

서울동부지방법원 2021. 11. 26 선고 2020나32765 판결 [사해행위취소 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 참본, 담당변호사 이상철

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 이병찬, 전민성, 최수임, 강창수

소송복대리인 변호사 김소희

변 론 종 결 2021. 9. 10.

판 결 선 고 2021. 11. 26.

제1 심판결 서울동부지방법원 2020. 11. 19. 선고 2018가단114977 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

선택적으로, 피고와 주식회사 C(이하 ‘C’라 한다) 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 2015. 7. 20. 체결한 매매계약을 229,961,445원 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 229,961,445원 및 이에 대하여 제1심 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 또는 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관하여 수원지방법원

용인등기소 2015. 7. 24. 접수 제140972호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 C(주식회사 F에서 2015. 3. 23. 현재이 상호로 변경하였다)에 2007. 1. 26.부터 2016. 9. 9.까지 돼지의 간, 허파, 소장 등의 내장을 공급하여 C로부터 위 물품대금 중 일부를 지급받지 못하였다고 주장하면서 서울동부지방법원 2016가단34831호로 물품대금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2017. 8. 18. ‘C는 원고에게 143,342,800원 및 이에 대하여 2016. 9. 10.부터 2016. 10. 10.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였다.

2) 이에 대하여 C가 서울동부지방법원 2017나26883호로 항소하였고, 위 항소심 법원은 2018. 3. 28. ‘C는 원고에게 100,000,000원을 지급하되, 이를 20회 분할하여 매월 5,000,000원씩 지급하고, 만일 C가 위 분할대금을 1회라도 미지급할 경우 즉시 기한의 이익을 상실하고 C는 원고에게 1심 판결 주문 기재대로 지급한다’는 내용의 조정을 갈음하는 결정을 하였고, 위 결정은 그대로 확정되었다.

나. 매매계약의 체결 등

1) C는 2015. 6. 15.경 피고에게 이 사건 건물을 매매대금 341,000,000원으로 정하여 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2015. 7. 24. 피고 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

2) C와 피고는 이 사건 매매대금의 지급과 관련하여 C가 2015. 1. 1.경부터 2015. 6. 15.경까지

피고로부터 차입한 합계 76,686,000원을 계약금의 지급에 갈음하고, 중도금 197,000,000원은 용인세무서에 대한 체납세금을 피고가 해결하는 것으로 지급에 갈음하며, 잔금 67,314,000원을 2015. 9. 30.까지 분할하여 지급하기로 하였다.

3) 이 사건 건물에 관하여 근저당권자 용인세무서, 채무자 C, 채권최고액 197,000,000원의 근저당권설정등기가 경료되어 있었는데, 위 근저당권설정등기는 2015. 8. 12. 말소되었다. 다. 이 사건 매매계약 당시 C는 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제61), 19, 20호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소청구에 대한 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고는, C가 피고에게 이 사건 건물을 처분한 것은 2015. 7. 20.경인데, 원고가 2016. 9. 5. D 주식회사(이하 'D'라 한다)에 C에 대한 채권추심업무를 위임하였으므로, 적어도 2017. 4. 26. 이전에 이 사건 매매계약 체결 사실을 알았을 것인바, 그로부터 1년이 경과한 후에 제기한 사해행위취소청구는 제척기간을 도과하여 부적법하다고 주장한다.

나. 사해행위취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년 이내에 제기하여야 하는데(민법 제406조 제2항 참조), 여기에서 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것, 즉 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2005다46483 판결 등 참조). 한편 민법 제406조 제2항의 제척기간 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결, 대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조).

을 제1, 3, 4, 5, 16, 17, 18호증의 각 기재 및 제1심 법원의 D에 대한 사실조회결과에 의하면, D가 채권추심업무를 위임받는 경우 채무자의 재산에 대하여 15일에서 25일 정도의 조사기간을 거쳐 의뢰인에게 채무자의 신용정보를 보고하는 것이 일반적인 업무처리과정으로 볼 수 있고 원고는

2016. 9. 5. D에 C에 대한 채권추심업무를 위임하였으며, D는 2017. 9. 14. C에

채무불이행정보등록 예정통보서를 발송한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 당시 D가 이 사건 건물의 등기를 확인하여 이 사건 매매계약의 내용까지 파악하고 있었다는

점은 피고의 추정으로 보일 뿐이고, 앞서 본 사실만으로는 원고는 물론 원고로부터 단지

채권추심업무만을 위탁받은 D가 이 사건 소가 제기된 2018. 4. 26.로부터 1년 이전에 C의 이 사건

건물 처분의 사해행위를 알았다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

1) C는 채무변제를 독촉받던 중이던 2015. 7. 30.경 갑자기 그 소유의 유일한 재산인 이 사건 건물을 C의 대표자인 피고에게 시가보다 현저히 낮은 가격으로 매도하였는바, 이는 C가 무자력 상태에서 강제집행을 회피하기 위하여 이 사건 건물을 처분한 것으로서, C는 피고와 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약을 체결한 적이 없고, 피고로부터 매매대금을 지급받지도 않았으며, 피고가 C에 매매대금 명목으로 지급하였다고 주장한 돈은 피고가 회사를 살릴 목적으로 C에 지원한 회사운영자금에 불과하다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 한다.

