

서울중앙지방법원 2023. 1. 10 선고 2022가단5213262 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 1. B

2. 농업회사법인 주식회사 C

3. D 주식회사

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 진실 담당변호사 채희상

피고 3의 소송대리인 법무법인 문승 담당변호사 여운승

변 론 종 결 2022. 12. 6.

판 결 선 고 2023. 1. 10.

주 문

1. 별지목록 기재 각 부동산에 관하여, 주식회사 E와 피고 B 사이에 2018. 2. 28. 체결된 매매예약 및 주식회사 E와 피고 농업회사법인 주식회사 C 사이에 2018. 9. 10. 체결된 매매계약을 각 27,485,637원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고 B, 피고 농업회사법인 주식회사 C은 공동하여 원고에게, 27,485,637원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 B, 피고 농업회사법인 주식회사 C에 대한 각 나머지 청구와 피고 D 주식회사에 대한

청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B, 피고 농업회사법인 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 D 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 별지목록 기재 각 부동산에 관하여, ① 피고 B와 주식회사 E(이하 'E'라 한다) 사이에 2018. 2. 28. 체결된 매매예약, ② E와 피고 농업회사법인 주식회사 C(이하 'C'이라 한다) 사이에 2018. 9. 10. 체결된 매매계약, ③ 피고 C와 피고 D 주식회사(이하 'D'이라 한다) 사이에 2019. 1. 31. 체결된 신탁계약을, 각 26,769,736원 및 그 중 19,955,841원에 대하여 2022. 7. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 8.788%, 그 다음날부터 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 위 제1항 기재 돈 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 피보전채권

(1) 원고는 2015. 10. 16.경 E와 대출과목 기업운전일반자금, 대출금액 20,000,000원, 대출만기일 2016. 10. 16.(연장된 대출만기일 2018. 10. 16.), 약정이자율 3개월 CD금리(이후 기준금리를 6개월 금융채 유통수익률로 변경) + 3.2%, 지연배상금률은 이자율에 6~8% 연체가산율을 더하여

원고가 정한 금리로 하되 최고 지연배상금률은 연 15%로 각 정하여 대출하였다(이하 '이 사건 대출'이라 한다).

(2) E는 2018. 12. 19.부터 연체를 시작하였는데 현재 적용되는 연체이율은 연 8.788%이고, 2022. 7. 10. 기준 미회수 원리금액은 합계 26,769,736원(= 원금 잔액 19,955,841원 + 2018. 12. 19.부터 2022. 7. 10.까지의 연체이자 합계액 6,813,895원)이다.

나. E의 재산처분행위 등

(1) E는 2018. 2. 28. 피고 B와 사이에 그 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통칭하여 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별 부동산을 지칭할 때에는 그 순번에 따라 '이 사건 제○ 부동산'이라 한다)에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 B에게 위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

(2) 이 사건 가등기에 관하여, 피고 B은 2018. 10. 31. 피고 C에게 2018. 10. 30.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전청구권이전의 부가등기(대전지방법원 천안지원 등기와 2018. 10. 31. 접수 제105543호)를, E는 2018. 10. 31. 피고 C에 2018. 9. 10.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 하고, '이 사건 매매예약'과 '이 사건 매매계약'을 통칭할 때에는 '이 사건 계약'이라 한다)를 원인으로 하는 가등기에 기한 본등기(같은 등기소 2018. 10. 31. 접수 제105545호, 이하 '이 사건 본등기'라 하고, '이 사건 가등기'와 '이 사건 본등기'를 통칭하여 '이 사건 각 등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

(3) 그 후 피고 C은 2019. 1. 31. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 D와 사이에 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 D 앞으로 위 신탁계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 기타 권리관계

(1) 이 사건 각 부동산에 관하여는 이 사건 계약 체결 당시 근저당권자 F조합(이하 'F'이라 한다)의 채권최고액 5억 7,600만 원인 근저당권, 근저당권자 주식회사 G(이하 'G'라 한다)의 채권최고액 7억 2,000만 원인 근저당권 등 2건의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있다가, 2019. 1. 31. 위 각

근저당권이 모두 말소되었다.

