

수원지방법원 2023. 1. 18 선고 2021가단509372 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 서지원

피 고 1. B

소송대리인 변호사 박태원

소송복대리인 변호사 김준기, 오종석, 김유주

2. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 로엘 담당변호사 안소양

변 론 종 결 2022. 12. 21.

판 결 선 고 2023. 1. 18.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 45,879,402원 및 이에 대하여 2021. 7. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 주식회사 C와 피고 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 3. 4. 체결된 매매계약을 45,879,402원의 한도 내에서 취소한다.
3. 피고 주식회사 C는 원고에게 45,879,402원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고는 2008.경부터 2020. 6.경까지 피고 B 및 피고 B이 대표자로 있던 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)과 사이에 특장차 부품 판매 등의 거래를 하였던 개인사업자이고, D은 2014. 3. 4. 피고 B이 왕바디 제조업 등을 사업목적으로 설립한 주식회사이며, 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’이라 한다)는 2019. 10. 23. 건설자재 제조업 등을 사업목적으로 설립된 주식회사이다.

2) 피고 B은 D의 설립당시부터 2020. 4. 27.까지 D의 대표이사로 재직하였고, 2022. 3.경 기준 D의 유일한 사내이사로 재직하였다. E은 피고 B의 아내이고, D의 법인등기부상 2015. 11. 20.경부터 2020. 4. 27.경까지 D의 사내이사로 등재되었다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 체결 등

1) 피고 C은 2020. 3. 4. 피고 B과 사이에 ‘피고 C이 피고 B으로부터 피고 B 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 2,200,000,000원에 매수하되, 계약금 100,000,000원은 계약 당일에, 잔금 2,100,000,000원은 2020. 4. 29.에 각 지급한다’는 내용의

매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 C은 피고 B에게 2020. 2. 28. 20,000,000원, 2020. 3. 4. 80,000,000원, 2020. 5. 27. 1,600,000,000원을 각 매매대금 명목으로 지급하였다.

2) 피고 B은 2020. 4. 17. 피고 C에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 이 사건 각 부동산에 관하여 ① 종전에 채권최고액 1,430,000,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 F은행으로 하여 마쳐져 있던 근저당권(이하 '이 사건 제1근저당권'이라 한다) 설정등기의 말소등기, ② 채권최고액 1,870,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 F은행으로 하는 근저당권 설정등기, ③ 채권최고액 370,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 E으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2근저당권'이라 한다)가 각각 순차로 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을나 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고는, 2008.경부터 2020. 6.경까지 'G', 'H'라는 상호로 개인사업을 영위하던 피고 B에게 특장차 부품 등을 공급하고 지급받지 못한 물품대금이 45,879,402원이라는 취지로 주장하면서 미수금 내역 정리표, 세금계산서 등 이에 부합하는 증거를 제출한 점, ② 피고 B의 소송대리인은 이 사건 제3회 변론기일에서 '원고가 피고 B에게 원고 주장의 피보전채권(물품대금채권)을 가지고 있음은 인정한다'는 취지의 진술을 한 점 등을 종합하여 보면, 원고는 피고 B에게 2020. 6.경까지 특장차 부품 등을 공급하고 45,879,402원의 물품대금을 지급받지 못하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 B은 원고에게 위 물품대금 45,879,402원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2021. 7. 16.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존부

원고가 피고 B에 대하여 45,879,402원의 물품대금채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약과 관련하여 원고에게 사해행위취소의 피보전채권이 존재한다.

나. 채무자의 무자력

앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B이 2020. 1.경부터 국세를 체납하기 시작하였고, 이 사건 매매계약 체결일로부터 불과 5개월 후인 2020. 8. 11. 기준으로 국세 채무, 다수의 금융기관의 대출금채무 및 보증채무 합계 769,289,519원 상당의 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있고, 달리 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B이 이 사건 각 부동산 외에 다른 재산을 보유하고 있었다고 볼만한 사정을 찾아볼 수 없으므로, 피고 B이 이 사건 매매계약 당시 무자력 상태에 있었음을 인정할 수 있다.

다. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B이 이 사건 각 부동산 외에 별다른 재산을 보유하고 있지 아니하였고, 이 사건 각 부동산을 매각한 직후 국세 채무 및 금융기관 채무 등 700,000,000원 이상의 채무를 부담하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고 B이 위와 같이 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결하여 그 소유의 사실상 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 매도한 것은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시킨 행위로서 원고에 대한 사해행위가 된다고 볼 것이고, 채무자인 피고 B의 사해의사가 추정되며, 수익자인 피고 C의 사해의사 역시 추정된다.

라. 피고 C의 주장에 관한 판단

1) 피고 C은, 「피고 C은 공인중개사사무소를 통해 정상적으로 피고 B와 매매 조건을 협의하여 이 사건 각 부동산을 매수한 것이고, 구체적으로 피고 B와 이 사건 각 부동산의 매매대금 총액을 2,200,000,000원(그 중 계약금은 100,000,000원)으로 정하되, 중도금 없이 잔금 2,100,000,000원 중 1,700,000,000원은 은행대출로 지급하고, 30,000,000원은 기존 임대차계약의 보증금 채무를 승계하는 것으로 갈음하며, 나머지 370,000,000원은 2년 내에 지급한다」는 내용으로 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이후 피고 C은 피고 B에게 2020. 2. 28. 및 2020. 3. 4. 합계 100,000,000원의 계약금, 2020. 4. 17. 은행대출을 받아 잔금 중 1,700,000,000원을 각 지급하고 임대차보증금 채무 30,000,000원을 승계하였고, 2년간 지급이 유예된 나머지 잔금 370,000,000원의 지급을 담보하기 위해 E에게 이 사건 제2근저당권을 설정해 준 이후 그 무렵부터 매월 위 남은 잔금의 이자 명목의 금원을 E에게 지급하고 있다. 위와 같은 여러 사정 등에 비추어 보면, 피고 C은 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자이다」는 취지로 주장한다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자 및 전득자의 악의는 추정되므로 수익자가 그 책임을 면하기 위해서는 사해행위임을 몰랐다는 사실을 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위나 동기, 처분행위의 거래조건을 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2012다29090 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실관계, 앞서 든 각 증거들, 을나 제15, 18, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약은 통상의 부동산매매계약과 달리 매매대금 총 2,200,000,000원 중 중도금 없이 계약금 100,000,000원 외의 나머지 금액 대부분을 잔금 형태로 지급하는 것으로 정해졌고, 그 중 370,000,000원에 대하여는 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전한 때로부터 2년간 그 지급이 유예되어 있는 등 그 내용과 체결 경위에 의심스러운 사정이 있는 점, ② 피고 C은 이 사건 각 부동산을 담보로 받은 은행대출금으로 매매대금 대부분인 1,700,000,000원을 지급하였고, 나머지 매매대금 500,000,000원 중에서도

피고 C이 스스로 조달하여 실제로 지급한 액수는 계약금 100,000,000원에 불과한 점, ③ 이 사건 매매계약서에는 공인중개사 I이 매매계약을 중개한 것처럼 기재되어 있지만, 사실은 피고들이 F은행 부천지점장인 J의 중개로 이 사건 각 부동산의 매매대금과 대금지급 방법 등에 관하여 모두 합의한 후 형식상 공인중개사 I에게 매매계약서의 작성만을 의뢰한 것이어서 매매계약서 작성 경위도 이례적인 점, ④ 피고 B은 이 사건 각 부동산에 채권최고액 1,430,000,000원의 근저당권을 설정하고 F은행으로부터 돈을 대출받았으나 이 사건 매매계약 체결 무렵 위 대출금의 원리금을 연체하고 있던 상태로서, 당시 F은행 부천지점장인 J도 이러한 사정과 피고 B의 경제사정을 잘 알고 있었던 것으로 보이는바, J가 F은행과 오래 전부터 거래하여 친분관계에 있다는 피고 C에게 이러한 사정을 알리지 않고 매물을 소개하였을 것으로는 보이지 않으며, 토지 매입에 관심이 있는 피고 C도 J에게 매도인인 피고 B의 경제사정과 매도 경위를 확인하였을 것으로 보이는 점, ⑤ 이 사건 각 부동산은 차체 및 특장차 제조업을 영위하던 D의 공장과 그 부지로서, 건설자재인 흙막이판넬 제조 및 임대를 목적으로 하는 피고 C의 사업에 정확히 부합하는 공장과 부지라고 할 수 없는바, 피고 C이 충분한 자금이 마련되지 않은 상태에서 급히 이 사건 각 부동산을 매수할 필요성이 있었다고 볼 사정을 찾아볼 수 없는 점(한편 이 사건 각 부동산에는 도장부스공장이 일부 임차하고 있어 그 전부를 바로 사용할 수도 없었고, 설령 임차된 부분은 사용할 필요가 없었다고 하더라도 자금이 마련되지 않은 상태에서 자신의 필요 부지를 넘어서까지 매수하는 것도 이례적이다) 등을 종합하여 보면, 피고 C의 주장 및 제출한 증거들만으로는 피고 C의 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