2) 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 부동산 매매계약은 실제로 그에 따른 법률효과를 발생시킬 의도로 체결된 것이 아니라, C가 이 사건 건물에 대한 강제집행을 피하기 위한 수단으로 피고와 통모하여 체결된 것에 불과하므로, 이는 통정허위표시에 기하여 체결된 매매계약으로서 무효이다.

나. 사해행위취소 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족 상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는

정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결, 대법원 2015. 12. 24. 선고 2015다48467 판결 등 참조).

자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 채권을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보제공 행위는 사해행위에 해당하지 아니한다(대법원 2001. 10. 26. 선고 2001다19134 판결 참조). 나아가 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위도 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

2) 판단

가) 앞서 본 기초사실에 의하면, 원고의 C에 대한 물품대금채권은 사해행위취소청구의 피보전채권이 되고, 이 사건 매매계약 당시 C는 채무초과 상태에 있었다.

나) 그러나 앞서 본 기초사실에 더하여 앞서 든 증거들과 을 제6 내지 15, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정을 위 법리에 비추어 보면, C가 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 건물을 매도하여 이를 금전으로 바꾸고 다수의 채권자 중 1인인 용인세무서에 대하여 그 대금의 대부분을 변제하였다고 하더라도, 이와 같은 매매 및 변제행위의 경제적 목적이 갖는 정당성과 상당성, 상황의 불가피성 등을 종합적으로 고려할 때, C가 강제집행을 면탈할 목적을 가지고 피고와 통모하였다거나 자신의 채권자들을 해할 의사로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵고, 달리 이 사건 매매계약의 체결이 사해행위에 해당한다고 볼 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위라 할 수 없으므로, 이와 반대사실을 전제로 하는 원고의 청구는 더 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

- (1) 이 사건 매매계약 체결 이전 이 사건 건물은 C의 소유이고, 건물 부지는 피고 개인의 소유였다. C는 경영난이 심화되면서 2015. 2.경부터 2015. 6.경까지 별지 표1 기재와 같이 대표이사인 피고로부터 자금을 차입하여 왔으나 지속적 차입을 위하여 이 사건 건물과 그 부지의 소유를 일치시켜 금융기관의 대출을 받을 필요가 있었고, 이에 2015. 6.경 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 추진하게 된 것으로 보인다. 실제로 이 사건 건물에 관하여 2014. 7. 9.경 채권최고액 197,000,000원의 근저당권이 설정되었던 반면, 이 사건 매매계약 체결된 이후 2015. 9. 4.경 이 사건 건물 부지와 공동담보로 채권최고액 6억 원의 근저당권이 설정되었다.
- (2) C는 2015. 6. 17.경 2개의 감정평가법인을 통해 이 사건 건물에 대한 감정평가를 실시하였는데, G감정평가법인 경기중앙지사 소속 감정평가사 H은 318,983,000원, I감정평가법인 경기동부지사 소속 감정평가사 J은 301,558,800원의 각 감정평가액을 산출하였다. 이에 C는 매매대금을 310,000,000원으로 산정하고, 이에 따른 세금신고도 하였는바(C는 원래 피고와 사이에 이 사건 건물에 관하여 341,000,000원을 매매대금으로 하여 매매계약을 체결하였는데, 위 감정평가결과에 따라 매매대금을 조정한 것으로 보인다), 이 사건 건물이 부당히 염가에 매각된 것이라고 보기 어렵다.
- (3) 원고는, 통상의 부동산 매매계약과 비교해 볼 때, 이 사건 매매계약서(을 제6호증)상 계약금의 액수, 지급시기 등이 이례적이라고 주장하나, C는 피고로부터 별지 표1 기재와 같이 2015. 2.경부터 2015. 6.경까지 총 9차례에 걸쳐 합계 76,686,600원을 차입하여 왔고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물과 건물 부지의 소유자를 일치시켜 자금을 차입하기 위한 목적으로 계약금과 위 채무를 상쇄한 것으로 보이는바, 계약금의 액수나 지급시기가 일반적인 부동산 매매계약과 다르다고 볼 여지가 있다는 점만으로 이 사건 매매계약을 이례적이라고 단정하기 어렵다.
- (4) 이 사건 매매계약상 중도금은 피고가 C의 용인세무서에 대한 세금을 책임지고 해결하는 것으로 처리하기로 정한 사실, 이 사건 건물에 관하여 근저당권자 용인세무서, 채무자 C, 채권최고액 197,000,000원으로 정한 근저당권설정등기가 마쳐졌다가, 2015. 8. 12. 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 이 사건 매매계약상 중도금의 지급에 갈음하기로 한 용인세무서에 대한

197,000,000원의 조세채무는 이를 피담보채무로 하여 이 사건 건물에 관하여 근저당권이 설정되어 있었던 우선변제권이 있는 채무였는바, 이 사건 매매계약의 매매대금으로 위 조세채무를 우선변제 하였다 하더라도 일반채권자들에게 제공될 공동담보가 그 전에 비하여 더욱 감소되었다거나 일반채권자들이 채권을 회수하는 데에 더욱 불리한 결과가 발생하였다고 보기 어렵다.

