

서울남부지방법원 2022. 1. 14 선고 2021가합108736 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 푸른

담당변호사 홍성용

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 채동헌, 최수현

변론 종결2021. 10. 1.

판결 선고2022. 1. 14.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 6. 29. 체결된 매매계약을 202,257,746원 및 그중 100,000,000원에 대하여는 2021. 1. 11.부터 2021. 10. 1.까지 연 7.55%의, 100,000,000원에 대하여는 2021. 1. 11.부터 2021. 10. 1.까지 연 7.13%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 제1항 기재 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 7호증, 갑 제10 내지 12호증, 을 제2, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 김포시청, 양천구청, 법원행정처에 대한 각 사실조회결과, 이 법원의 D, 중소기업은행, 중소벤처기업진흥공단에 대한 각 금융거래정보 제출명령결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고의 소외 C에 대한 채권

1) 원고는 'E'라는 상호로 특수합판 제조업 등을 영위하던 소외 C와 아래 표 기재와 같은 내용의 여신거래약정을 체결하고, 그에 따른 대출금을 지급하였다(이하 '이 사건 각 대출'이라 한다).

1	기업일반운전자금 F	100,000,000원	2018. 8. 1.	2021. 8. 1.	연 4.55%(연체이율 : 연 7.55%)
2	기업일반운전자금 G	100,000,000원	2018. 11. 30.	2020. 10. 30.	연 4.13%(연체이율 : 연 7.13%)

2) 이 사건 각 대출약정에 적용되는 은행여신거래기본약관(이하 '이 사건 약관'이라 한다) 제7조 제2항은 '채무자가 이자 등을 지급하여야 할 때부터 계속하여 14일간 지체한 때(제1호) 또는 채무자가 분할상환금 또는 분할상환 원리금의 지급을 2회 이상 연속하여 지체한 때(제2호) 채무자는 당연히 당해 채무의 기한의 이익을 상실하여 곧 이를 갚아야 할 의무를 진다'고 규정하고 있고, 제3조 제5항은 '채무자가 원고에 대한 채무의 이행을 지체한 경우에는 약정이율에 따른 지연손해금을 지급하여야 한다'는 취지로 규정하고 있다.

3) C는 이 사건 각 대출금에 대하여 2020. 12.경부터 이자를 제때 지급하지 아니하여 기한의 이익을 상실하였는바, 2021. 1. 11. 기준으로 C가 원고에게 지급하여야 할 대출원리금은 아래 표 기재와 같다.

1	기업일반운전자금 F	100,000,000	559,425	537,980	101,097,405
2	기업일반운전자금 G	100,000,000	361,092	799,249	101,160,341
합계	200,000,000	920,517	1,337,229	202,257,746	

나. C의 재산처분행위

1) C는 2020. 6. 29. 피고(당시 피고의 대표이사 H은 C의 배우자이다)와 사이에, 그 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(C가 특수합판 제조업 등을 영위하던 공장건물과 부지이다. 이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 각 부동산은 그 순번에 따라 '이 사건 제○ 부동산'이라 한다)과 이 사건 각 부동산에 있는 수전설비 및 부속물을 금 1,850,000,000원(건물 부가세 별도)에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2020. 7. 30. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) C는 이 사건 매매계약 당시 그 매매대상물인 이 사건 각 부동산, 수전설비 및 부속물 외에 별다른 재산이 없었다.

다. C의 재산상태 등

1) 적극재산 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 각 부동산 및 기계기구, 제시외건물(이 사건 제2, 4, 6 부동산의 종·부합물) 등이 있다. 감정평가사 I의 감정결과에 의하면 2021. 5. 18. 기준 위 각 적극재산의 시가는 이 사건 각 부동산 2,204,061,400원, 기계기구 69,600,000원, 제시외건물 58,700,000원으로 합계 2,332,361,400원 상당이다(다만, 감정평가사 J의 감정결과에 의하면 2020. 12. 10. 기준 기계기구의 시가는 110,400,000원이다).

2) 소극재산 이 사건 매매계약 당시 C의 소극재산으로는 ① 중소기업은행에 대한 대출금채무 1,280,000,000원, ② 중소벤처기업진흥공단에 대한 대출금채무 200,000,000원, ③ 원고에 대한 대출금채무 200,000,000원 등 합계 1,680,000,000원 상당이다.

