

인천지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단218997 판결 [사해행위취소]

재판경과

인천지방법원 2024. 9. 26 선고 2023나70360 판결

인천지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단218997 판결

전문

원 고 농업회사법인 주식회사 A
소송대리인 법무법인(유한) 시그니처
담당변호사 고상현

피 고 농업회사법인 B 주식회사
소송대리인 법무법인 파트너
담당변호사 심정구

변론종결 2023. 6. 21.

판결선고 2023. 7. 19.

주문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 10. 27. 체결된 매매계약을
20,429,479원의 범위 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 20,429,479원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 채권

원고는 2016. 7. 19. C(개명 전 D)을 상대로 하여 인천지방법원 2016가단33737호로 물품대금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2016. 9. 30. ‘C은 원고에게 26,196,200원 및 이에 대하여 2016. 7. 27.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2016. 10. 25. 확정되었다.

나. C의 부동산 취득 및 처분

- 1) C은 2011. 12. 30. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘제1부동산’이라고 한다)과 인천 계양구 E 전 268㎡, F 잡종지 646㎡, G 임야 72㎡, 위 각 토지 지상 건물(이하 ‘제2부동산’이라고 한다)에 관하여 2011. 12. 19.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) C은 2020. 10. 27. 피고와 제1부동산에 관하여 매매대금을 800,000,000원으로 하는 매매계약(이하 ‘제1매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 앞으로 제1부동산에 관하여 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

3) C은 2020. 11. 25. 주식회사 H(이하 ‘H’이라고 한다)과 제2부동산에 관하여 매매대금을 1,700,000,000원으로 하는 매매계약(이하 ‘제2매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 2020. 12. 4. H 앞으로 제2부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 제1, 2부동산에 관한 근저당권

제1매매계약 당시 제1, 2부동산에 관하여 ① 채무자를 I(C에서 변경), 근저당권자를 J자산관리회사, 채권최고액을 1,495,000,000원으로 하는 근저당권(이하 ‘제1근저당권’이라 한다) 설정등기, ② 채무자를 C, 근저당권자를 K(L에서 변경), 채권최고액을 300,000,000원으로 하는 근저당권(이하 ‘제2근저당권’이라 한다) 설정등기, ③ 채무자를 C, 근저당권자를 K, 채권최고액을 1,000,000,000원으로 하는 근저당권(이하 ‘제3근저당권’이라 한다) 설정등기가 각 마쳐져 있다가, 2020. 12. 4. 각 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 13, 26, 28호증, 을 1, 2, 3, 8, 12호증(가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

C과 피고 사이에 체결된 제1매매계약이 사해행위에 해당한다고 주장하며 취소를 구하는 원고의 소에 대하여, 피고는 이 사건 소는 1년의 제척기간을 도과하여 제기된 것이어서 부적법하다고 주장한다.

나. 판단

1) 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 ‘채권자가 취소원인을 안 날’은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고

하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2021다309231 판결 등 참조).

2) 앞서 든 각 증거에 의하면, 원고는 2016. 7. 25. 26,196,200원을 청구채권으로 하여 제1,2부동산(건물 제외)에 가압류를 한 사실, C은 인천지방법원 2020카기1656호로 해방공탁에 의한 가압류집행취소신청을 하였고, 위 법원은 2020. 12. 7. 인용 결정을 하였으며, 원고는 이에 따라 공탁된 공탁금 26,196,200원을 2021. 1. 6. 추심한 사실, 원고가 이 사건에 서증으로 제출한 제1,2부동산에 관한 등기사항전부증명서의 발행일은 모두 2020. 12. 23.인 사실, 원고가 이 사건에 서증으로 제출한 인천지방법원 M에 관한 자료(임의경매진행내역)는 2020. 9. 18. 조회된 것인 사실은 인정할 수 있다.

그러나 갑 14, 40, 41, 42호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건에서 원고의 소송대리인인 고상현 변호사는 C이 I을 상대로 제2부동산 중 건물의 인도를 구하는 소송(인천지방법원 2020가단1256)에서 I을 대리한 사실, ② 고상현 변호사는 위 사건에서 제1,2부동산에 관한 등기사항전부증명서를 발급받아 서증으로 제출하였고, 이 사건에도 동일한 등기사항전부증명서를 다시 서증으로 제출한 사실, ③ 고상현 변호사는 K이 농업회사법인 주식회사 N를 상대로 한 인천지방법원 2020카합10508 부동산처분금지가처분 사건에서 농업회사법인 주식회사 N를 대리하였는데, 위 사건에서 상대방이 제출한 임의경매진행내역을 이 사건에 서증으로 제출한 사실, ④ 가압류집행취소신청의 당사자는 C인 사실 등에 비추어, 위 인정사실만으로는 원고가 2020. 9. 내지 2021. 1. 6.경 제1매매계약의 존재를 확인하였다고 보기 어렵다. 또한 원고가 제1매매계약의 존재를 알았다고 가정하더라도 그와 같은 사정만으로는 원고가 구체적인 사해행위의 존재와 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 인식하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 피보전채권의 존부

원고의 C에 대한 위 확정판결에 따른 채권은 제1매매계약 체결 이전에 발생한 것으로서 이는 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리

채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다82360 판결 등 참조).