(5) 피고는 이 사건 매매계약의 잔금을 별지 표2 기재와 같이 2015. 6.경부터 2015. 9.경까지 분할하여 지급한 것으로 보인다. 이 사건 매매대금 명목으로 지급받은 돈의 지출내역을 살펴보면, K 주식회사, 주식회사 L, 주식회사 M 등 거래처에 대한 채무 변제를 포함하여 경영을 위한 자금으로 사용하여 그 처분경위가 비교적 명확한 한편 달리 채무 면탈의 목적으로 은닉되었다고 볼 근거가 없다(별지 표2 기재 참조).

(6) 원고는 이 사건 매매계약서(을 제6호증)상 C는 피고로부터 매매잔대금을 모두 지급받기 전에 피고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무를 부담하므로 통상적인 부동산 거래 관행에 어긋난다고 주장하나, C는 거래처들에 대한 거래대금 채무와 부가가치세 등을 변제할 필요가 있어 보유 자금을 현금화하여야 할 상황이었다는 점이 위와 같은 거래조건에 영향을 미쳤을 것으로 예상된다. 실제로 C는 이 사건 매매계약 전후로 계속하여 채무 변제 및 기업운영을 위한 자금 확보를 시도하고 있었던 것으로 보인다(이 사건 매매대금 중 일부는 원고에 대한 채무 변제에 사용되기도 하였다).

(7) 비록 이 사건 건물의 매도행위는 적극재산이었던 부동산을 금전으로 바꾼 다음 소극재산이었던 대출채무를 변제하여 소멸시킨 것으로 평가할 수 있고, 곧바로 C가 새로 대출을 실행하여 소극재산이 생겼다 하더라도, C가 이 사건 매매대금으로 그 채권자들에 대하여 변제를 함으로써 C의 적극재산과 함께 소극재산도 감소하였으므로, C의 총재산이 감소되었다고 단정할 수도 없고, 결과적으로 C는 자금의 순환을 통해 기업활동을 계속할 수 있는 기회를 얻게 되었다.

다. 통정허위표시 주장에 관한 판단

이 사건 매매계약이 통정허위표시로 무효라는 점에 관하여는 원고가 이를 입증하여야 할 것인데, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 오히려 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 피고와 C 사이의 금전거래

내역, 이 사건 매매대금으로 C의 채무를 소멸시킨 점, 이 사건 건물에 관한 권리변동 등 법률효과를 발생시킨 점 등에 비추어 보면, C와 피고 사이의 관계만으로 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 의해 이루어져 무효라고 보기 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이지현, 판사 이일엽, 판사 신상렬

표 1

B 통장 차입금 내역

2015년 1월 1일 ~ 2015년 6월 15일까지

(단위: 원)

월일	B차입금	거래처명	지급액
2월 2일	10,000,000	N	5,000,000
		O	5,000,000
2월 2일	10,000,000	부가가치세	9,119,170
2월 4일	2,500,000	(주)P	6,687,000
3월 2일	10,000,000	부가가치세	9,119,170
3월 27일	5,000,000	Q	5,400,000
		(주)L	5,000,000
4월 23일	20,000,000	A	20,000,000
5월 27일	6,186,000	K(주)	6,186,500
6월 1일	8,000,000	(주)R	8,000,000
6월 15일	5,000,000	(주)S	5,000,000
합계액	76,686,000		

표2

B 잔금 분할 지급 내역
2015년 6월 16일 ~ 2015년 9월 23일까지
(단위 : 원)

월일	B입금	거래처명	지급액
6월 16일	11,500,000	T	5,000,000
		(주)U	5,490,000
		V	450,000
7월 24일	20,000,000	K주식회사	20,000,000
8월 26일	6,000,000	(주)L	5,000,000
		(주)M	5,000,000
9월 10일	2,000,000	W카드대금	5,850,078
9월 11일	2,000,000	국세	2,000,000
9월 16일	4,000,000	(주)S	2,000,000
		X	1,934,330
9월 18일	10,000,000	(주)O	10,000,000
9월 23일	12,500,000	K(주)	12,500,000
	68,000,000		

부동산 목록

용인시 처인구 E 지상

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 공장 및 연구실

1층 공장 675㎡

2층 공장 204㎡

연구실 96㎡

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 식당 및 사무실

1층 식당 72㎡

2층 사무실 72㎡

시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층수위실 15.83㎡

시멘트블록조 슬래브지붕 단층화장실 14.88㎡ 끝.

1) 원고는, 피고가 C에게 지원하였던 회사운영자금 지급내역을 기초로 하여 허위로 매매계약서(을 제6호증)를 작성한 것이라고 주장하나, 원고가 주장하는 사정, 즉 피고는 이 사건 소가 제기된 지 약 2년이 지난 후 위 매매계약서(을 제6호증)를 제시하였다는 점만으로는 이 사건 매매계약서(을 제6호증)가 허위로 작성된 것이라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.