

대구지방법원 경주지원

제 1 민 사 부

판 결

사	건	2021가합2592 사해행위취소
원	고	신용보증기금
		소송대리인 법무법인 대구
		담당변호사 이원창
피	고	A 주식회사
		소송대리인 변호사 김상목
변 론 종 결		2022. 4. 29.
판 결 선 고		2022. 5. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 1 목록 기재 각 부동산에 대하여, 주식회사 B과 피고 사이에 2021. 2. 23. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 주식회사 B에 대구지방법원 경주지원 2021. 2. 23. 접수

제10140호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 B(이하 'B'이라 한다)은 원고와 사이에 ① 2018. 5. 31. 보증금액 90,000,000원, 보증기간 2018. 5. 31.부터 2019. 5. 30.까지(이후, 보증기간은 2021. 5. 28.까지로 변경되었다)로 정한 신용보증약정을 체결한 후, 위 신용보증약정에 기해 원고로부터 신용보증서를 발급받아 C은행(이하 'C은행'이라 한다)에 제공하고 C은행으로부터 100,000,000원을, ② 2020. 4. 20. 보증금액 285,000,000원, 보증기간 2020. 4. 20.부터 2021. 4. 19.까지로 정한 신용보증약정을 체결한 후, 위 신용보증약정에 기해 원고로부터 신용보증서를 발급받아 중소기업은행에 제공하고 중소기업은행으로부터 300,000,000원을, ③ 2020. 10. 21. 보증금액 90,000,000원, 보증기간 2020. 10. 21.부터 2021. 10. 20.까지로 정한 신용보증약정을 체결한 후, 위 신용보증약정에 기해 원고로부터 신용보증서를 발급받아 중소기업은행에 제공하고 중소기업은행으로부터 100,000,000원을 각 대출받았다.

나. B은 2020. 12. 2. D조합(이하 'D조합'이라 한다)에 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 1,380,000,000원, 채무자 B인 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)설정등기를 마쳐주었다.

다. 원고는 2021. 1. 18. B을 상대로 이 사건 부동산에 관하여 청구금액 38,906,266원으로 하는 가압류(대구지방법원 경주지원 2021카단3025호, 이하 '이 사건 가압류'라 한다)를 신청하여 2021. 1. 20. 가압류결정을 받았고, 2021. 1. 21. 그 가압류등기가 마

쳐졌다.

라. 피고는 2021. 2. 23. B으로부터 이 사건 부동산을 1,280,000,000원에 매수(이하 '이 사건 매매'라 한다)하고, 같은 날 대구지방법원 경주지원 접수 제10140호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 등기'라 한다)를 마쳤다. 이 사건 매매계약서상 매매대금의 지급은 계약금과 중도금의 지급 없이 계약 당일 잔금을 지급하는 것으로 정하였는데, B 대표이사 E은 같은 날 이 사건 매매대금의 지급 등과 관련하여 다음과 같은 내용의 확인서를 작성하였다.

확인서

이 사건 매매계약 체결에 대해 아래와 같이 확인합니다.

- ① 등기부등본상의 대출을 승계하기로 한다. (밀린 이자 포함)
 - ② 압류된 F 38,906,266원을 매수인이 책임지기로 한다.
 - ③ 농지전용분담금을 시청 확인한 금액 62,000,000원도 매수인이 책임지기로 한다.
 - ④ 각종 전기세 및 위 부지에 대한 공과금 전체는 잔금 지불시 공제하기로 하고 ①②③항의 금액도 전체 매매금액의 공제하기로 하고 남은 금액은 매도인에게 지급하기로 한다.
- 위 내용 외의 사항을 매수인이 책임지지 않는다.