마. 사해행위 취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 사해행위를 취소하고 원상회복을 명하여야 한다. 수익자는 채무자로부터 받은 재산을 반환하는 것이 원칙이지만, 사해행위를 취소하여 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 않던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 않던 부분의 가액을 뺀 나머지 금액 한도에서 사해행위의

일부 취소와 그 가액의 배상을 명할 수 있다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 각 부동산에 관하여 F은행을 근저당권자로 하고 채권최고액을 1,430,000,000원으로 하는 이 사건 제1근저당권이 마쳐져 있었는데, 피고 C이 이 사건 매매계약을 통해 이 사건 각 부동산을 매수하는 과정에서 이 사건 제1근저당권이 말소되었음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 매매계약은 변론종결 당시의 이 사건 각 부동산의 가액에서 이 사건 각 부동산 중 일반채권자의 공동담보로 제공되지 아니한 금액을 공제한 금액의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 C은 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 반환할 의무가 있다.

2) 근저당권 말소 등으로 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 원고의 피보전채권액과 사해행위 목적물인 이 사건 각 부동산의 공동담보가액, 수익자나 전득자가 취득한 이익을 비교하여 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 공동담보가액은 최소 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 2,200,000,000원에서 이 사건 제1근저당권의 채권최고액 1,430,000,000원을 뺀 나머지 770,000,000원을 초과하는 금액이 되는 사실, 수익자인 피고 C이 취득한 이익은 위 최소 공동담보가액인 770,000,000원을 초과하는 금액이 되는 사실을 인정할 수 있고, 위 최소 공동담보가액 및 수익자인 피고 C이 취득한 이익이 앞서 본 원고의 피보전채권액을 초과하므로, 결국 이 사건 사해행위취소 및 가액배상의 범위는 위 공동담보가액 및 수익자가 취득한 이익보다 적은 원고의 피보전채권액으로 제한된다.

바. 소결

따라서 이 사건 매매계약을 원고가 구하는 피보전채권액 45,879,402원의 한도 내에서 취소하고, 그 원상회복으로서 피고 C은 원고에게 위 45,879,402원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장우석

별 지

목 목

1. 경기도 화성시 [] 공장용지 1583㎡
2. 경기도 화성시 [] 동
위 지상
일반철골구조 경량철골구조 기타지붕 2층공장
1층 96㎡
2층 100.04㎡
3. 경기도 화성시 [] 동
위 지상
일반철골구조 기타지붕 1층 공장 493.2㎡
4. 경기도 화성시 [] 공장용지 1060㎡
5. 경기도 화성시 [] 공장용지 300㎡
6. 경기도 화성시 []
위 지상
일반철골구조 기타지붕 1층 자동차관련시설(정비공장) 198㎡
7. 경기도 화성시 [] 공장용지 1698㎡
8. 경기도 화성시 [] 공장용지 319㎡
9. 경기도 화성시 [] 도로 1080㎡
- 주식회사 [] 지분 540분의 103 -
10. 경기도 화성시 [] 도로 680㎡
- 주식회사 [] 지분 132분의 25 -

