

서울고등법원 2024. 11. 29 선고 2024나2002249 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 29 선고 2024나2002249 판결

서울동부지방법원 2023. 12. 6 선고 2023가단103476 판결

전문

원고, 피항소인A단체

소송대리인 법무법인 헌암

담당변호사 남지혜, 방인석

피고, 항소인농업회사법인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 허브

담당변호사 황적화, 정지원, 강유진

변론 종결2024. 11. 8.

판결 선고2024. 11. 29.

제1심판결서울동부지방법원 2023. 12. 6. 선고 2023가단103476 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

농업회사법인 주식회사 C와 피고 사이에 별지 '부동산의 표시' 기재 각 부동산에 관하여 2022. 7. 21. 체결된 매매계약을 415,593,686원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 415,593,686원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 각 증거에다가 이 법원에 제출된 각 증거를 보태어 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래 제2항에서 고쳐 쓰는 부분 이외에는 제1심판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여(별지 제외)이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

가. 제1심판결문 제2면 제6행부터 제11행까지의 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『가. 원고의 신용보증약정 체결 및 대위변제

1) 원고는 U법에 의하여 설립된 법인이다. 원고는 2019. 5. 21. 농업회사법인 주식회사 C(이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에, 소외 회사가 K은행으로부터 대출받을 채무에 관하여 신용보증금액 270,000,000원, 보증기간 2019. 5. 22.부터 2022. 5. 22.까지로 하는 신용보증약정을 체결하였고, 이후 위 신용보증약정은 보증기한이 2023. 5. 22.까지로 변경되었다(이하 '1차 신용보증약정'이라 한다). 원고는 같은 날 소외 회사에게 1차 신용보증약정에 따라 신용보증서를

발급해 주었고, 소외 회사는 같은 날 K은행에 이를 담보로 제공하여 K은행으로부터 O대출 명목으로 300,000,000원을 대출받았다(이하 '1차 대출'이라 한다)

2) 원고는 2021. 6. 21. 소외 회사에게 소외 회사가 K은행으로부터 대출받을 채무에 관하여 소외 회사를 피보증인으로 하고, 대출예정금액(보증금액) 135,000,000원, 보증기간 대출일로부터 2년으로 정한 신용보증서를 발급해 주었고, 2021. 6. 24. 소외 회사와 사이에 위와 같은 내용의 신용보증약정을 체결하였다(이하 '2차 신용보증약정'이라 한다). 소외 회사는 2021. 6. 24. 위 신용보증서를 담보로 K은행으로부터 O대출 명목으로 150,000,000원을 대출받았다(이하 '2차 대출'이라 한다).

3) 소외 회사는 1, 2차 신용보증약정의 체결 당시 원고가 K은행에 보증채무의 이행으로 대위변제를 하는 경우 대위변제금 및 보증채무 이행일부부터 원고가 정한 이율에 의한 지연손해금, 보증채무 이행에 소요된 비용 등 제반 비용을 상환하기로 하였다. 원고가 정한 지연손해금률은 연 8%이다.

4) 소외 회사가 2022. 10. 25.부터 1, 2차 대출에 따른 대출원리금의 지급을 연체하여 기한이익상실에 따른 신용보증사고가 발생하였고, K은행은 원고를 상대로 2022. 12. 22. 2차 신용보증약정에 따른 보증채무의 이행을, 2023. 2. 2. 1차 신용보증약정에 따른 보증채무의 이행을 각 청구하였다. 원고는 2022. 12. 26. 2차 신용보증약정으로 인한 대출원리금 136,836,812원을 대위변제하였다가 보증료환급금 등으로 602,506원을 위 대위변제금의 일부변제에 충당하여 2차 신용보증약정으로 인한 대위변제금은 136,234,306원(= 136,836,812원 - 602,506원)이 남게 되었고, 원고가 이와 관련하여 대지급금으로 1,169,367원을 지출하였다. 원고는 2023. 2. 3. 1차 신용보증약정으로 인한 대위변제금 275,114,760원을 지급하였다가 보증료환급금 등으로 967,561원을 위 대위변제금의 일부변제에 충당하여 1차 신용보증약정으로 인한 대위변제금은 274,147,199원(= 275,114,760원 - 967,561원)이 남게 되었다.