3) C는 이 사건 매매계약 이전에는 위와 같이 자산이 부채를 초과하였으나, 자신의 유일한 재산이던 이 사건 각 부동산 등을 피고에게 일괄 매도함으로써 채무초과 상태에 이르렀다.

라. 매매대금의 지급 등

- 1) 이 사건 매매계약시 피고는 C에게 계약금 500,000,000원, 잔금 1,235,000,000원을 각 지급하되, 잔금 중 1,280,000,000원은 그 금액 상당의 C의 대출금을 피고가 인수하는 것으로, 나머지 잔금 70,000,000원은 C가 2019. 10. 23. 피고로부터 받은 금원과 상계하기로 약정하였다.
- 2) 이에 따라 피고는 C에게 2020. 6. 29. 계약금 495,000,000원을 지급하여 C의 중소기업은행에 대한 대출금을 상환하도록 하였고, 2020. 7. 2. 계약금 5,000,000원을 추가로 지급하였으며, 2020. 7. 30. C의 중소기업은행에 대한 대출금채무 1,280,000,000원을 승계하였다. 또한 피고는 2020. 7. 30.경 C의 중소벤처기업진흥공단에 대한 대출금채무 200,000,000원 상당을 인수하였다.

2. 사해행위의 성립 여부

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고는 C에 대하여 200,000,000원의 대출금채권을 가지고 있었던 사실이 인정되고, 이는 사해행위취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말한다. 따라서 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조). 또한 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

한편 사해의사란 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이다. 여기서 '안다'고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는

것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조).

2) 판단 가) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산과 그 수전설비 및 부속물은 C의 유일한 재산인데 C는 피고에게 이를 일괄 매도함으로써 채무초과 상태에 이르게 되었는데, C가 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산 등을 매도하여 채무초과 상태를 초래한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 행위가 된다 할 것이고, 앞서 본 C의 재산상태, 이 사건 각 부동산의 처분시기 및 C와 피고의 관계 등에 비추어 채무자인 C는 이 사건 매매계약 당시 공동담보의 부족으로 채권자가 채무변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하였다고 할 것이고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나) 피고의 주장에 대한 판단

(1) 이에 대하여 피고는, 이 사건 각 부동산의 매각 목적이 C의 채무를 변제하기 위한 것이고, 매매대금이 부당한 염가가 아니며, 실제로 채무자 C에게 지급된 매매대금 대부분이 중소기업은행, 중소벤처기업진흥공단에 대한 채무변제에 사용되었으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위가 사해행위가 되지 않으려면 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우여야 한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 참조).

그러므로 살피건대, C는 이 사건 매매계약 체결 후 피고로부터 이 사건 매매계약의 대금 1,850,000,000원 중 계약금으로 2020. 6. 29. 495,000,000원, 2020. 7. 2. 5,000,000원 합계 500,000,000원을 지급받은 사실, C는 2020. 6. 29. 위 495,000,000원으로 중소기업은행에 대한 대출금을 변제한 사실, 피고는 2020. 7. 30. C의 중소기업은행에 대한 대출금채무 잔액 총 1,280,000,000원 상당과 C의 중소벤처기업진흥공단에 대한 대출금채무 총 200,000,000원 상당을 인수한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 본 바와 같은 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태, 이 사건 각 부동산의 처분시기, C와 피고의 관계, 이 사건 각 부동산의 매매대금, 이 사건 매매계약 이후 평가된 이 사건 각 부동산 등의

시가 및 C가 자신의 사업에 필수적인 이 사건 각 부동산을 일괄하여 피고에게 매도한 점 등에 비추어 이 사건 매매계약 이후 그 매매대금이 일부 채권자에 대한 채무변제에 사용되었거나 이 사건 매매계약 이후 피고가 C의 채무 중 일부를 인수하였다는 사정만으로 이 사건 매매계약이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 매매대금이 부당한 염가가 아니라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 또한 피고는, 건축용 알루미늄 대리석을 제조·판매하는 사업을 추진하기 위하여 전문투자회사인 주식회사 K로부터 20억 원을 투자받으면서 그 투자계약에 따라 해당 사업을 위한 공장을 C로부터 인수한 것이고, 그 과정에서 이 사건 각 부동산을 담보로 한 C의 부채를 해결하기 위하여 이 사건 매매계약에 이른 것으로 피고는 이 사건 각 부동산에 대한 매매계약이 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 항변한다.

