이 부당한 염가가 아니며 소외 회사의 채무 변제에 사용되었으므로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다고 항변한다.

살피건대, 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2018다223023 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 본다.

갑 제1호증, 을 제9호증의 1, 을 제11호증, 을 제12호증의 2, 을 제13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 소외 회사에게 2019. 6. 7. 50,000,000원, 2019. 6. 11.

200,000,000원, 2019. 6. 17. 200,000,000원 및 2019. 7. 15. 50,000,000원을 각 송금한 사실,

F 등은 이 사건 화해권고결정에 기하여 2016. 12. 28. 이 사건 점포에 대한 강제경매개시결정을 받은 바 있었는데(광주지방법원 목포지원 1. 이하, 이 사건 경매), F와 H가 2021. 3. 17. 이 사건

경매신청을 취하한 사실, 소외 회사는 2021. 3. 17. 및 2021. 10. 6. 이 사건 화해권고결정에 기한

G에 대한 간접강제금 채무 전액을 변제공탁하였고, E에 대한 대출금 채무 400,000,000원 중

200,000,000원을 2021. 12. 17., 50,000,000원을 2022. 8. 23. 각 변제한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ㉠ 피고는 이 사건 매매예약대금의 지급에 갈음하여 피고가 소외 회사의 E에 대한 대출금 채무 400,000,000원의 이행을 인수하고 피고의 소외 회사에 대한 대여금 채권 400,000,000원과 상계하며 피고가 소외 회사에게 추가로 100,000,000원을 지급하기로 하여 이 사건 매매예약대금은 900,000,000원이었고, 소외 회사에게 대여금으로 2019. 6. 11. 및 2019. 6. 17. 각 200,000,000원, 매매예약대금으로 2019. 6. 7. 및 2019. 7. 15. 각 50,000,000원을 송금하였다는 취지로 주장하고 있는바, 이에 따르면 소외 회사는 적어도 2019. 7. 15.까지 피고로부터 이 사건 매매예약대금을 모두 지급받았다고 할 것임에도 그로부터 1년 8개월이 경과한 2021. 3. 17.에 이르러서야 채무 변제를 시작한 것으로 보이고, 그 이전에는 채무를 일부라도 전혀 변제한 바 없는 것으로 보이는 점, ㉡ 피고는 위와 같이 이 사건 매매예약대금은 900,000,000원이라는 취지로 주장하고 있는데, 당시 이 사건 점포의 가액은 1,050,000,000원이었던바, 당시 이 사건 점포에 관하여 이 사건 경매 및 이 사건 손해배상소송 등 각종 소송이 진행 중이었던 사정을 감안하더라도, 이 사건 매매예약대금이 부당한 염가가 아니었다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 이 사건 매매예약이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이라고 보기 어렵다.

오히려 을 제1호증, 을 제8호증의 1, 을 제10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ㉠ 이 사건 경매가 개시되자 소외 회사는 2018. 9. 18. 그 불허를 구하는 이 사건 청구이의의 소를 제기하였으나 앞서 본 바와 같이 그 일부만의 불허를 명하는 판결을 선고받았던바, 그 직후인 2019. 6. 5. 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 그 이틀 후인 2019. 6. 7. 이 사건 매매예약을 체결한 점, ㉡ 피고는 위와 같이 이 사건 매매예약대금이 900,000,000원으로서 그 중 800,000,000원의 지급은 채무 인수와 채권 상계로 갈음하였다는 취지로 진술하고 있는바, 그와 같은 매매대금의 지급 방법은 매매예약에 있어 가장 중요하고 본질적인 사항이라고 할 것임에도 피고가 제출한 이 사건 매매예약계약서에는 매매예약대금이 100,000,000원으로 기재되어 있을 뿐 채무 인수와 채권 상계에 관한 내용이 전혀 기재되어 있지

아니한 점, ㉔ 피고 스스로의 진술에 의하더라도, 피고는 이 사건 근저당권설정계약 및 매매예약 당시 이 사건 경매개시 및 청구이의소송에 관하여 알고 있었다는 것인 점(2023. 2. 20.자 준비서면 중 6면), ㉕ 피고는 ‘이 사건 매매예약 이후에 소외 회사로 하여금 계속하여 이 사건 점포에서 사우나를 운영하도록 하면서 피고의 소외 회사에게 대여한 400,000,000원의 이자 변제를 독촉하지 아니하였다’고 말하고(2023. 2. 20.자 준비서면 중 4면), 2022. 6. 4. 소외 회사, J과 사이에 피고가 J에게 이 사건 점포에 대한 소유권이전청구권을 매도하는 계약을 체결하면서 피고가 그 매매잔대금 100,000,000원을 수령할 때 피고의 소외 회사에 대한 위 400,000,000원의 대여금 채권에 대한 미지급 이자 100,000,000원이 모두 변제된 것으로 한다는 취지의 약정을 하였는바, 이는 위 대여금 채권이 이 사건 매매예약 이후에도 존재함을 전제로 한 것이라고 할 것인데, 피고는 위와 같이 위 대여금 채권은 이 사건 매매예약대금 채권과 전액 상계되었다는 취지로 진술하였던 바, 이는 위 대여금 채권은 그 상계로 인하여 이 사건 매매예약 이후 모두 소멸하였음을 전제로 한 것으로서 피고의 앞서 본 진술과 모순되는 것인 점, ㉖ 피고 스스로의 진술에 의하더라도 피고의 배려로 소외 회사가 이 사건 매매예약 이후에도 계속하여 현재까지 이 사건 점포에서 사우나를 운영하고 있다는 것으로(2023. 2. 20.자 준비서면 중 10면), 소외 회사가 그와 같은 이 사건 점포의 사용과 관련하여 피고에게 별도의 대가를 지급하거나 그 지급을 약정한 것으로 보이지 아니하는바, 가사 소외 회사가 이 사건 점포를 매수한 것이 피고의 추천에 의한 것이라고 하더라도, 피고가 소외 회사에게 이 사건 매매예약대금을 모두 지급하였음에도 소외 회사로 하여금 그로부터 현재까지 약 3년 8개월에 이르는 장기간 동안 무상으로 이 사건 점포를 사용수익하게 한다는 것은 선뜻 납득하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 소외 회사와 사이에 원고를 포함한 일반채권자들을 해할 의사로서 통정하여 이 사건 매매예약을 체결한 것으로 보일 뿐이다.

피고의 항변은 이유 없다.

4. 사해의사

위와 같이 소외 회사의 이 사건 근저당권설정계약 및 매매예약 체결 행위가 사해행위에 해당하는 이상 그에 관한 채무자인 소외 회사의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875, 대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

이에 대하여 피고는 당시 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약으로 인하여 원고 등 채권자들을 해하게 됨을 알지 못하였다는 취지로 항변한다. 살피건대, 위 제3항에서 본 바와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 당시 선의였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 오히려 피고가 소외 회사에 원고를 포함한 일반채권자들을 해할 의사로서 통정하여 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약을 체결한 것으로 보일 뿐이다. 피고의 항변은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고는 이 사건 근저당권설정계약 및 소유권이전청구권가등기를 각 말소할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 노연주

별지