

대전지방법원 서산지원 2021. 7. 7 선고 2020가단4005 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A단체

대리인 B

피 고 C

소송대리인 법무법인 홍주

담당변호사 김학식

변 론 종 결 2021. 6. 2.

판 결 선 고 2021. 7. 7.

주 문

1. 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 D영농조합법인 사이에 체결된 2020. 5. 28.자 매매예약계약을 취소하고,
나. 피고는 D영농조합법인에게 2020. 5. 29. 대전지방법원 태안등기소 접수 제10087호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 9호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 이 법원의 태안군수에 대한 과세정보제출명령에 대한 회신결과, 이 법원의 E 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령에 대한 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2018. 4. 12. D영농조합법인(이하 '채무자'라고 한다)과 신용보증액을 1억 7,000만 원으로 정하여 위 채무자의 금융기관에 대한 대출채무이행을 보증하는 내용의 신용보증계약을 체결하였는데, 채무자가 2020. 4.경 금융기관에 대한 대출금채무를 연체함으로써 원고가 2020. 9. 17. 채무자의 대출금채무를 대위변제하였다. 원고는 채무자를 상대로 대전지방법원 홍성지원 2020차전682호로 175,482,117원 및 그 중 174,490,006원에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였으며, 위 법원이 2020. 9. 22. 발령한 지급명령이 2020. 10. 13. 확정되었다.

나. 피고와 채무자는 2018. 5.경 피고가 채무자로부터 버섯재배사를 임대차보증금 1억 6,200만 원에 임차하되, 채무자가 버섯재배사를 운영하면서 매월 피고에게 300만 원의 수익금을 지급하기로 약정하였으며, 피고는 그 무렵 채무자에게 보증금 1억 6,200만 원을 지급하였다.

다. 채무자는 2020. 5. 28. 피고와 피고의 채무자에 대한 보증금반환채권의 대물변제조로 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 체결하고, 2020. 5. 29. 피고 앞으로 소유권이전등기청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐 주었다.

라. 이 사건 매매계약 체결 당시 채무자의 소극재산과 적극재산은 별지2 기재와 같고, 채무자는 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다.

2. 판단

가. 피보전채권의 존부

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매예약 당시 채무자와 신용보증계약을 체결하였으므로 이미

채무자에 대한 채권 발생의 기초가 되는 법률관계가 존재하였고, 이 사건 매매예약 이전에 채무자의 금융기관에 대한 대출금채무 연체가 발생하여 실제로 원고가 2020. 9. 17. 대위변제를 함으로써 채무자에 대한 구상금채권을 가지게 되었는바, 이 사건 매매예약 당시 원고의 구상금 채권의 성립에 대한 고도의 개연성이 있었으며 그로부터 가까운 장래에 원고의 채권이 성립되었다고 할 것이다. 따라서 원고의 채무자에 대한 구상금 채권은 사해행위 취소청구에 있어서 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 할 것이다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2011다62991 판결 참조).

그런데 위 인정사실에 의하면, 채무자는 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결함으로써 피고에게 대물변제로 제공하였다고 할 것이므로, 이는 일반채권자들을 위한 공동담보를 한층 더 부족하게 하여 채무초과 상태를 심화시키는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 채무자의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 피고가 2018. 5.경 채무자로부터 버섯재배사를 임차하면서 채무자에게 162,000,000원의 임대차보증금을 지급하였고, 2020. 5.경 위 임대차보증금반환채권을 담보하기 위하여 이 사건 매매예약을 체결한 것이므로, 피고는 선의의 수익자라는 취지로 주장한다. 살피건대, 피고가 채무자에게 반환받을 채권이 있다는 사정만으로 피고가 선의의 수익자라고 보기 어렵고, 달리 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 취소에 따른 원상회복으로 피고는 채무자에게 이 사건 매매예약에 기하여 마쳐진 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 하선화

별지1

별첨

부동산의 표시

- | | | |
|-----------|--|---------|
| 1. 충남 태안군 | <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 50px;"></div> | 대 798㎡ |
| 2. 충남 태안군 | | 도로 152㎡ |
| 3. 충남 태안군 | | |

[도로명주소] 충남 태안군

일반철골구조, 경량철골구조

(샌드위치판넬) 지붕 2층 제1,2층 근린생활시설, 창고시설

1층 189.48㎡, 1층 102㎡

이상,

별지2

- 적극재산: 합계 1,536,079원(= 아래 평가금액 합계란 기재 1,023,549,000원 + 비교
란 추정가액 430,000,000원 + 82,530,000원)

(단위 : 원, 원)

구 분	소재 지번	지목	면적	평가금액	비 고
갑 제12호증 1	대안군 []	전	1260	76,860,000	
갑 제12호증 2	대안군 []	전	2233	136,213,000	
갑 제12호증 3	대안군 []	전	282	17,202,000	
갑 제12호증 4	대안군 []	대	798	평가제외(가동기)	추정가액: 430,000,000
갑 제12호증 5	대안군 []	군생	575		
갑 제12호증 6	대안군 []	도로	152	3,344,000	
갑 제12호증 7	대안군 [] 동호	재배사	126	평가제외(멸실)	추정가액: 82,530,000
갑 제12호증 8	대안군 [] 동호	재배사	126	82,530,000	
갑 제12호증 9	대안군 [] 동호	재배사	126	82,530,000	
갑 제12호증 10	대안군 [] 동호	재배사	126	82,530,000	
갑 제12호증 11	대안군 [] 동호	재배사	126	82,530,000	
갑 제12호증 12	대안군 [] 동호	재배사	126	82,530,000	
갑 제12호증 13	대안군 [] 동호	재배사	144	94,320,000	
갑 제12호증 14	대안군 [] 동호	재배사	144	94,320,000	
갑 제12호증 15	대안군 [] 동호	재배사	144	94,320,000	
갑 제12호증 16	대안군 [] 동호	재배사	144	94,320,000	
계				1,023,549,000	

○ 소극재산: 합계 1,762,000,000원

(단위: 원)

순번	채 권 자	대출내용	채무잔액
1		시설자금(일반)	200,000,000
2		시설자금(일반)	45,000,000
3		운전자금(일반)	395,000,000
4		운용리스	4,000,000
5		기타(대출채권)	10,000,000
6		할부금융	1,000,000
7		부동산담보대출	850,000,000
8		부동산담보대출	95,000,000
9		임차보증금	162,000,000
10		강제경매청구액	11,837,401
11		근저당권설정액	180,000,000
계			1,762,000,000