나. 소외 회사의 처분행위 등

1) 소외 회사는 2020. 5. 15. 별지 '부동산의 표시' 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유권을 취득하였다. 소외 회사는 2022. 7. 21. 피고와 사이에 부동산중개업자의 관여 없이 '소외 회사 소유의 이 사건 각 부동산을 피고에게 매매대금 800,000,000원에 매도하기로 하되,

계약금은 80,000,000원으로 정하고(계약금 지급시기는 별도로 기재되어 있지 아니하다), 잔금 720,000,000원은 2022. 8. 1. 지급하기로 하며, 소외 회사는 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하여 등기절차에 협력하고 이 사건 각 부동산의 인도일은 2022. 8. 1.로 한다'는 내용의 부동산매매계약서(을 제4호증)를 작성하였다(이하 위 계약서에 의한 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 각 부동산에 관하여 2022. 7. 29. '2022. 7. 21. 매매'를 등기원인으로 하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.』

나. 제1심판결문 제2면 제18, 19행의 "이 사건 각 부동산(2022. 7. 19. 기준 시세는 1,133,912,200원이다)"을 "이 사건 각 부동산(이 사건 매매계약 체결일인 2022. 7. 21. 기준 가액은 1,009,615,700원이다)"로 고쳐 쓴다.

다. 제1심판결문 제3면 제4, 5행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『[인정 근거] 갑 제1호증 내지 갑 제17호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4호증, 을 제5호증의 각 기재, 제1심법원의 국토교통부장관에 대한 사실조회 회신결과, 이 법원 감정인 V의 감정결과, 변론 전체의 취지』

라. 제1심판결문 제4면 제10행의 "이 사건 각 부동산을"을 "그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산을"로 고쳐 쓴다.

마. 제1심판결문 제4면 제13행부터 제5면 제10행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『(2) 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약의 매매대금은 부당한 염가가 아니고, 매매대금이 소외 회사의 채무 변제에 쓰였으며, 피고가 소외 회사의 채무초과사실을 알면서도 소외 회사와 통모하여 이 사건 매매계약을 체결하였다는 등의 사정을 찾아볼 수 없으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않거나 적어도 피고가 선의의 수익자라고 주장한다. 그러나 위 인정사실과 앞서 든 각 증거 및 갑 제18호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 각 사실과 이에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ① 소외 회사는 2016. 12. 26. 본점 소재지를 서울 성동구 F건물, 지하1층으로 하여 설립되었다가 2020. 11. 17. 이 사건 각 부동산으로 본점을 이전하였는데, 피고는 소외 회사가 본점을 이전할 무렵인 2020. 12. 1. 소외 회사의 이전 본점 소재지였던 서울 성동구 F건물, 지하1층을 본점 소재지로 하여 설립되었고, 소외 회사와 동일한 업종을 영위하고

