

광주고등법원 2021. 10. 6 선고 2020나24044 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 신용보증기금

소송대리인 변호사 김선재

피고, 피항소인 A 주식회사(변경 전 상호 : B 주식회사)

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 10. 6.

제1 심판결 광주지방법원 해남지원 2020. 9. 23. 선고 2019가합3138 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, C 주식회사와 피고 사이에 2017. 12. 20. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고는 C 주식회사에게 광주지방법원 진도등기소 2018. 1. 4. 접수 제104호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권 채권의 성립

- 1) C 주식회사(변경 전 상호는 D 주식회사로 이하 변경 전후에 관계없이 ‘소외 회사’라 한다)는 2016. 3. 25. 원고와 사이에 신용보증약정을 체결한 후 원고로부터 신용보증서를 발급받아, 같은 날 주식회사 E(이하 ‘E’이라 한다)로부터 4억 5,000만 원을 차용하였다.
- 2) 소외 회사는 2018. 3. 27.경 E에 대한 위 차용금 채무의 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 2018. 4. 26. E에게 소외 회사의 채무 합계 446,314,213원을 대위변제하였다.

나. 매매예약의 체결 및 소유권이전청구권가등기의 경로

- 1) 소외 회사는 광주지방법원 해남지원 F 임의경매 사건에서 2015. 4. 17. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 낙찰 받아 매각대금을 모두 납부하고 그 소유권을 취득하였다.
- 2) 소외 회사는 2017. 12. 20. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 175억 원으로 정하여 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 체결하고, 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 광주지방법원 진도등기소 2018. 1. 4. 접수 제104호로 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐주었다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제16호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

- 1) 피보전채권

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 인정한 사실에 의하면 이 사건 매매예약이 체결되기 이전에 원고와 소외 회사 사이에 신용보증약정이 체결되어 원고의 소외 회사에 대한 구상권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있었고, 이 사건 매매예약이 체결된 날로부터 불과 약 3개월 후인 2018. 3. 27. 신용보증사고가 발생하여 원고가 2018. 4. 26. E에게 소외 회사의 대출금 채무를 대위변제함으로써 소외 회사에 대한 구상금 채권이 현실화되어 이를 취득하였음을 알 수 있다. 따라서 원고의 소외 회사에 대한 구상금 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 및 사해의사

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 일부 채권자에게 매매예약하는 등의 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다(대법원 2004. 7. 22. 선고 2003다25652 판결 참조).

살피건대, 갑 제11호증 1 내지 18의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약 체결 당시 소외 회사의 적극재산은 20,191,969,000원 상당의 이 사건 각 부동산과 11대의 지게차가 전부였던 반면, 소극재산으로는 한국산업은행에 대한 근저당권 피담보채무를 비롯하여 금융기관에 대한 일반 대여금 채무와 조세채무 합계 약 970억 원의 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정된다. 위와 같이 채무초과상태에 있던 소외 회사가 피고와 사이에 실질적으로 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 매매예약을 체결한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3) 소결론

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 부동산에 관하여, 소외 회사와 피고 사이에 2017. 12. 20.

체결된 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 소외 회사에게 원상회복으로 2018. 1. 4. 접수 제104호로 마친 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

1) 피고의 선의항변

이 사건 각 부동산은 G 주식회사(이하 ‘G’이라 한다)가 개발행위 허가를 득하고 조선소를 건립하다가 공사가 중단된 토지인데, 피고는 회생절차가 진행 중인 G와 사이에 투자계약을 체결하고 위 조선소를 개발하려고 하였으나, G의 채권자들의 신청에 의해 임의경매가 진행되었고, 그 절차에서 소외 회사가 이 사건 각 부동산을 낙찰받자, 피고는 이 사건 각 부동산을 소외 회사로부터 매수하여 중단된 조선소 건립공사를 마무리한 후 조선소를 운영할 계획을 가지고 소외 회사와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 것이다. 피고는 이 사건 매매예약을 체결하기 전에 이 사건 각 부동산의 등기사항전부증명서를 검토하였는데, 총 6건의 근저당권설정등기와 H 주식회사(이하 ‘H’이라 한다)의 신청에 따른 임의경매개시결정의 기입등기가 경료되어 있던 것이 전부였고, 그 밖에 압류, 가압류, 가처분등기가 존재하지 않았던바, 피고는 위 각 채무만 변제하면 이 사건 각 부동산을 적법하게 취득할 수 있을 것으로 판단하고 이 사건 매매예약을 체결하였고, 소외 회사가 채무초과 상태에 있다는 사실은 전혀 알지 못하였다. 따라서 피고는 이 사건 매매예약이 소외 회사의 다수 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 알지 못한 상태에서 계약을 체결한 선의의 수익자이다.