살피건대, 사해의사는 채무자의 재산처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족한 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니라 할 것이므로, 피고의 위 주장사유만으로는 피고에게 채권자를 해할 의사가 없었다고 볼 수 없고 달리 피고의 선의를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

3. 사해행위의 취소 및 원상회복

가. 원상회복의 방법

1) 어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고

96다23207 판결 등 참조).

2) 살피건대, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 ① 이 사건 각 부동산에는 채권최고액 150,000,000원인 중소기업진흥공단(2019. 3. 31. '중소벤처기업진흥공단'으로 명칭 변경) 명의의 공동근저당권(2020. 6. 29. 기준 피담보채권액 150,000,000원), ② 이 사건 제1, 2, 7, 9 부동산에는 채권최고액 520,000,000원인 중소기업은행 명의의 공동근저당권(2020. 6. 29. 기준 피담보채권액 430,000,000원), ③ 이 사건 제3 내지 6, 8, 9 부동산에는 채권최고액 1,020,000,000원인 중소기업은행 명의의 공동근저당권(2020. 6. 29. 기준 피담보채권액 850,000,000원)이 각 설정되어 있었던 사실, 위 각 근저당권설정등기는 이 사건 매매계약 후인 2020. 7. 30. 모두 말소된 사실을 각 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 할 것이다.

나. 원상회복의 범위

1) 관련 법리 가) 공동저당권이 설정된 수 개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우 그 사해행위 이후에 변제 등에 의하여 공동저당권이 소멸한 때에는 그 부동산의 가액으로부터 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 내에서 매매계약을 일부 취소하고 그 가격에 의한 배상을 명하여야 하고 일부 부동산 자체의 회복을 인정할 수는 없으며, 이 때 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에는 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 그 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제되지 아니하므로 특별한 사정이 없는 한 그 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 상당하다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다67806 판결 참조).

나) 한편 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 하고(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2015. 5. 14. 선고 2014다236915 판결 등 참조), 가액배상의 범위는 공동담보가액과 사해행위취소를 구하는 채권자의 채권액 중에서 적은 금액이 된다.

2) 판단 가) 그러므로 우선 채권자인 원고의 피보전채권액에 관하여 살피건대, 피보전채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되는 바(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다64547 판결 참조), 앞서 본 인정사실에 의하면 원고의 피보전채권액은 2021. 1. 11. 기준 이 사건 각 대출원리금(2021. 1. 10.까지의 지연손해금 포함) 잔액 합계 202,257,746원 및 그중 2018. 8. 1.자 대출원금 100,000,000원에 대하여는 2021. 1. 11.부터 이 사건 변론종결일인 2021. 10. 1.까지 약정연체이율인 연 7.55%의, 2018. 11. 30.자 대출원금 100,000,000원에 대하여는 2021. 1. 11.부터 이 사건 변론종결일인 2021. 10. 1.까지 약정연체이율인 연 7.13%의 각 비율로 계산한 지연손해금이 된다.

나) 다음으로 이 사건 각 부동산의 공동담보가액에 관하여 살피건대, 이 사건 각 부동산의 2021. 5. 28. 기준 감정가액이 2,204,061,400원임은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 변론종결일 현재 가액도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 여기서 이 사건 매매계약 이전 설정되어 있다가 이후 말소된 각 공동근저당권의 피담보채권액 합계 1,430,000,000원(= 850,000,000원 + 430,000,000원 + 150,000,000원)을 공제한 774,061,400원(= 2,204,061,400원 - 1,430,000,000원)이 공동담보가액이 된다.

다) 따라서 둘 중 더 적은 금액에 해당하는 원고의 피보전채권액이 사해행위취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

다. 소결론

결국 이 사건 매매계약은 202,257,746원 및 그중 100,000,000원에 대하여는 2021. 1. 11.부터 2021. 10. 1.까지 연 7.55%의, 100,000,000원에 대하여는 2021. 1. 11.부터 2021. 10. 1.까지 연 7.13%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 이 사건 매매계약 취소에 따른 가액배상으로 원고에게 위 돈 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 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김상규

판사이효신

판사김세이

별지