또한 채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는 원칙으로 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 하는 것이지만, 일련의 행위를 하나의 행위로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 이를 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 여부를 판단하여야 하고, 그러한 특별 사정이 있는지 여부는 처분의 상대방이 동일한지, 각 처분이 시간적으로 근접한지, 상대방과 채무자가 특별한 관계가 있는지, 각 처분의 동기 내지 기회가 동일한지 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다34740 판결 참조). 그리고 일련의 행위를 하나의 행위로 볼 경우 채무자의 채무초과 상태 등 사해행위 요건의 구비 여부는 애초의 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

또한 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

2) C의 재산상태

갑 3 내지 13, 26, 28, 30호증, 을 3, 4, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 제1매매계약 체결 당시 C의 재산상태는 다음과 같다.

가) C의 적극재산은 다음과 같고, 그 합계액은 4,219,227,030원이다.

(1) 제1부동산: 2,029,994,000원

(가) 인천 계양구 O 전 990㎡: 287,100,000원

(나) P 전 886㎡: 304,784,000원

(다) Q 답 793㎡: 229,970,000원

(라) R 전 1250㎡: 362,500,000원

(마) S 전 2916㎡: 845,640,000원

(2) 제2부동산: 1,838,983,240원

(가) E 전 268㎡: 477,040,000원

(나) F 잡종지 646㎡: 1,149,880,000원

(다) G 임야 72㎡: 128,160,000원

(라) E, F, G 지상 건물: 83,903,240원

(3) I에 대한 채권: 350,249,790원

나) C의 소극재산은 다음과 같고, 그 합계액은 4,159,202,378원이다.

(1) 원고의 채권: 42,915,117원[= 26,196,200원 + {26,196,200원 × 2016. 7. 27.부터 2020. 10. 27.까지 (4+93/365)년 × 15%}]

(2) 인천 계양구: 68,429,000원 및 24,186,430원

(3) 신용보증재단: 30,000,000원

(4) 북인천세무서: 135,129,135원

(5) T: 134,000,000원

(6) J자산관리회사: 1,351,290,135원

(7) K(L): 300,000,000원

(8) K: 1,000,000,000원

(9) K: 909,314,900원

(10) 건강보험공단: 2,610,000원

(11) I: 161,327,661원

3) 사해행위의 성립 여부 및 사해의사

가) 사해행위 판단 기준

(1) 원고는 C은 채무초과 상태에서 제1부동산을 피고에게 매도하였으므로 제1매매계약은 사해행위에 해당한다고 주장하고, 피고는 제1,2매매계약이 일련의 매매계약으로서 결국 제2매매계약 이후 C의 모든 채무가 변제되었으므로, 제1매매계약도 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

(2) 갑 3 내지 13, 22 내지 26, 28호증, 을 3호증의 각 기재에 의하면, H은 제1매매계약 체결 이전인 2020. 10. 12. 제1,2부동산을 모두 매수하기 위하여 토지거래허가신청을 했던 사실, 제1매매계약은 2020. 10. 27., 제2매매계약은 2020. 11. 25. 각 체결되어 그 시기가 비슷한 사실, 제1매매계약 체결 당시 제1,2부동산에 공동으로 설정되어 있는 근저당권의 피담보채무, 피압류채무 등은 제2부동산의 매도 시 그 매매대금으로 변제하기로 특약하였고, 제1부동산에 설정되어 있던 근저당권, 가압류 등은 제2매매계약에 따라 H 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 2020. 12. 4. 모두 말소된 사실은 인정할 수 있다.

그러나 위 각 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 제1,2매매계약의 당사자가 다르고 피고와 H이 어떤 관계인지 불분명한 점, C과 피고는 제1매매계약을 체결하면서 '제2부동산이 경매에 넘어가 매도가 불가능한 경우가 발생한다면 경매절차에 따르며 이로 인한 나머지 채무 일부 미변제 등의 변동사항이 생기더라도 매도인의 계약불이행 등의 책임이나 잔금반환의무는 없다'라고 특약함으로써 제2매매계약이 성립하지 아니하더라도 제1매매계약은 그대로 유지하기로 한 점, 제1매매계약의 매매대금은 거의 대부분 C의 K에 대한 채무를 대신 변제하는 방법으로 지급된 것에 반해 제2매매계약의 매매대금은 H이 금융기관으로부터 대출받은 금원으로 지급된 점, 제1부동산과 제2부동산은 그 매매대금이 달리 산정된 점 등에 비추어, 제1,2매매계약은 일련의 하나의 행위로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 사해성의 유무는 제1매매계약을

기준으로 판단함이 타당하다.

나) 사해행위 성립 여부

앞서 인정한 바와 같이 제1매매계약 당시 C의 적극재산은 합계 4,219,227,030원, 소극재산은 4,159,202,378원이 있었다.

