

수원지방법원 2023. 1. 18 선고 2021가합17917 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 의료법인 A의 소송수계인 회생채무자 의료법인 A의 관리인 B

소송대리인 법무법인 오아시스 담당변호사 조영상

피 고 C

소송대리인 법무법인 공유 담당변호사 류관석

변 론 종 결 2022. 10. 26.

판 결 선 고 2023. 1. 18.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 1. 22. 체결된 매매계약 및 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 19. 체결된 매매계약을 594,638,952원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 594,638,952원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 의료법인 A(이하 '원고재단'이라고 한다)은 2018. 11. 15. 'D은 E과 공동하여 원고재단에게 367,000,000원 및 이에 대하여 D은 2017. 12. 14.부터, E은 2017. 12. 15.부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결(수원지방법원 안산지원 2017가합10555호)을 선고받았고, 위 판결은 2020. 2. 17. 그대로 확정되었다.

나. 원고재단은 2020. 1. 6. D 소유의 하남시 F 토지, G 토지 및 위 2필지 지상 건물에 대하여 강제경매개시결정을 받았다.

다. D은 2020. 1. 22. 피고에게 그 소유의 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 위 목록 제1항 기재 부동산을 '제1-1토지'라고, 제2항 기재 부동산을 '제1-2토지'라고 한다)을 계약금 200,000,000원, 중도금 370,000,000원, 잔금 820,000,000원의 합계 1,390,000,000원에 매도하였다(이하 '제1계약'이라고 한다). 제1계약의 특약사항은 아래와 같다.

4. 본 계약 해당 2필지 매매대금은 아래와 같다.

1) H 토지(제1-1토지)는 1,240,000,000원으로登記한다.

2) I 토지(그중 5분의2 지분인 제1-2토지를 의미함)는 150,000,000원으로登記한다.

5. * H(제1-1토지)상의 대출금은 아래와 같다. 1) 매도인(D, 이하 같다) 채권최고액 520,000,000원 J조합 설정 있음.

매도인 채권최고액 234,000,000원 J조합 설정 있음.

매도인 채권최고액 143,000,000원 J조합 설정 있음.

* I상의 대출금은 아래와 같다. 2) 매도인 채권최고액 162,500,000원 J조합 설정 있음.

{소유권 지분과 같이 대출금 총액의 5분의2인 65,000,000원은 C(피고)이 인수하기로 함}

6. 계약금과 중도금은 매도인이 매수인(피고, 이하 같다)에게 598,000,000원을 2013. 7. 10.과

2013.

10. 21.에 걸쳐서 차용한바, 차용한 금액을 변제하는 것으로 갈음한다.

7. 잔금은 2필지상의 매도인의 은행대출원금 약 800,000,000원을 매수인이 인수하는 조건으로 갈음한다.

라. D은 2020. 2. 3. 피고에게 제1-1토지 및 제1계약의 목적물이 아닌 제2토지에 대하여 같은 일자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 각 마쳐주었다.

마. D은 2020. 3. 24. 제1-1토지에 관한 위 소유권이전청구권가등기 및 3건의 위 근저당권설정등기(공동담보: 제2토지)를 말소하고, 피고에게 제1-1토지와 제1-2토지에 대하여 제1계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 직후 피고 소유의 제1-1토지 및 D 소유의 제2토지에 관하여 근저당권자 J조합, 채무자 피고, 채권최고액 1,020,000,000원의 근저당권이 설정되었다.

바. 한편 제2토지의 소유권이전청구권가등기도 2020. 3. 24. 말소되었으나, D은 2020. 4. 28. 피고에게 다시 제2토지에 대하여 같은 일자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

사. D은 2020. 6. 19. 피고에게 제2토지를 계약금 61,000,000원, 중도금 499,000,000원, 잔금 50,000,000원의 합계 610,000,000원에 매도하였다(이하 '제2계약'이라고 한다). 제2계약의 특약사항으로 'D이 피고에게 채무가 있는 관계로 계약금 및 중도금을 계산하고 나머지 채무는 정산하기로 한다', '잔금 지급 전이라도 소유권이전을 하기로 한다', '설정된 근저당권의 채무자는 피고이므로 피고가 정리하고, 설정된 가등기도 피고가 정리하기로 한다'라고 약정하였다.

아. D은 2020. 6. 22. 피고에게 제2토지에 대하여 제2계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

자. D은 2020. 7. 1. 피고와 '피고에 대하여 542,000,000원의 차용금채무가 있음을 승인하고 이를 2020. 7. 8.까지 변제하겠다'는 취지의 채무변제(준소비대차)계약 공정증서를 작성하였다.