마. 한편 B은 2021. 1. 23. 신용보증약정이 체결된 위 각 대출금을 변제하지 못하였고, 이에 원고는 2021. 6. 7. 중소기업은행에 380,720,286원, 같은 날 C은행에 81,971,408원, 합계 462,691,694원(= 380,720,286원 + 81,971,408원)의 대출 원리금을 대위변제하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

이 사건 매매는 채무초과 상태에 있던 B이 이 사건 부동산을 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 것으로서 이는 채무자의 책임재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보를 한층 더 부족하게 하는 행위이므로 일반 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다. 원고는 B에 대한 신용보증약정에 기한 구상금 채권자로서 사해행위 취소권에 기하여 이 사건 매매를 취소하고, 원상회복으로 이 사건 등기의 말소등기절차 이행을 구한다.

나. 피고

피고는 별지 2 목록 기재 공장(이하 '종전 공장'이라 한다)을 임차하여 식품제조 가공업 등을 영위하고 있었는데, 종전 공장에 대한 임의경매절차가 진행되어 입찰절차에 참여하였으나 타인이 낙찰을 받아 조속히 영업장을 이전해야 하는 상황이 되었다. 피고의 대표이사 G은 급한 마음에 종전 공장에 관한 임대차계약 체결을 중개하였던 중개업자 H에게 문의하여 공장을 이전할 장소로 이 사건 부동산을 소개받았고, 건축물 대장을 통해 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)이 별지 1 목록 제3항 기재 건물(이하 '이 사건 공장'이라 한다)을 건축한 것을 알게 되었다. G은 I의 대표이사 J과 아는 사이였으므로, 중개업자가 아닌 J을 통해 B의 대표이사 E을 직접 만나 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으나, B이나 E은 이 사건 매매계약을 통해 처음 알게 된 것이므로 계약 체결 당시 그 자력 상태 등은 알지 못하였다. 원고의 구상금 채권은 이 사건 매매계약 체결 이후 성립된 것으로서 B과 피고 사이 계약 체결 과정 등에 비추어 B이 사해의사로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수 없고, 설령 사해의사가 있었다고 해도 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못하였다.

3. 판단

가. 인정사실

을 제1, 2, 4 내지 15, 17 내지 19호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 K에 대한 감정촉탁 결과, 증인 H의 증언, 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실을 각 인정할 수 있다.

1) 종전 공장의 임대차 및 경매 진행 경과

가) G은 2019. 8. 29. L 주식회사(이하 'L'이라 한다) 소유인 경주시 M 외 2 필지 소재 공장동 850㎡(M의 도로명주소가 '경주시 N'이므로 종전 공장과 동일한 것으로 보인다) 중 일부(사무동 제외)를 L 대표이사 O으로부터 보증금 30,000,000원, 차임 월 2,800,000원, 임대차기간 2019. 10. 1.부터 2020. 9. 30.까지로 각 정하여 임차하고, 경주시 N를 본점 소재지로 하여 식품제조 가공업 등을 영위하는 피고 회사를 설립하였는데, H, P이 공인중개사로서 위 임대차계약 체결을 중개하였다.

나) 종전 공장에 관하여 2019. 11. 14. 대구지방법원 경주지원 Q 임의경매 절차가 개시되었는데, 피고는 2021. 2. 22. 위 경매절차의 매각기일에 입찰에 참여하였으나 낙찰을 받지 못하였다(이후 최고가매수인 R가 2021. 4. 5. 종전 공장에 관한 소유권이전등기절차를 마쳤다).

2) 이 사건 매매계약의 체결 경위 및 매매대금 등의 지급

가) G은 2021. 2. 22. H에게 종전 공장에서 이전할 다른 공장 매물을 문의하였고, H은 같은 날 G에게 이 사건 부동산을 소개하면서 이 사건 부동산의 일부 지번에 해당하는 'S'이라는 내용과 함께 '공장부지 1048평, 도로 지분 54평, 건물 376평, 매매금액 12억 5천, 감정금액 15억, D조합 담보대출 10억, 시설자금 1억 5천'이라는 내

용의 문자메시지를 보냈다.

