

수원지방법원 평택지원 2023. 2. 16 선고 2022가합10035 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 1. 주식회사 A

소송대리인 변호사 한수연

2. 주식회사 B

변 론 종 결 2023. 2. 2.

판 결 선 고 2023. 2. 16.

주 문

1. 피고 주식회사 A과 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9.
3. 체결한 매매계약을 232,648,850원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 232,648,850원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 C 사이의 대출약정

1) 원고는 2019. 2. 21. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)과 대출금액 1억 원, 이자율 연 2.25%, 지연배상금율 연 6%, 2년 거치 3년 균등분할방식으로 상환하기로 하는 대출약정(이하 '제1대출약정'이라 한다)을 체결하고 같은 날 C에게 위 1억 원을 대출하였다.

2) 원고는 2020. 1. 29. C과 대출금액 2억 원, 이자율 연 1.9%, 지연배상금율 연 6%, 2년 거치 3년 균등분할방식으로 상환하기로 하는 대출약정(이하 '제2대출약정'이라 한다)을 체결하고 같은 날 C에게 위 2억 원을 대출하였다.

나. C의 원리금 상환지체

C은 제1, 2대출약정에 따른 원리금 상환지체로 인해 2021. 12. 29. 기한의 이익을 상실하였고, 2022. 1. 4. 기준 제1, 2대출약정의 대출원리금 잔액 및 원고가 위 대출채권의 보전을 위해 지출한 비용(이하 '이 사건 대출금 등 채권'이라 한다)은 합계 306,359,166원이다(= 대출원금 3억 원 + 이자 4,703,953원 + 연체이자 1,069,013원 + 채권보전을 위한 가압류 비용 586,200원).

다. C과 피고 A 사이의 부동산 매매

1) C은 2019. 1. 31. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유권을 취득하였고, 같은 날 위 부동산에 관하여 채권최고액 9억 2,400만 원, 채무자 C, 근저당권자 중소기업은행의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하였다.

2) C은 2020. 9. 3. 피고 주식회사 A(이하 '피고 A'이라 한다)에게 이 사건 부동산을

967,568,850원에 매도하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고 A은 2020.

9. 10. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 피고 A은 2020. 12. 18. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’이라 한다)에게 이 사건 부동산을 매도하였다. 피고 B은 2020. 12. 24. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 근저당권을 말소하였으며, 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 8억 6,400만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 중소기업은행의 근저당권을 설정하였다.

라. C의 자산 상태

C은 이 사건 매매계약일 무렵 시가 1,115,448,000원의 이 사건 부동산 외에는 별다른 재산이 없는 반면, 제1, 2대출약정에 따른 대출금 채무 3억 원, 중소기업은행에 대한 채무 7억 3,492만 원(이 사건 근저당권의 피담보채무) 및 신용보증기금에 대한 채무 2억 8,700만 원 등 다수의 채무를 부담하고 있어서 채무초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 피고 A: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지
피고 B: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 C에 대한 피보전채권으로 이 사건 대여금 등 채권을 가지고 있었다. 이 사건 매매계약은 채무초과 상태인 C이 유일한 재산인 이 사건 부동산을 처분한 것이므로 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.

원상회복과 관련하여, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 근저당권이 말소되었으므로 가액배상이 이루어져야 한다. 한편 사해행위가 성립하는 범위는 이 사건 부동산의 매매대금인

967,568,850원에서 피고 B이 부담한 이 사건 근저당권의 피담보채무 7억 3,492만 원을 공제한 232,648,850원인데, 위 금액은 피담보채권액인 이 사건 대출금 등 채권액(2022. 1. 4. 기준 306,359,166원)보다 적으므로, 이 사건 매매계약은 232,648,850원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고 A과 피고 B은 공동하여 원고에게 232,648,850원을 지급할 의무가 있다.1)

3. 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고 A의 본안전 항변 요지

원고는 C이 폐업한 2021. 1. 5. 이전에 C에게 이 사건 매매계약 체결에 관한 소명자료를 요구하는 공문을 보낸 것으로 보이므로, 적어도 2021. 1. 4.에는 이 사건 매매계약 체결 사실을 알았을 것이다. 그런데 원고가 이 사건 소를 제기한 것은 2022. 1. 4.로서 원고가 사해행위인 이 사건 매매계약의 체결 사실을 안 날로부터 1년이 도과하였으므로, 이 사건 소송은 민법 제406조 제2항에 따라 각하되어야 한다.

나. 구체적 판단

제출된 증거들만으로는 원고가 이 사건 매매계약의 체결 사실을 안 날로부터 1년이 지나 이 사건 소를 제기하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제8호증의 기재에 의하면, 원고가 C에게 이 사건 매매계약 체결에 관한 소명자료를 요구하는 공문을 보낸 날짜는 2021. 11. 5.이고, 원고는 위 공문 발송일로부터 약 2개월 후인 2022. 1. 4. 이 사건 소를 제기한 사실이 인정된다. 따라서 피고 A의 본안전 항변은 받아들일 수 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권

앞서 본 기초사실과 같이 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 원고의 C에 대한 이 사건 대출금 등 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

2) 채무초과 상태에 있던 C이 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고 A에게 매도하여 처분한 것은 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사 및 수익자인 피고 A, 전득자인 피고 B의 악의는 추정된다.

