

의정부지방법원 고양지원 2022. 5. 13 선고 2020가단103019 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이상섭

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 메리트

담당변호사 조한주

변 론 종 결 2022. 4. 1.

판 결 선 고 2022. 5. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 소외 회사 사이의 별지 목록 기재 토지에 관한 2020. 9. 17.자 매매계약은 131,638,500원의 한도에서 이를 취소하고, 피고는 원고에게 131,638,500원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 4. 16. 주식회사 C(이하 '소외 회사'라 한다)와 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 지상에 건설 예정인 상가를 376,110,000원에 분양받는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 소외 회사에 계약금 94,027,500원을 지급하였는데, 이 사건 분양계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

■ 준공예정일 및 입점예정일: 2020년 3월 예정(사용승인이후, 단 입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입점임을 추후 개별통보 함)

제5조(계약의 해지 및 해제, 위약금)

② 원고는 소외 회사가 아래 각 호에 해당하는 경우 본 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.

3. 소외 회사의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일보다 6개월을 초과하여 지연된 경우(단, 입주가 당초 입점예정일보다 6개월 초과하여 지연되었으나 원고가 해제권을 행사하지 않고 있는 중 소외 회사가 본 건물의 사용승인을 받은 경우에는 원고는 소외 회사에 분양계약의 해제를 요구할 수 없다.)

③ 상기 제1항 및 제2항 제2호, 제3호에 해당하는 사유로 본 계약이 해지 또는 해제되는 경우, 소외 회사와 원고는 상대방에게 채무불이행에 따른 위약금으로 총 분양대금의 10%를 지급한다.

나. 피고는 2020. 9. 17. 소외 회사와 이 사건 부동산을 매매대금 9,350,000,000원에 매수하고, 그 매매대금은 아래와 같이 지급하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

① 계약금: 935,000,000원을 2020. 9. 17.에 지급하고 영수함

② 중도금: 965,000,000원을 2020. 9. 25. 지급하고 영수함

③ 잔금: 7,450,000,000원을 2020. 11. 17. 지급하고 영수함

* 중도금 965,000,000원 중 7월 D이 지급한(수령인: 주식회사 C 대표이사 E) 400,000,000원은 계약과 선 지급된 것으로 한다.

다. 피고는 2020. 11. 12. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으며, 같은 날 주식회사 F에 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 9,600,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 2020. 9. 21. 소외 회사를 상대로 이 법원은 2020가단93945호로 이 사건 분양계약의 해제 및 계약금의 반환을 구하는 소를 제기하였고, 2021. 5. 11. 위 사건에서 아래와 같은 내용의 조정(이하 '이 사건 조정'이라 한다)이 성립되었다.

1. 소외 회사는 원고에게 120,000,000원을 원고 명의의 G은행 예금계좌(계좌번호 1 생략)에 입금하는 방법으로 지급하되, 이를 2회로 분할하여 2021. 6. 20.부터 2021. 7. 20.까지 매 월 20일에 60,000,000원씩 지급한다.

2. 만일 소외 회사가 제1항 기재 분할금의 지급을 1회라도 지체하면, 소외 회사는 즉시 기한의 이익을 상실하고, 원고에게 청구금액 131,638,500원 및 이에 대하여 기한의 이익 상실일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장1) 1) 사해행위취소 청구

소외 회사는 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 이 사건 매매계약은 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당한다.

그런데 사해행위 이후 이 사건 부동산에 근저당권이 설정되었으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 채권액인 131,638,500원의 한도 내에서 최소화되어야 하고, 피고는 원고에게 가액반환으로 131,638,500원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 채권자대위 청구

이 사건 매매계약에서 D이 소외 회사의 대표이사인 E에게 지급한 4억 원을 중도금을 선지급한 것으로 한다고 정하였는데, E의 D에 대한 개인 채무의 변제에 갈음하여 매매대금을 지급하지 아니한 행위는 소외 회사에 대한 배임행위에 해당하여 대표권 남용으로 무효이므로, 소외 회사는 이 사건 매매계약에 따라 피고로부터 지급받지 못한 중도금 4억 원의 채권을 가진다고 할 것이므로, 소외 회사의 채권자인 원고는 무자력인 소외 회사를 대위하여 피고에게 그 중 131,638,500원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

1) 사해행위취소 청구에 관하여

피고는 사해행위임을 알지 못하고 이 사건 매매계약을 체결한 선의의 수익자이다.