그런데 제1매매계약으로 C이 피고에게 합계 2,029,994,000원 상당의 제1부동산의 소유권을 양도하였고, 피고의 주장대로 매매대금의 지급으로서 피고가 C의 채권자들에게 C의 채무를 직접 변제하였다고 하더라도 그 합계액이 730,000,000원에 지나지 않아 결국 C은 채무초과 상태에 빠지게 되었으므로, 제1매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당된다고 할 것이다.

또한 ① 제1매매계약 체결 당시 피고는 C의 채무가 4,159,202,378원에 달한다는 것을 알고 있었던 점, ② 그런데 C은 2,029,994,000원 상당의 제1부동산을 피고에게 불과 800,000,000원에 매도한 점, ③ 피고는 C이 제1,2부동산의 매매대금으로 자신의 채무를 모두 변제하였다고 하나, K에 대한 채무를 제외한 나머지 C의 채무는 거의 대부분 제2매매계약 대금으로 변제된 점, ④ 피고가 제1매매계약의 대금으로 K에게 700,000,000원만 변제하면 K은 채권최고액 300,000,000원의 근저당권, 채권최고액 1,000,000,000원의 근저당권, 청구금액 909,314,900원의 가압류 기입등기를 모두 말소해주기로 특약하였는바, 제1부동산의 가치와 매매대금 액수, 말소하기로 한 근저당권 등의 피담보채무액, 제1부동산의 소유권이전등기 신청절차에 K이 피고의 담당자라며 참여한 것에 비추어 제1매매계약은 결국 C의 K에 대한 채무를 우선 변제하기 위한 것으로 의심되는 점을 종합하여 보면, 채무자인 C의 사해의사는 인정되고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

1) 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다. 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 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결, 대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다42711 판결 등 참조).

또한 수개의 부동산에 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조).

2) 구체적 판단

가) 이 사건에 관하여 살피건대, 제1매매계약 당시 제1, 2부동산에는 ① 채권최고액을 1,495,000,000원으로 하는 제1근저당권, ② 채권최고액을 300,000,000원으로 하는 제2근저당권, ③ 채권최고액을 1,000,000,000원으로 하는 제3근저당권 설정등기가 각 마쳐져 있다가, 제1매매계약 이후인 2020. 12. 4. 각 말소된 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같은바, 이를 위 법리에 비추어 보면, 제1부동산의 원물반환은 어렵다고 할 것이고, 원고는 제1부동산의 가액에서 위 각 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액을 구하는 방법으로 원상회복을 구할 수 있다.

나) 나아가 가액배상의 범위에 관하여 본다.

(1) 제1부동산의 공동담보가액

사해행위 당시 위 각 근저당권의 실제 피담보채권액은 제1근저당권 1,351,290,135원, 제2근저당권 300,000,000원, 제3근저당권 1,000,000,000원인 사실, 2020. 10. 27. 기준 제1부동산의 가액이 2,029,994,000원, 제2부동산의 가액이 1,838,983,240원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 제1,2부동산의 시가도 같은 가액일 것으로 추정되므로, 제1부동산의

피담보채권액은 1,391,091,943원(= 공동근저당권 전체 피담보채무액 2,651,290,135원 × 제1부동산 가액 2,029,994,000원 ÷ 제1,2부동산 전체 가액 3,868,977,240원. 원 미만 버림)이 된다.

따라서 제1부동산의 변론종결 당시 가액인 2,029,994,000원에서 제1매매계약 당시 제1부동산에 관한 근저당권의 피담보채권액 1,391,091,943원을 공제하면, 제1부동산의 일반채권자들에 대한 공동담보 가액은 638,902,057원이 된다.

(2) 원고의 채권액

한편, 원고의 이 사건 사해행위취소소송의 피보전채권에 관한 이 사건 변론종결시까지의 원금 및 지연손해금의 합계액은 2021. 1. 6.까지의 원리금 합계 43,679,472원[=26,196,200원 + 17,483,272원{= 26,196,200원 × 2016. 7. 27.부터 2021. 1. 6.까지 (4+164/365)년 × 15%}]에서 2021. 1. 6.자 채권회수액 26,196,200원을 공제한 나머지 원금 17,483,272원 및 이에 대한 2021. 1. 7.부터 변론종결일까지의 지연손해금 6,437,676원[= 17,483,272원 × 2021. 1. 7.부터 2023. 6. 21.까지 (2+ 166/365)년 × 15%} 합계 23,920,948원이 된다.

(3) 결국 제1부동산의 이 사건 변론종결 당시의 공동담보가액이 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 원고의 피보전채권액을 초과하므로, 제1매매계약은 원고의 피보전채권액 전액의 범위 내에서 취소할 수 있다.

그런데 사해행위취소 소송의 경우에는 처분권주의에 따라 원고가 청구한 범위 내에서만 사해행위를 취소하고 원상회복을 명할 수 있으므로(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다72494 판결, 대법원 2012. 6. 14. 선고 2012다24163 판결 참조), 원고의 피보전채권액 전액의 범위에서 원고가 청구하는 20,429,479원의 범위 내에서 제1매매계약이 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 20,429,479원 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 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김수영