2) 판단

가) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조).

나) 갑 제7, 8호증, 을 제1 내지 13, 15 내지 21호증의 각 기재에 의하면, 아래와 같은 사실이

인정된다.

① G은 2006년경 자신이 소유하고 있는 이 사건 각 부동산에 연접한 공유수면에 대한 매립허가를 득하고, 이 사건 각 부동산과 매립지 상에 조선업 기반시설을 조성하는 사업을 시행하던 중 약 67%의 공정이 진행된 상태에서 부도에 이르렀고, 소외 회사는 2015. 4. 17. 임의경매절차에서 이 사건 각 부동산을 낙찰받았다.

② 피고는 G을 회생시켜 이 사건 각 부동산에 조선소를 건립할 목적으로 2017. 3. 7. 설립되었다. 피고는 2017. 8. 21. G과 사이에 “피고가 G에게 100억 원을 투자하여 G으로 하여금 향후 진행될 예정인 회생절차에서 회생채무를 변제하게 하고, G은 신주를 발행하여 피고에게 배정하는 방식으로 피고가 G을 인수한다”는 내용의 ‘G M&A를 위한 투자계약’을 체결하였고, 같은 날 법무법인 I에 위 투자계약의 계약금으로 10억 원을 예치하였다. G은 2017. 11. 17. 광주지방법원 2017회합5019 회생 사건에서 회생절차 개시결정을 받았다.

③ 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 채권자 주식회사 J(이하 ‘J’이라 한다), 채무자 소외 회사, 채권최고액 17억 1,600만 원의 근저당권설정등기와 채권자 K 주식회사(이하 ‘K’라 한다), 채무자 소외 회사, 채권최고액 67억 6,000만 원의 근저당권설정등기 및 채권자 한국산업은행, 채무자 소외 회사, 채권최고액 합계 478억 4,000만 원의 4건의 근저당권설정등기(3건은 소외 회사가 소유권이전등기를 마친 2015. 4. 17. 경료되었고, 1건은 2016. 1. 14. 경료되었다) 등 총 6건의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었고, 지상권자 한국산업은행의 존속기간 2015. 4. 17.부터 만 30년의 지상권설정등기도 마쳐져 있었다. 또한 G에 대한 공사대금 채권자로서 이 사건 각 부동산에 대하여 유치권을 행사하고 있는 H이 신청하여 개시된 임의경매절차의 임의경매개시결정(광주지방법원 해남지원 2017. 10. 19.자 L 결정)의 기입등기가 마쳐져 있었다.

④ 피고의 대표이사 M과 사내이사 N은 2017. 7. 27. H의 1인 주주인 O과 사이에 “M과 N이 O으로부터 H의 주식 121,000주 전부를 12억 1,000만 원에 매수(M 60,500주, N 60,500주)한다”는 계약을 체결하였다. 피고는 2017. 7. 27. 위 O과 사이에 계약금액을 7억 9,000만 원으로 정하여 “O이 컨설팅용역을 제공하여 피고가 G을 인수하는 데 적극협조한다”는 내용의 용역계약을 체결하고, 같은 날 O에게 계약금으로 2억 원을 지급하였다.