있으며, 피고의 대표이사인 G은 피고 설립 전부터 H동에서 육가공업에 종사하였고, 이 사건 매매계약 체결 이전에도 위 G과 소외회사의 대표자인 J 사이에 계좌이체 등 금전거래가 있었던 사실이 인정되는 점, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 1,009,615,700원에 달함에도 불구하고, 피고와 소외 회사는 부동산중개인의 관여 없이 매매계약서를 작성하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그 계약 내용을 살펴보더라도 이 사건 매매계약 계약 체결 무렵 이 사건 각 부동산의 가액에 현저히 미치지 못하는 800,000,000원을 매매대금으로 정하여 이 사건 매매계약을 체결하였으며, 위 매매계약서에 기재된 잔금지급기일인 2022. 8. 1. 이전으로 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 7. 21.로부터 8일만에 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 점, ③ 피고는 소외 회사에게 이 사건 매매계약과 관련하여 총 855,000,000원(이는 위 매매계약상 기재된 매매대금을 초과하는 돈이다)을 지급하였고 그중 250,000,000원은 2022. 1. 14.부터 2022. 4. 27.까지 사이에 4회에 걸쳐 소외 회사의 거래처인 농업회사법인 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)에게 소외 회사를 대신하여 거래대금 명목으로 지급하였다고 주장하므로 살피건대, 을 제3호증의 기재에 의하면, 피고의 대표이사 G 개인 명의의 K은행 계좌(계좌번호 1 생략)에서 2022. 1. 14.부터 2022. 1. 27.까지 합계 250,000,000원이 I 명의의 계좌로 이체된 사실은 인정되나, 더 나아가 피고가 소외 회사를 대신하여 위 돈을 지급한 것인지에 관하여 보건대, 이에 부합하는 듯한 을 제13호증의 기재는 이를 믿기 어렵고, 을 제8호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정하기에 족한 증거가 없고, 더욱이 피고가 I에 위 각 돈을 지급한 시기는 이 사건 매매계약 체결일로부터 3개월에서 6개월 이전이며, 이 사건 매매계약 체결시 작성한 위 매매계약서에 기재된 계약금 80,000,000원과 금액도 다를 뿐 아니라 위 매매계약서상 계약금을 이미 지급받았다는 취지의 기재도 없어, 피고가 I에 지급한 합계 250,000,000원이 이 사건 매매계약상 매매대금으로 지급된 것이라고 볼 수 없는 점, ④ 결국 피고가 이 사건 매매계약상 매매대금으로 소외 회사에게 지급한 돈은 2022. 7. 29. 소외 회사의 근저당권자 D에 대한 대출금채무를 변제한 602,884,931원과 소외 회사 명의 K은행 계좌로 이체한 37,115,069원, 합계 640,000,000원으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제6호증, 을 제10호증 내지 을 제18호증의 각 기재 등 피고 제출의 각 증거만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 위 인정을

뒤집거나 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.』

바. 제1심판결문 제6면 제3행부터 제8행까지를 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『앞서 본 바에 의하면, 이 사건 변론 종결일인 2024. 11. 8. 기준으로 원고의 피보전채권액은 470,658,978원[= 1차 신용보증약정으로 인한 대위변제금잔액 274,147,199원 + 대위변제일인 2023. 2. 3.부터 이 사건 변론종결일인 2024. 11. 8.까지 미수손해금 38,710,183원(= 274,147,199원 $\times$ 0.08 $\times$ (1 + 280/366), 원미만 버림, 이하 같다) + 2차 신용보증약정으로 인한 대위변제금잔액 136,234,306원 + 대위변제일인 2022. 12. 26.부터 이 사건 변론종결일인 2024. 11. 8.까지 미수손해금 20,397,923원(= 136,234,306원 $\times$ 0.08 $\times$ (1 + 319/366)) + 2차 신용보증약정 관련 대지급금 1,169,367원]인 사실이 인정된다. 그리고 이 법원 감정인 V의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 2024. 9. 26. 기준 이 사건 각 부동산의 가액은 1,174,596,400원임이 인정되고, 이 사건 변론종결일 무렵의 가액도 그와 같은 것으로 추인된다. 한편 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 주식회사 D의 근저당권이 2022. 7. 29. 말소된 사실, 위 근저당권의 말소 당시 피담보채권액이 600,978,082원인 사실은 앞에서 본 바와 같다. 결국 이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산의 시가에서 위 피담보채무액을 공제한 573,618,318원(= 1,174,596,400원 - 600,978,082원)과 원고의 피보전채권액인 470,658,978원 중 적은 금액인 470,658,978원 한도 내에서 취소되어야 하나, 원고가 구하는 바에 따라 415,593,686원의 한도 내에서 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상을 인정하기로 한다.

라. 소결론

따라서 피고와 소외 회사 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 원고의 피보전채권액과 이 사건 각 부동산의 공동담보가액 중 더 적은 금액에 해당하는 원고의 피보전채권액에 의하되, 원고가 구하는 바에 따라 415,593,686원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 위 415,593,686원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박성윤

판사정경근

판사박순영

별지