(2) 이 사건 매매예약 당시를 기준으로 E는 원고를 포함한 금융기관, 카드회사, 세무서 등에 대해 다음과 같은 채무를 부담하고 있었다.

	채권자	채무액(원)
1	H	200,000,000
2	신용보증기금	103,500,454
3	I캐피탈	22,383,000
4	J은행	349,993,000
5	A(원고)	20,000,000
6	K조합	86,997,000
7	L조합	173,219,000
8	M카드	15,000,000
9	N카드	10,000,000
10	기업은행	4,990,000
11	O카드	4,990,000
12	동대문세무서	50,000,000
	합계	1,041,072,454

[인정근거] 다툼 없는 사실 또는 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 대한 판단

가. 사해행위의 성립

(1) 피보전채권의 성립

앞서 본 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매예약 체결 이전인 2015. 10. 16.부터 채무자인 E를 상대로 한 대출금 채권을 가지고 있었고, 이 사건 각 등기 직후인 2018. 12. 19.부터 원고로부터 대출받은 대출금에 대하여 연체를 시작하였음을 알 수 있다. 따라서 원고의 E에 대한 대출금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 됨은 명백하다.

(2) E의 채무초과상태

채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 몰상담보로 제공되어 있다면 그 부분은 채무자의 일반

채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 사해행위에 해당 여부를 판단할 때에는 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2016. 8. 18. 선고 2013다90402 판결 등 참조). 그런데 앞서 본 사실관계 및 증거와 관련 사건의 판결 결과 등 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약 당시 E가 소유하던 시가 합계 약 2,000,000,000원의 이 사건 부동산에 F 및 G의 각 근저당권이 설정되어 있었던 사실, 이 사건 매매예약 당시 F에 대한 실제 피담보채무액은 480,000,000원(이자 불포함), G에 대한 실제 피담보채무액은 약 400,000,000원이었던 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 이 사건 매매예약 당시 E의 적극재산은 약 1,120,000,000원(= 2,000,000,000원 - 480,000,000원 - 400,000,000원)이 된다.

한편 앞서 본 것처럼 이 사건 매매예약 당시 E는 금융기관이나 카드회사, 세무서 등에 약 1,041,072,454원의 채무를 부담하고 있었는데, 위 채무액과 적극재산의 차액은 78,927,546원(= 1,120,000,000원 - 1,041,072,454원)이다. 그러나 당시 E는 P에 대하여 위 78,927,546원 이상임이 명백한 다액의 채무를 더 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면, 이 사건 매매예약 당시 E는 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었음이 분명하다.

(3) 사해행위 및 사해의사

이처럼 E가 채무초과 상태에서 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 이 사건 부동산을 타에 매도한 행위는, 무자력 상태를 심화시킨 것으로서 원고를 비롯한 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 E와 수익자인 피고 B 및 피고 C, 전득자인 피고 D의 사해의사는 추정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

(1) 피고 B, C의 주장에 관하여

㉠ 주장의 내용

E는 P의 소개로 Q로부터 이 사건 토지를 매수하고 이 사건 건물을 신축하였으면서도 그 매수대금 및 공사대금을 제대로 지급하지 못하여, P이 이를 대신 부담하여 왔다. 그러다가 P은 2017. 8.경 E와

사이에 지금까지 P이 수행한 용역의 대가를 총 1,300,000,000원(인허가, 대관업무 민원처리비 200,000,000원, 토목 200,000,000원, 건축 900,000,000원)으로 정산하였는데, E는 건물 준공 이후에도 담보대출을 받는 데 실패하여 제대로 된 이행을 할 수 없었다.