⑤ 피고는 2017. 12. 20. 소외 회사와 매매대금을 175억 원으로 정하여 이 사건 매매예약을 체결하면서, 소외 회사가 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권설정등기 중 J과 K 명의의 각 근저당권설정등기를 말소하고, 피고가 한국산업은행 명의의 4건의 근저당권설정등기의 피담보채무를 변제하기로 약정하였고, 한국산업은행은 2017. 12. 20. 소외 회사에게 “2018. 1. 31.까지 대출금 171억 4,200만 원을 상환하는 경우 이 사건 각 부동산에 설정되어 있는 모든 근저당권설정등기와 지상권설정등기를 말소할 수 있다”는 내용의 확약서를 교부하여 주었다.

⑥ 피고는 2017. 12. 28. 소외 회사에게 이 사건 매매예약의 계약금 17억 5,000만 원의 지급에 대한 담보로 DB 주식회사(이하 ‘DB’라 한다) 소유의 울산 울주군 Q 공장용지 3008.3㎡, 그 지상 건물 3개동 및 건물 내 기계, 기구에 관하여 채권최고액 17억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 소외 회사는 2018. 3. 7. 위 ⑤항의 약정에 따라 이 사건 각 부동산에 설정된 J과 K 명의의 각 근저당권설정등기를 모두 말소하였다.

다) 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 피고는 G을 인수하여 중단된 조선소 건립공사를 마무리한 뒤 이 사건 각 부동산에서 조선소를 운영할 계획으로 설립되었고, 이 사건 매매예약을 체결하기 이전에 G을 인수하기 위한 절차를 진행해 온 점, ② 이 사건 각 부동산은 G이 중단한 조선소 건립공사의 부지로, G을 인수하여 위 공사를 재개하고자 하였던 피고로서는 반드시 매수하여야 하는 토지로 보이는 점, ③ 소외 회사가 2018. 3. 8. 이 사건 각 부동산에 경료되어 있던 J, K 명의의 각 근저당권설정등기는 실제로 소외 회사가 이를 모두 말소한 점, ④ 피고가 이 사건 매매예약을 체결하기 위한 준비과정에서 G과 H에게 인수대금을 지급하는 등 비용을 지출하였고, 소외 회사에게 이 사건 매매예약의 계약금 지급에 대한 담보로 제3자 소유의 토지, 건물 및 공장기계 등에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주기도 한 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알지 못한 선의의 수익자라고 볼 수 있는 여지가 있기는 하다.

라) 그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 갑 제9, 10, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 앞서서 인정한 사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 악의의 추정을 뒤집고 피고가 선의의 수익자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 피고는 2017. 12. 20. 소외 회사와 사이에 이 사건 각 부동산을 매매대금 175억 원에 매수하기로 하는 매매예약을 체결하고, 이 사건 가등기를 경료 받았으나, 소외 회사에게 이 사건 매매예약의 증거금으로 지급하기로 약정한 17억 5,000만 원을 실제로 지급하지는 않았다. 피고가 이 사건 매매예약의 체결에 따라 소외 회사에게 실제로 지급한 돈이 없다면, 이를 정상적인 거래관계라고 보기는 어렵다.

② 그 후 피고가 2017. 12. 28. 소외 회사에게 DB 소유의 울산 울주군 Q 공장용지 및 지상 건물 등에 관하여 채권최고액 17억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었으나, 그럼에도 불구하고 피고가 소외 회사에게 매매예약의 증거금을 실제로 지급하지 않았다는 점은 변함이 없다. 또한 소외 회사가 매매예약의 증거금을 받지 않은 상태에서 피고가 제시한 감정평가서만을 근거로 근저당권설정등기를 경료 받고 피고에게 이 사건 가등기를 마쳐주었다는 점 역시 부동산거래 관행에 비추어 이례적이다.