2) 채권자대위 청구에 관하여

가) 소외 회사가 무자력 상태에 있지 아니하므로, 채권자대위 청구는 부적법하다.

나) 피고는 소외 회사의 대표이사 E의 배임행위를 알았거나 이에 가담하지 않았으므로, 이 사건 매매계약의 중도금 지급조항은 유효하고, 매매대금 중 4억 원이 남아있다고 볼 수 없으므로, 채권자대위 청구의 피대위권리가 존재하지 아니한다.

3. 사해행위취소 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다80705 판결, 대법원

2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

2) 판단

이 사건 매매계약이 2020. 9. 17. 체결된 사실, 원고는 2020. 9. 21. 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금 및 손해배상을 구하는 소를 제기한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 사건의 소장 부분이 2020. 11. 24. 소외 회사에 송달된 사실은 이 법원에 현저하므로, 원고의 소외 회사에 대한 이 사건 분양계약 해제로 인한 손해배상채권은 원고가 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 위 소장 부분이 소외 회사에 송달된 2020. 11. 24. 비로소 발생하였다고 판단되므로, 이 사건 매매계약 당시에는 원고의 피보전채권이 발생하지 않은 것으로 보인다.

그러나 앞서 인정한 사실에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 주장하는 피보전채권의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 분양계약은 이 사건 매매계약 이전에 성립되어 있었던 점, ② 이 사건 분양계약에서 준공 및 입점예정일을 2020. 3.로 정하면서, 소외 회사의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일보다 6개월을 초과하여 지연된 경우 원고는 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다고 정하고 있었는데, 이 사건 매매계약이 이 사건 입점예정일로부터 6개월 가까이 경과한 2020. 9. 17. 체결되었던 점, ③ 이 사건 매매계약의 매매목적물이 이 사건 분양계약 목적물인 상가의 부지인바, 이 사건 매매계약의 체결로 인하여 상가의 분양이 더 이상 진행될 수 없는 상황으로 보이고, 그로 인하여 원고가 이 사건 분양계약을 해제할 수밖에 없을 것으로 보이는바, 이 사건 매매계약 당시 원고의 소외 회사에 대한 분양계약 해제로 인한 손해배상채권이 성립되리라는 고도의 개연성이 있었던 것으로 보이는 점, ④ 실제 원고는 이 사건 매매계약 체결 후 불과 4일 만에 소외 회사를 상대로 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금 반환 및 손해배상을 구하는 소를 제기하였고, 그에 따라 이 사건 조정이 성립되었는바, 개연성이 현실화되어 채권이 성립한 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 조정에 따른 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한

사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조).

이 법원의 법원행정처 사법등기국 정보시스템운영과에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약일인 2020. 9. 17.에 이 사건 부동산이 소외 회사의 유일한 재산인 사실을 인정할 수 있는바, 소외 회사가 원고에 대하여 피보전채권을 부담하고 있는 상황에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 소외 회사의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 피고의 선의 항변에 관한 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

그런데 앞서 인정한 사실에 더하여 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제1 내지 3, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약에서 매매대금을 9,350,000,000원으로 정하였는데, 이 사건 매매계약 체결 이후 F의 의뢰에 따라 진행된 이 사건 부동산에 대한 감정가가 2020. 11. 4.기준으로 9,332,095,000원이었고, 위 감정가가 부당하다고 볼만한 자료도 없는바, 이 사건 매매계약은 적정한 가격에 체결된 것으로 보이고, 부당하게 염가로 이루어졌다고 보이지는 않는 점, ② 피고는 이 사건 매매계약 당일 계약금 935,000,000원을, 2020. 9. 25. 이 사건 매매계약에서 공제하기로 한 D이 2020. 7.경 소외 회사의 대표이사 H에게 지급한 4억 원을 공제한 565,000,000원을 각 입금하였고, 2020. 11. 12.경 F으로부터 이 사건 부동산을 담보로 대출을

받은 후 소외 회사의 I조합에 대한 대출원금 34억 원의 대출금 채무와 J조합에 대한 대출 원금 30억 원의 대출금 채무를 각 변제하고 나머지 잔금을 소외 회사 계좌로 입금하여 매매대금을 정상적으로 지급한 점, ③ 피고가 지급한 이 사건 매매대금이 실제 소외 회사의 채무 변제에 대부분 사용되어 진 것으로 보이는 점, ④ 피고로서는 이 사건 부동산의 등기부등본에 드러난 부분 외에 소외 회사의 채무 상황을 구체적으로 파악하지는 못하였을 것으로 보이는데, 이 사건 부동산에는 선순위 근저당권 외에 다른 근저당 또는 압류 및 가압류 등의 등기가 마쳐져 있지도 않았던 점, ⑤ 달리 피고로서 사해행위를 의심할 만한 특별한 사정이 있었다고 보이지 않고, 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 법적분쟁 등의 위험을 감수하면서까지 이 사건 부동산을 감정가에 매입하고 그 매매대금을 모두 지급할 특별한 동기나 이유를 찾기도 어려운 점 등을 종합하여 볼 때, 피고는 선의의 수익자로 판단된다.