나) 피고는 2021. 2. 23. B과 이 사건 매매계약을 체결하고, 같은 날 D조합에 이 사건 근저당권의 피담보채권인 B 대출금에 대한 이자로 3,332,466원을 대위변제하였다. 이후 피고는 2021. 3. 5. B에 D조합에 대한 같은 대출금 이자 명목으로 합계 3,000,502원(= 2,439,539원 + 560,963원)을 지급하였고, 2021. 3. 9. B에 이 사건 부동산 관련 보안업체(T) 서비스 미납금 명목으로 396,000원을 지급하였다.

다) 피고는 2021. 3. 15. 원고에게 B에 대한 이 사건 가압류 청구금액 등 39,522,650원을 대위변제하였고, 같은 날 B에 20,000,000원을 지급하였다. 원고는 2021. 3. 19.경 이 사건 가압류 신청을 취하하고 집행해제를 신청하였고, 이 사건 가압류는 2021. 3. 24. 말소등기가 마쳐졌다.

라) 피고는 2021. 5. 3. B의 D조합에 대한 이 사건 근저당권 피담보채권인 대출금 잔액이 합계 1,150,000,000원(= 935,000,000원 + 215,000,000원)인 사실을 확인하고, 같은 날 위 채무인수와 관련하여 채무인수약정서, 여신거래약정서 등 대출 관련 서류를 작성하였다. 그러나 실제 채무인수 절차는 완료되지 않았다.

마) 원고는 2021. 5. 7. 대구지방법원 경주지원 2021카합3045호로 이 사건 부동산에 관하여 사해행위취소로 인한 원상회복청구권을 보전하기 위하여 처분금지가 처분을 신청하였고, 2021. 5. 11. 같은 법원으로부터 가처분결정을 받아 같은 날 가처분 등기가 마쳐졌다.

3) 기타

가) 피고는 2021. 11. 16. H에게 중개수수료 명목으로 5,000,000원을 지급하였다.

나) 이 사건 부동산에 대한 감정평가 결과에 의하면, 2021. 2. 23. 기준 이 사건 부동산의 감정평가액은 1,388,291,000원이다.

다) 피고의 2021. 1. 1.부터 2021. 6. 30.까지 거래기간 매출 전자세금계산서 총 합계액은 414,029,000원, 2021. 7. 1.부터 2021. 12. 31.까지 거래기간 매출 전자세금계산서 총 합계액은 555,670,140원이다.

라) H은 'B은 2020. 10.경 이 사건 부동산을 본인에게 매물로 내 놓았다. 본인은 2021. 2.경 피고 회사의 대표 G이 매물로 나온 적당한 공장을 찾길래 이 사건 부동산을 소개해준 사실이 있다'라는 내용의 2021. 8. 30.자 사실확인서(을 제1호증)를 작성하였다. 또한 J은 'G은 본인의 초등학교, 중학교 후배이다. 본인은 I을 운영하고 있는데, 2021. 2.경 G으로부터 I이 시공한 이 사건 공장 매매와 관련하여 부탁을 받고, E과 G의 만남을 주선해주었다'라는 내용의 2021. 8. 30.자 사실확인서(을 제2호증)를 작성하였다.

나. 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 '추정'되므로 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).

부동산 매매계약이 사해행위에 해당함을 이유로 한 사해행위취소소송에서, 매매계약

당사자 사이에 친인척관계나 거래관계가 없어 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알기 어려운 상태였고, 매매대금의 지급 등 계약의 이행이 정상적으로 이루어지는 등의 제반 사정이 있는 경우 사해행위의 수익자가 매매계약 체결 당시 선의라고 봄이 상당하다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다80484 판결 취지 참조). 또한 사해행위의 수익자가 채무자와 일면식이 없이 이웃의 소개로 급히 금전이 필요한 채무자로부터 다소 저렴한 가격으로 토지를 매수하였을 뿐이어서 그 과정에서 단기간에 매매대금이 지급되고 그 직후 소유권이전등기가 경료되는 등 부동산거래관행과 다소 다르게 매매가 이루어진 사정이 있다고 하더라도 그러한 사정만으로 악의의 수익자로 볼 수 없다(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결 취지 참조).