차. 수원지방법원은 2022. 7. 22. 원고재단에 대하여 회생절차개시결정(이 법원 2022회합116호)을 함과 동시에 원고를 관리인으로 선임하였다. 원고는 회생절차개시결정으로 인해 중단된 이 사건

소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정 사실에 의하면, 원고재단이 D에 대하여 가지는 위 판결금 채권은 제1, 2계약 이전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. D의 채무초과 상태

앞서 든 증거들, 갑 제5호증의 3, 4, 제6, 16, 17호증의 각 기재, 이 법원의 감정결과에 변론 전체의 취지를 보태면, 아래와 같이 제1계약 당시 D의 적극재산은 합계 1,715,129,120원이고, 소극재산은 합계 1,958,183,628원인 사실이 인정되므로, D은 채무초과 상태에 있었다고 봄이 타당하다[제1계약과 제2계약의 당사자가 모두 D과 피고로서 동일한 점, D과 피고가 위 각 계약 이전부터 금전거래를 하는 등 긴밀한 관계에 있었던 것으로 보이고 해당 금전채권채무관계를 위 각 계약의 매매대금 지급에 갈음하여 정산한 점, 앞서 본 근저당권 및 소유권이전청구권가등기의 대상, 설정 및 말소 경위 등을 종합하면, 제1계약과 제2계약은 사해행위 여부를 판단함에 있어서 이를 하나의 행위로 봄이 타당하므로, D의 채무초과 상태 등 사해행위 요건의 구비 여부는 애초의 법률행위인 제1계약 당시를 기준으로 판단하기로 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결, 대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다34740 판결 등 참조)].

1) 적극재산: 1,715,129,120원

가) 하남시 F 대 230㎡, G 대 100㎡ 및 위 2필지 지상 3층 건물: 0원[제1계약 당시 위 각 부동산의 가액은 합계 1,189,392,390원이나, 위 각 부동산은 주식회사 K의 채권(채무자 피고)에 물상담보로 제공되어 있었고, 그 채권액이 합계 1,400,000,000원으로서 위 각 부동산의 가액 합계액을 초과하므로, 위 각 부동산은 D의 적극재산으로 평가할 수 없다(대법원 2012. 1. 12. 선고

2010다64792 판결 등 참조)]

나) 하남시 L 답 38㎡: 40,660,000원

다) 제1-1토지 및 제2토지: 1,080,687,120원[= 제1-1토지의 가액 991,980,000원 + 제2토지의 가액 584,136,000원 - 위 각 토지에 2013. 10. 24. 설정된 근저당권(채무자 D, 채권최고액 520,000,000원)의 실제 피담보채무액 400,000,000원 - 위 각 토지에 2015. 7. 31. 설정된 근저당권(채무자 D, 채권최고액 234,000,000원, 채권최고액 143,000,000원)의 실제 피담보채무액 95,428,880원]

라) 제1-2토지: 111,680,000원[= 제1-2토지의 지분 가액 161,680,000원 - 50,000,000원{= D의 지분을 포함한 전체 토지에 2017. 7. 17. 설정된 근저당권(채무자 피고)의 실제 피담보채무액 125,000,000원 × D 소유지분 2/5}]

마) 광주시 M 대 543㎡ 및 지상 건물 2동: 482,102,000원[= 위 토지의 가액 279,102,000원 + 위 건물의 가액 203,000,000원(국토교통부 개별주택가격 기준)]

2) 소극재산: 1,958,183,628원

가) 원고재단에 대한 판결금 채무: 458,683,628원

원고재단은 제1의 가항 기재 확정판결을 집행권원으로 하여, 2018. 11. 29. 채권압류 및 추심명령(수원지방법원 성남지원 2018타채60690호)을 받아 2019. 4. 26. 이에 따른 배당절차에서 17,123,886원을 배당받았고, 2018. 12. 21. 채권압류 및 추심명령(수원지방법원 성남지원 2018타채61466호)을 받아 2019. 4. 26. 이에 따른 배당절차에서 7,213,687원을 배당받았다. 이를 민법 제477조, 제479조에서 정한 법정변제충당 방법에 따라 변제충당하면, 원고재단이 2019. 4. 26. 배당받은 합계 24,337,573원(= 17,123,886원 + 7,213,687원)은 위 판결금 채무의 원금 367,000,000원에 대한 지연손해금 기산일인 2017. 12. 14.부터 2019. 4. 26.까지의 지연손해금 75,260,136원[= 367,000,000원 × 연 15% × {1년(2017. 12. 14. ~ 2018. 12. 13.) + 134일(2018. 12. 14. ~ 2019. 4. 26.)/365일}, 원 미만 버림, 이하 같다]에 충당되어 지연손해금 중 50,922,563원과 원금 전액이 남게 되며, 제1계약일인 2020. 1. 22. 당시 위 판결금 채무의 원리금은 458,683,628원[= 원금 367,000,000원 + 50,922,563원 + 40,761,065원{=

367,000,000원 × 연 15% × 271일(2019. 4. 27. ~ 2020. 1. 22.)/366일}}이 됨은 계산상 명백하다.