그리하여 P은 우선 E로부터 지급받을 공사대금 등을 담보하고 토지잔금 등을 확보할 방안을 찾고자, 이 사건 부동산에 관하여 처 B 명의로 매매예약을 체결하고 가등기를 받아두었다. 그리고 나서는 위 부동산에서 농업을 영위할 수 있는 법인 명의로 대출을 일으켜 그 돈으로 매매잔대금을 지급하기 위해, 이 사건 부동산에 관하여 피고 C와 매매계약을 체결하고 그 앞으로 소유권등기를 마쳐 주었다. 즉, E는 이 사건 토지의 매수대금 및 이 사건 건물의 신축대금을 확보하고자 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하였을 뿐이다.

그런데 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 행위는 기존 채권자들의 공동담보를 감소시키지 않으므로 사해행위에 해당하지 않는바(판례), 이 사건의 경우도 그와 유사하여 이 사건 부동산이 애초에 E의 기존 채권자들에 대한 공동담보에 해당한다고 볼 수 없다.

또한 신축건물의 도급인이 민법 제666조에서 정한 수급인의 저당권설정청구권의 행사에 따라 공사대금채무의 담보로 그 건물에 저당권을 설정하는 행위는 사해행위에 해당하지 않는바(판례), 이 사건 매매예약 및 매매계약 역시 이 사건 건물의 공사대금을 담보하기 위한 것이었으므로 사해행위에 해당하지 않는다.

(나) 판단

이 사건 매매예약 및 매매계약은 자금의 융통이나 기지급채무의 담보를 위한 저당권설정행위가 아니라 공동담보의 부족을 실질적으로 초래하는 소유권이전행위이므로, 피고 B, C이 들고 있는 판례 사안과는 다르다. 즉, E는 일반 채권자들 중의 하나인 P(피고 B 명의)에게만 대물변제와 유사한 방식으로 이득을 주거나 피고 C에게 이 사건 부동산을 매도함으로써 책임재산을 감소시켰으므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하기에 충분하다. 그뿐만 아니라, 위 피고들의 주장에 따르면, E는 이 사건 건물의 공사대금뿐 아니라 이 사건 토지의 매수대금까지 담보하고자 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하였다는 것이어서 민법 제666조는 적용될 수 없다.

따라서 피고 B, C의 위 주장은 모두 받아들이지 않는다.

(2) 피고 B의 주장에 관하여

(가) 주장의 내용

이 사건 매매예약은 E로부터 지급받을 공사대금 등을 담보하고 토지잔금 등을 확보할 방안을 찾기 위한 과정에서 잠시 피고 B 앞으로 가등기를 설정하려던 것에 불과하고, 이후 실제 매매계약 및 소유권이전등기는 피고 C 앞으로 이루어졌다. 피고 B은 그 과정에서 경제적인 이익을 얻은 바가 없으므로, 이러한 경우에까지 위 피고에게 수익자 지위를 인정하는 것은 부당하다.

(나) 판단

이 사건 부동산의 가액, 피고 B과 피고 C 사이의 관계, 피고들이 주장하는 이 사건 매매예약 및 매매계약의 경위 등에 비추어, 피고 B이 이 사건 매매예약을 통하여 경제적 이익을 얻은 적이 없다고 보기는 어렵다. 또한, 사해행위 취소소송은 사해행위로 인한 공동담보의 감소를 회복하는 데 목적이 있는 것이지 실제 수익자가 얻은 이익을 반환하는 데 목적이 있는 것이 아니므로, 피고 B이 실제로 경제적 이익을 얻었는지 여부는 사해행위 취소청구의 상대방이 되는 수익자의 지위에 있는지를 판단할 때 고려할 요소라고 볼 수도 없다.

따라서 피고 B의 위 주장 역시 받아들이지 않는다.

(3) 피고 D의 항변에 관하여

(가) 항변의 내용

피고 D은 신탁사로서 담보신탁 서류만을 징구하여 확인한 후 바로 신탁을 접수할 뿐, 위탁자인 피고 C의 소유권 취득 경위 등을 알 수 없다. 따라서 피고 D은 선의의 전득자이다.