따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 채 이 사건 부동산을 매수한 선의의 수익자에 해당한다고 할 것이므로, 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 모두 이유 없다.

4. 채권자대위 청구에 관한 판단

가. 피고의 본안전 항변에 관한 판단

채권자대위권의 행사로서 채권자가 채권을 보전하기에 필요한 여부는 변론종결당시를 표준으로 판단되어야 한다(대법원 1976. 7. 13. 선고 75다1086 판결 등 참조).

원고는 소외 회사에 대한 금전채권을 피보전권리로 하여 소외 회사의 피고에 대한 채권을 대위하여 청구하고 있는바, 소외 회사가 이 사건 변론종결 당시 무자력 상태인지 여부에 관하여 살피건대, 소외 회사는 원고에 대하여 이 사건 조정에 따라 131,638,500원 및 이에 대한 지연손해금 채무를 부담하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 소외 회사를 상대로 한 인천지방법원 부천지원

2021카조4974 재산조회 사건의 재산조회회보서에서 2021. 8. 9.자 기업은행에 4,178,505원의 보통예금이, I조합에 3,813,199원의 보통예약금이 있는 사실, 소외 회사가 소유한 부동산은 없는 사실은 갑 제9, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있으며, 소외 회사에게 위 예금 외에 다른 재산이 있다고 볼만한 사정은 확인되지 않는 바, 소외 회사는 이 사건 변론종결일 당시 무자력 상태로 판단된다.

피고의 본안전 항변은 이유 없다.

나. 원고의 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

주식회사의 대표이사가 그 대표권의 범위 내에서 한 행위는 설사 대표이사가 회사의 영리목적과 관계없이 자기 또는 제3자의 이익을 도모할 목적으로 그 권한을 남용한 것이라 할지라도 일단 회사의 행위로서 유효하고, 다만 그 행위의 상대방이 대표이사의 진의를 알았거나 알 수 있었을 때에는 회사에 대하여 무효가 되는 것이다(대법원 1997. 8. 29. 선고 97다18059 판결 등 참조).

2) 판단

D이 2020. 7. 7.부터 2020. 7. 10.까지 소외 회사의 대표이사인 E 명의의 계좌로 4억 원을 대여하고, 2020. 7. 6. E 소유와 서울 서대문구 K 대 506㎡ 및 그 지상 건물에 관하여 채권최고액 4억 8,000만 원의 근저당권설설정등기를 마친 사실, D은 2020. 9. 11. 설립된 피고의 감사로 취임한 사실, E은 소외 회사의 대표이사로서 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 매매계약에서 위 4억 원은 계약과 동시에 중도금을 선 지급한 것으로 정한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제1호증, 을 제3호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

그러나 이 사건 매매계약에서 위 4억 원을 E이 소외 회사의 대표이사로서 수령한 것으로 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 회사의 대표이사가 개인 명의로 차용한 돈을 회사 운영자금으로 사용하고 회사가 사후에 이를 변제하는 것이 이례적이라고 보이지 않으며, E이 개인 명의로 차용한 돈을 소외 회사가 사용하고 이를 이 사건 매매계약 체결 과정에서 정산한 것으로 볼 여지도 있는바, 앞서 인정한 사실만으로 이 사건 매매계약에서 D이 H에게 입금한 4억 원을 이 사건 매매계약의

중도금 선지급으로 정한 부분이 대표권 남용에 해당한다고 보기는 어렵다. 설령 대표권 남용에 해당한다고 하더라도, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 대표이사인 E의 진의를 알았거나 알 수 있었을 때에 해당한다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약에서 위 4억을 중도금을 선지급한 것으로 하는 약정은 무효로 볼 수 없으므로, 위 약정이 무효임을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이근철

별지

1) 원고는 2021. 8. 9.자 준비서면에서 채권자대위 청구를 선택적 청구원인으로 추가하면서도 청구취지 따로 변경하지는 않았다.