다. 피고가 선의의 수익자에 해당하는지 여부에 관하여

앞서 본 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실 및 을 제11, 16, 20, 21호증의 각 기재, 증인 H의 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 설령 이 사건 매매가 사해행위에 해당하더라도 수익자인 피고는 이 사건 매매가 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못한 것으로 보인다. 따라서 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매가 사해행위에 해당함을 이유로 그 취소 및 원상회복을 구할 수 없다.

1) G은 종전 공장을 임차하여 피고 회사를 운영하던 중 종전 공장이 경매절차에 회부되자 종전 공장을 낙찰받기 위해 입찰에 참여하였고, 종전 공장이 타인에게 낙찰되자 매각기일이 진행된 당일 중개업자인 H을 통해 다른 공장 매물을 알아보던 중 이 사건 부동산을 소개받게 되었다. 다만 G이 J과의 친분관계로 인해 E을 소개받아 중개업자를 통하지 않고 직접 피고와 B 사이에 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다는

점은 증인 H의 증언, H과 J의 각 사실확인서 내용 등이 이를 뒷받침한다. 이 사건 매매계약 당사자 사이에 친인척관계나 기존 거래관계는 없었고, 피고가 B의 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알 수 있었던 정황도 찾아보기 어렵다.

2) 이 사건 매매계약의 내용과 피고가 대위변제한 내역 등을 종합하면 피고가 B에 지급하여야 할 매매대금 잔금은 19,942,382원(= 이 사건 매매대금 1,280,000,000원 - D조합 대출금 승계 1,150,000,000원 - D조합 이자 대위변제 등 6,332,968원¹⁾ - 보안업체 미납금 396,000원 - 원고에 대한 대위변제 39,522,650원 - 농지전용분담금 예상액 63,806,000원)으로 보이고, 이는 피고가 2021. 3. 15.에 B에 지급한 20,000,000원과 비슷한 금액으로, 위 채무인수 및 대위변제 등을 제외한 나머지 잔금으로 20,000,000원을 지급하였다는 피고의 주장과 일치한다. 피고는 2021. 5. 3. D조합에서 이 사건 근저당권 피담보채무액을 확인하고 채무인수약정서 등 이 사건 근저당권 피담보채무 인수에 필요한 제반서류를 작성하였는데, 그 인수절차를 완료하지 못하고 있던 중 원고의 2021. 5. 11.자 처분금지가처분이 이루어지는 바람에 인수절차가 더 이상 진행되지 못한 것으로 보이나, 인수절차 미완료에도 불구하고 매월 약 300만 원이 넘는 이자를 납부하고 있다. 이 사건 매매계약에서 정한 채무인수가 완결되지 않았고, 농지전용분담금은 예상액으로서 아직 납입한 것이 아니므로 이를 각 제외하더라도 피고는 B에 이 사건 매매대금 명목으로 66,251,618원(= 6,332,968원 + 396,000원 + 39,522,650원 + 20,000,000원)을 실제 지출하였다.

3) 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에서 실제로 영업을 수행하면서 매출을 올리고 있다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 자신의 비용으로