(나) 판단

앞서 본 사실관계와 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음의 사정들을 종합하면, 피고 D은 이 사건 신탁계약 체결 당시 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

① 피고 D은 부동산신탁의 수탁업무를 전문으로 하는 신탁회사인바, 이 사건 신탁계약 체결 당시 E와 피고 C 사이의 관계, E의 자력 상황 등에 관하여 알기 어려웠을 것으로 보인다(위탁자도 아닌 E의

자력 상황까지 조사할 필요가 있었다고 볼 수는 없다).

② 피고 D이 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 이 사건 신탁계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾기는 어렵고, 이 사건 신탁계약을 통하여 얻을 이익이 있었다고 보인다.

③ 이 사건 부동산에는 다수의 압류등기가 기입되어 있었으나, 이들은 피고 C이 2018. 10. 31. 자신 앞으로 본등기를 마침에 따라 직권말소되어 이 사건 신탁계약 체결일인 2019. 1. 31. 당시 존재하지 않았다. 그리고 이 사건 부동산에 설정되어 있던 F와 주식회사 G 명의의 각 근저당권 역시 2019. 1. 31. 위 신탁계약 체결에 앞서 전부 말소되었다. 그렇다면, 신탁회사인 피고 D의 입장에서 이처럼 이미 말소된 압류나 제한물권의 해제 경위까지 조사할 의무가 있다고 보기는 어렵다.

그렇다면 피고 D의 항변은 이유 있고, 결국 위 피고에 대한 원고의 청구는 받아들일 수 없다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

(1) 원상회복의 방법

이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 F 및 G의 각 근저당권이 사해행위인 위 매매예약 및 매매계약 후 말소된 사실은 앞서 본 것과 같다. 이 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보가 아니던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 불공평하므로, 이 사건 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다.

(2) 가액배상의 범위

앞서 본 사실관계에 의하면, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 부동산의 공동담보가액은 그 시가로 추인되는 금액인 2,000,000,000원에서 F 및 G 명의의 각 근저당권의 채권최고액을 뺀 704,000,000원(= 2,000,000,000원 - 576,000,000원 - 720,000,000원) 이상임이 명백하다. 한편, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 원고의 피보전채권액은 27,485,637원[= ① 대출원금 잔액 19,955,841원 + ② 2022. 7. 10.까지의 지연손해금 합계액 6,813,895원 + ③ 2022. 7. 11.부터 이 사건 변론종결일인 2022. 12. 6.까지의 지연손해금 합계액 715,901원(= 원금 잔액 19,955,841원 × 약정 연체이자율 연 8.788%1) × 149일/365일, 원미만 버림)]이다.

그렇다면 원고의 사해행위취소 및 가액배상청구는 공동담보가액과 원고의 피보전채권액 중 더 적은 금액인 27,485,637원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

라. 소결론

그렇다면 이 사건 매매예약 및 매매계약은 각 27,485,637원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고 B, C은 공동하여 원고에게 위 27,485,637원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 피고 B, C에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 일부 인용하고, 위 피고들에 대한 각 나머지 청구와 피고 D에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김상근

별지

1) 원고는 2022. 7. 11. 이후의 지연손해금에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일까지는 약정 연체이율인 연 8.788%, 그 다음날부터 이 사건 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈이라고 주장한다. 그러나 E는 이 사건 소송의 피고가 아니어서 이 사건 소장 부분이 E에게 송달된 사실도 없고 E를 상대로 판결 등 집행권원을 취득한 사실을 인정할 증거도 없으므로, 피고들에게 이 사건 소장 부분이 송달되었다고 하여 E에 대한 지연손해금에 대하여 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율을 적용할 근거도 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않고, 이 사건 변론종결일까지 약정 연체이율을 적용한다.