③ 피고는 G을 인수하기 위하여 2017. 3. 7. 설립된 후 2017. 8. 21. G과 사이에 “피고가 G에게 100억 원을 투자하여 G으로 하여금 향후 진행될 예정인 회생절차에서 회생채무를 변제하게 한다”는 내용의 투자계약을 체결하고 같은 날 법무법인 I에 위 계약의 계약금으로 10억 원을 예치하였다. 그런데 2017. 8. 24. 광주지방법원 2017회합5019호로 접수되어 진행되었던 G에 대한 회생절차는 2018. 6. 26. 폐지되었는바, 위 투자계약에 따른 의무는 실제로 이행되지 않았다고 할 것이고, 피고는 위 계약금을 반환받았을 것으로 보인다. 그렇다면 피고는 위 투자계약에서 약정한 투자금도 지출하지 않았다(다만 피고가 G의 회생절차를 진행하는 과정에서 법무법인 및 회계법인 계약금 합계 4,400만 원과 회생예납금 2억 원으로 총 2억 4,400만 원을 지출한 사실은 인정되나, 피고가 175억 원을 매매대금으로 하여 이 사건 매매예약을 체결하면서 소외 회사 및 G에 대하여 지출한 돈은 위 2억 4,400만 원이 전부이다).

④ 피고의 대표이사였던 M과 사내이사 N은 2017. 7. 27. 이 사건 각 부동산에 대하여 유치권을 행사하고 있다고 주장하는 H의 1인 주주인 O과 사이에 O이 보유하는 H의 주식 121,000주를 12억 1,000만 원에 인수하는 계약을 체결하고 O에게 계약금으로 2억 원을 지급하였다. 그러나 소외 회사는 H를 상대로 광주지방법원 해남지원 2017가합3554호로 유치권 부존재 확인소송을

제기하였고, 위 법원은 2020. 7. 22. H이 이 사건 각 부동산에 관하여 실질적인 점유를 하지 않고 있다는 이유로 “이 사건 각 부동산에 관한 H의 유치권이 존재하지 않음을 확인한다”는 판결을 선고하였다(이에 대하여 H이 항소하여 광주고등법원 2020나23041호로 소송 계속 중이다). 이처럼 H의 이 사건 각 부동산에 관한 유치권이 성립하는지 분명하지 않음에도 불구하고 피고가 12억 1,000만 원이라는 적지 않은 금액을 들여 H의 주식을 인수하는 계약을 체결한다는 것은 경험칙에 비추어 선뜻 납득하기 어렵다. 그렇다면 피고가 이 사건 각 부동산에 관한 유치권 문제를 해결하기 위해 노력했다는 사정을 들어 이 사건 매매예약이 정상적인 거래관계임을 단정할 수는 없다.

⑤ 이 사건 매매예약에 따른 매매완결일자는 2018. 1. 31.인데, 피고가 위 일자 이전에 소외 회사에 대하여 매매예약완결권을 행사하였음을 인정할 만한 아무런 자료가 없다. 설령 소외 회사와 피고가 이 사건 매매예약 당시 매매완결의 의사표시가 없더라도 매매가 완결된 것으로 본다고 약정하였다고 하더라도, 피고는 이 사건 매매예약에 따른 매매대금을 전혀 지급하지 않았고(앞서 본 바와 같이 증거금 17억 5,000만 원에 대하여 근저당권설정등기를 마쳐주었을 뿐이다), 소외 회사는 피고에게 매매대금의 지급을 청구하지도 않았다.

⑥ 소외 DC 유한회사 외 1명은 2019. 3. 7. 피고 등을 상대로 서울중앙지방법원 2019가합512879호로 “소외 회사와 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 12. 20. 체결된 이 사건 매매예약을 취소하고, 피고는 소외 회사에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행하라.”는 청구를 포함한 양수금 등 청구의 소를 제기하였는데, 위 법원은 2020. 9. 24. 위 유한회사의 피고에 대한 위 청구를 전부 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 피고가 항소하지 아니하여 위 판결은 2020. 11. 17. 확정되었다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고의 청구를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이창한, 판사 도우람, 판사 박성남

별지

목록

1. 전라남도 진도군
답 76㎡
2. 전라남도 진도군
답 49㎡
3. 전라남도 진도군
답 2393㎡
4. 전라남도 진도군
답 1989㎡
5. 전라남도 진도군
전 3008㎡
6. 전라남도 진도군
전 189㎡
7. 전라남도 진도군
임야 182㎡
8. 전라남도 진도군
답 1355㎡
9. 전라남도 진도군
답 3288㎡
10. 전라남도 진도군
도로 263㎡
11. 전라남도 진도군
답 2448㎡
12. 전라남도 진도군
답 304㎡
13. 전라남도 진도군
전 1132㎡