나) 피고에 대한 차용금채무: 1,499,500,000원(피고 자인)

① D이 제1계약 및 제2계약에서 피고로부터 계약금 및 중도금을 실제로 지급받지 않음으로써 변제에 갈음하기로 약정한 차용금채무{제1계약: 598,000,000원, 제2계약: 560,000,000원(= 계약금 61,000,000원 + 중도금 499,000,000원)}

② D이 피고에게 제1계약 및 제2계약을 원인으로 각 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳐준 이후인 2020. 7. 1. 피고에 대하여 공정증서를 작성해준 차용금채무(542,000,000원, 제1계약 이후 위 공정증서 작성일까지 피고가 D에게 위 공정증서상의 액수 상당액을 별도로 지급한 흔적이 없으므로 위 공정증서도 D의 피고에 대한 기존 차용금채무에 관하여 작성된 것으로 봄이 타당함)

다만 피고가 제1계약 이전에 D에게 1,499,500,000원(위 각 금원의 합계액보다 적다)을 대여한 사실을 자인하고 있는 점 등에 비추어, D은 제1계약 당시 피고에 대하여 적어도 위 1,499,500,000원 상당의 채무를 부담하고 있었다고 봄이 타당하다.

다. 사해행위 및 사해의사 등

D은 채무초과 상태에서 자신의 채권자인 피고에게 적극재산인 제1-1토지, 제1-2토지 및 제2토지를 이전하면서 계약금 및 중도금에 상당한 채무의 변제에 갈음하기로 하는 제1계약 및 제2계약을 체결하였는바, 위 각 계약은 채무초과 상태에 있는 채무자가 적극재산을 채권자 중 일부에게 대물변제조로 양도하는 것으로서 다른 채권자인 원고재단 등에 대한 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하며, D의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 각 추정된다.

이에 대하여 피고는 D이 제1계약 당시 채무초과 상태가 아니었으므로 제1계약 등이 사해행위임을 알지 못했다는 취지로 주장한다. 살피건대, D이 제1계약 당시 채무초과 상태였음은 앞서 본 바와 같고, 피고 제출 증거만으로는 피고의 선의를 인정하기에 부족하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 사해행위 취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 제1-1토지에 설정되어 있는 근저당권들(공동담보: 제2토지)이 사해행위인 제1계약 이후 말소되었으므로, 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수밖에 없다고 할 것이다[제1계약의 목적물인 제1-2토지 및 제2계약의 목적물인 제2토지에 대해서는 원물반환이 가능하나, 그 공동담보가액(= 부동산가액 - 근저당권의 피담보채무액)이 원고의 채권액에 미치지 못하여 제1-1토지에 대한 가액배상을 명할 수밖에 없고, 제1계약과 제2계약이 일련의 하나의 계약으로 볼 수 있는 상황에서 원고 역시 전체 계약의 일부 취소와 가액배상을 구하고 있으므로, 취소 범위 등은 원고의 처분권 행사에 따르기로 한다].

2) 갑 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태면, 원고재단은 2021. 6. 24. D 소유의 하남시 L 토지에 대한 강제경매절차에서 7,889,638원을 배당받은 사실을 인정할 수 있다. 이를 법정변제충당 방법에 따라 변제충당하면, 위 7,889,638원은 위 판결금 채권 중 그때까지 발생하여 남아있는 지연손해금 169,921,056원[= 50,922,563원(2019. 4. 26. 기준 지연손해금) + 118,998,493원{= 367,000,000원 × 연 15% × {2년(2019. 4. 27. ~ 2021. 4. 26.) + 59일(2021. 4. 27. ~ 2021. 6. 24.)/365일}}]에 충당되어 지연손해금 중 162,031,418원과 원금 전액이 남게 되며, 이 사건 변론종결일인 2022. 10. 26. 현재 위 판결금 채권의 원리금은 602,783,335원[= 원금 367,000,000원 + 162,031,418원 + 73,751,917원{= 367,000,000원 × 연 15% × (1년(2021. 6. 25. ~ 2022. 6. 24.) + 124일(2022. 6. 25. ~ 2022. 10. 26.)/365일)}]이 됨은 계산상 명백하다.

한편 앞서 든 증거에 의하면 제1계약 당시 제1-1토지 및 제2토지의 공동담보가액이 1,080,687,120원이고, 제1-2토지의 공동담보가액이 111,680,000원이며, 이 사건 변론종결일 현재 위 각 토지의 공동담보가액은 위 금액보다 더 큰 사실이 인정되므로, 제1계약과 제2계약의 취소 및 가액배상은 위 공동담보가액과 원고의 위 채권원리금 602,783,335원의 범위에서 원고가 구하는 594,638,952원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

3) 결국 채권자취소권 행사에 따라, 제1계약과 제2계약을 594,638,952원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 594,638,952원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 부동식, 판사 강경묵, 판사 김동현

별지1)

부동산의 표시

1. 경기도 하남시
답 501㎡
2. 경기도 하남시
답 188㎡ 5분의2 지분

별지2)

부동산의 표시

1. 경기도 하남시
답 798㎡

1) 이 부분 각 근저당권(채무자 D)은 제1-1토지와 D 소유의 별지2 목록 기재 부동산(이하 '제2토지'라고 한다)을 공동담보로 하여 설정되어 있었다.

2) 이 부분 근저당권은 D의 2/5지분을 포함하여 하남시 I 토지 전체에 관하여 설정되어 있었는데, 채무자는 피고였다.