3) 피고 A의 선의 항변 및 이에 관한 판단

가) 사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정해서는 안된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

나) 피고 A은, 이 사건 부동산을 시가에 상응하는 금액에 구입하였고, 신용보증기금이 2020. 9. 1. C의 신용보증기한을 연장한 사정 등으로 인해 C의 변제 자력이 부족한 상황임을 예상하지 못하였으며, C의 대표자가 피고 A의 대표자에게 사업계속을 위해 이 사건 부동산을 매각하고 본점을 이전할 계획이라고 한 말을 신뢰하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 선의의 수익자라고 항변한다.

다) 그러나 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어, 제출된 증거들만으로는 피고 A의 악의 추정을 반복하기에 부족하고 달리 피고 A이 선의였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 A의 위 주장은 받아들일 수 없다.

① 피고 A의 대표자인 D은 20년 이상 폐플라스틱 가공업에 종사해왔는데, 오랜 기간 같은 업종에 종사한 E의 주선에 의해 C과 이 사건 매매계약을 체결하였다.

② 이 사건 매매계약서 ‘특약사항’란에는 ‘C의 부채(신용보증기금, 중소기업진흥공단)는 피고 A에게 이전되지 않도록 한다(제3항)’, ‘기업은행 담보대출 원리금 상환의무는 계약 이후 피고 A에게 이전하도록 한다(제4항)’고 기재되어 있다. 위 기재 내용에 비추어, 피고 A은 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 다수의 금융기관에 대하여 채무를 부담하고 있음을 구체적으로 인식하고 있었던 것으로

보인다.

③ 이 사건 부동산의 매매계약일 기준 시가는 1,115,448,000원인 반면, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 967,568,850원으로 시가에 비해 약 1억 4,700만 원 정도 낮은 금액이다.

④ 이 사건 매매계약에서 C은 계약 체결일인 2020. 9. 3. 피고 A에게 이 사건 부동산을 인도하고 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 교부하면서도 잔금은 2020. 10. 3. 지급받는 것으로 정하였다. 부동산의 매도인이 계약체결일에 계약금만 지급받은 상태에서 소유권이전등기절차에 필요한 모든 서류를 교부하고 매매목적인 부동산을 인도하는 것은 매우 이례적인데, 피고 A은 위와 같이 이례적인 거래조건을 정한 이유에 관하여 이 사건 변론과정에서 별다른 설명을 하지 않았다.

⑤ C이 이 사건 매매계약으로 지급받은 매매대금으로 새로 이전할 본점의 부지나 건물을 매입하는 등 사업 계속을 위해 사용하였다고 볼 증거는 제출되지 않았다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 참조).

근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고

가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하고(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 참조), 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으며(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조), 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).

2) 원상회복의 방법

사해행위인 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후 위 근저당권이 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 이 사건 변론종결시를 기준으로 이 사건 부동산의 가액에서 이 사건 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 원고의 C에 대한 피보전채권액 중 적은 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다.

3) 사해행위 취소 및 가액반환의 범위

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약은 232,648,850원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

① 이 사건 부동산의 가액은 2021. 11. 30. 기준 1,217,203,200원이고 이 사건 변론종결일에도 같을 것으로 추정된다. 한편 이 사건 근저당권의 피담보채무액은 734,920,000원이므로, 이 사건 부동산의 일반 채권자들에 대한 공동담보가액은 482,283,200원(= 1,217,203,200원 - 734,920,000원)이다.

② 원고의 피보전채권액은 2022. 1. 4. 기준 이 사건 대출금 등 채권액 306,359,166원(= 대출원금 3억 원 + 이자 4,703,953원 + 연체이자 1,069,013원 + 채권보전을 위한 가압류 비용 586,200원) 및 그중 대출원금 3억 원에 대한 2022. 1. 5.부터 이 사건 변론종결일인 2023. 2. 2.까지 약정 지연배상금율 연 6%의 의한 지연손해금 19,380,821원(= 3억 원 × 0.06 × 393일/365일, 원 미만 버림)을 합한 325,739,987원이다.

③ 따라서 이 사건 매매계약은 공동담보가액과 피보전채권액 중 더 적은 금액인 325,739,987원의 범위 내로서 원고가 구하는 바에 따라 232,648,850원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

4) 피고들의 가액반환의무

가) 수익자와 전득자가 공동피고로 되어 가액배상을 하는 경우 그들의 가액배상의무는 부진정연대 관계에 있다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조).

나) 따라서 수익자인 피고 A과 전득자인 피고 B은 공동하여 원고에게 232,648,850원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5) 소결론

이 사건 매매계약은 사해행위로서 232,648,850원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 가액배상으로 공동하여 원고에게 232,648,850원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구를 모두 인용한다.

재판장 판사 류연중, 판사 박효송, 판사 하지인

별지

1) 원고는 2022. 11. 22.자 준비서면에서 ‘이 사건 부동산의 시가는 1,217,203,200원이고, 이 사건 부동산에 설정되어 있었던 근저당권의 피담보채무액은 770,000,000원이므로 이를 공제한 범위에서 원고의 피보전채권액인 306,359,166원을 가액배상으로 청구한다’고 기재하였으나, 위 기재 내용과 같은 청구취지변경신청은 하지 않았다.