1) = 2021. 2. 23.자 3,332,466원 + 2021. 3. 5.자 3,000,502원

공장내부에 바닥 아스콘공사, 바닥도장 및 제품보관장 공사, 크린룸 설치공사 등을 시행하였던 것으로 보인다.²⁾ 이 사건 매매대금 1,280,000,000원은 이 사건 부동산의 2021. 2. 23. 기준 감정평가액 1,388,291,000원의 약 92.19% 수준으로 감정가대비 크게 저렴한 정도로 볼 수 없는바, 피고로서는 이 사건 매매계약이 사해행위로 인정되는 경우 B에 원상회복의무의 이행으로 이 사건 등기의 말소등기절차를 이행하여 주어야 하고, 이 경우 이 사건 부동산의 소유권은 상실하면서도 기 지출한 매매대금과 영업시설 이전비용, 위 공사비용 등은 회수할 수 없는 위험이 있었다. 피고가 그러한 사정을 인식하고 있었다면 시세에 준하는 매매대금을 지급하기로 하고, 실제 공장 설비를 이전하여 추가로 공사를 시행하는 등 비용을 지출하면서까지 이 사건 매매계약을 체결할 특별한 유인은 없어 보인다.

4) 피고는 이 사건 부동산을 소개받은 다음 날 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이고, 이 사건 매매계약서상 계약금 및 중도금이 없이 잔금만 정하였으며 매매계약일과 소유권이전등기를 마쳐준 날이 일치하여 통상적인 매매계약과는 차이가 있다. 그러나 이 사건 매매대금 대부분은 피고가 채무를 인수하는 방법으로 그 지급에 갈음하기로 하였기에 따로 계약금 및 중도금, 잔금을 구분할 필요가 없었던 것으로 보이고, 같은 이유에서 위 채무인수 약정으로 대부분 잔금 지급에 갈음하였으므로 B이 이 사건 매매계약 당일 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 보인다. 피고는 2021. 2. 22. 종전 공장 임의경매절차의 매각기일에서 낙찰을 받지 못하였고, 그로부터 얼마 되지 않은 2021. 4. 5. R 명의로 종전 공장에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 상황에 비추어

2) 피고는 이 사건 변론종결 이후 제출된 2021. 5. 1.자 준비서면에서 '이 사건 부동산을 매수한 후, 2021. 4.말경부터 같은 해 10.경까지 이 사건 공장 외부 토지에 아스콘공사를 시공하고, 이 사건 공장 내부의 바닥공사 및 제품보관장 설치공사를 시공하고, 또 이 사건 공장 내부에 크린룸 설치공사 등을 하여 그 공사비로 합계 108,744,900원을 지출하였다'고 주장하면서, 첨부서류로 관련 정산내역 및 각 전자세금계산서를 제출하였다.

보더라도, 피고가 새로운 공장으로 이전해야 하는 시일이 촉박하였고 이에 이 사건 부동산을 소개받은 다음 날 이 사건 매매계약을 체결하고 바로 소유권이전등기를 마친 것도 그 경위를 수긍할 수 있다.

5) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 등기부상 이 사건 근저당권과 이 사건 가압류가 마쳐져 있었다. 통상적으로 부동산 매수자금을 마련하기 위해 당해 부동산을 담보로 대출을 받는 경우는 빈번하므로 이 사건 근저당권의 설정만으로 채무자의 자력 상태가 좋지 않았다고 볼 수는 없다. 또한 이 사건 가압류의 경우에도 청구금액 38,906,266원으로 이 사건 부동산의 가액에 비추어 아주 큰 금액이라 할 수 없었고, 다른 가압류는 존재하지 않았으므로 이 사건 가압류 1건을 들어 피고가 B의 자금사정이 악화되어 있었음을 충분히 인지하였다고 볼 수는 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상윤

판사 강민기

판사 김재승

부동산의 표시

1. 경상북도 경주시 공장용지 3464㎡

2. 경상북도 경주시 도로 560㎡

단, 공유자 주식회사 지분 2분의 1

3. 경상북도 경주시 주동

일반철골구조 판넬지붕 1층 공장 1078.54㎡

부속건축물 경량철골구조 판넬지붕 1층 사무실 163.8㎡ -이상-

별지 2

부동산 목록

경주시 U롯데 V동

[도로명주소] 경주시 N

일반철골구조 기타지붕 1층 공장

1층 850m²

부속건물

1층 181.56m²

2층 171m². 끝.