14. 전라남도 진도군
답 347m'
15. 전라남도 진도군
답 79m'
16. 전라남도 진도군
답 155m'
17. 전라남도 진도군
전 15467m'
18. 전라남도 진도군
답 138m'
19. 전라남도 진도군
전 7957m'
20. 전라남도 진도군
대 621m'
21. 전라남도 진도군
전 6304m'
22. 전라남도 진도군
전 1413m'
23. 전라남도 진도군
잡종지 238m'
24. 전라남도 진도군
임야 2577m'
25. 전라남도 진도군
임야 14876m'
26. 전라남도 진도군
임야 14096m'
27. 전라남도 진도군
임야 4174m'
28. 전라남도 진도군
임야 1472m'

29. 전라남도 진도군
임야 1069㎡
30. 전라남도 진도군
임야 12955㎡
31. 전라남도 진도군
임야 40760㎡
32. 전라남도 진도군
임야 26347㎡
33. 전라남도 진도군
임야 674㎡
34. 전라남도 진도군
임야 518㎡
35. 전라남도 진도군
임야 5653㎡
36. 전라남도 진도군
임야 8263㎡
37. 전라남도 진도군
임야 8266㎡
38. 전라남도 진도군
임야 5762㎡
39. 전라남도 진도군
임야 1953㎡
40. 전라남도 진도군
답 585㎡
41. 전라남도 진도군
전 5088㎡
42. 전라남도 진도군
임야 969㎡
43. 전라남도 진도군
답 1091㎡

44. 전라남도 진도군
전 1435㎡
45. 전라남도 진도군
도로 91㎡
46. 전라남도 진도군
답 132㎡
47. 전라남도 진도군
답 644㎡
48. 전라남도 진도군
전 8978㎡
49. 전라남도 진도군
답 1694㎡
50. 전라남도 진도군
전 2797㎡
51. 전라남도 진도군
답 1861㎡
52. 전라남도 진도군
답 2281㎡
53. 전라남도 진도군
전 8456㎡
54. 전라남도 진도군
임야 920㎡
55. 전라남도 진도군
임야 755㎡
56. 전라남도 진도군
임야 8730㎡
57. 전라남도 진도군
임야 10113㎡
58. 전라남도 진도군
임야 9832㎡

59. 전라남도 진도군
임야 1416㎡
60. 전라남도 진도군
임야 495㎡
61. 전라남도 진도군
임야 7614㎡
62. 전라남도 진도군
답 625㎡
63. 전라남도 진도군
임야 893㎡
64. 전라남도 진도군
임야 5157㎡
65. 전라남도 진도군
임야 12124㎡
66. 전라남도 진도군
임야 13884㎡
67. 전라남도 진도군
임야 2777㎡
68. 전라남도 진도군
임야 13884㎡
69. 전라남도 진도군
임야 5268㎡
70. 전라남도 진도군
임야 1851㎡
71. 전라남도 진도군
임야 8266㎡
72. 전라남도 진도군
임야 1297㎡
73. 전라남도 진도군
임야 16295㎡

74. 전라남도 진도군

임야 7787㎡

75. 전라남도 진도군

임야 6617㎡

76. 전라남도 진도군

임야 14427㎡

77. 전라남도 진도군

답 411㎡

78. 전라남도 진도군

답 169㎡

79. 전라남도 진도군

답 740㎡

80. 전라남도 진도군

전 6463㎡

81. 전라남도 진도군

전 5256㎡

82. 전라남도 진도군

전 813㎡

83. 전라남도 진도군

전 6052㎡

84. 전라남도 진도군

도로 202㎡

85. 전라남도 진도군

답 452㎡

86. 전라남도 진도군

전 932㎡

87. 전라남도 진도군

답 2576㎡

88. 전라남도 진도군

답 2076㎡

끝.

