

대구지방법원 상주지원 2022. 8. 18 선고 2020가합5491 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김승한

원고들 소송복대리인 변호사 남광진

피 고 1. C

소송대리인 법무법인 마음 담당변호사 이태현

소송복대리인 변호사 곽은정, 윤자빈

2. 망 D의 소송수계인

가. E

나. F

변 론 종 결 2022. 7. 14.

판 결 선 고 2022. 8. 18.

주 문

1. 피고 C와 주식회사 G 사이에 문경시 H 전 26㎡, I 대 754㎡, J 대 449㎡에 관하여 2020. 7. 1. 체결한 매매계약을 273,595,000원 한도 내에서 취소한다.

2. 피고 C은 원고들에게 273,595,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고들에게, 피고 E, F은 망 D으로부터 상속받은 재산의 한도에서 각 136,797,500원 및 그 중 각 125,000,000원에 대하여 2020. 9. 1.부터 2020. 11. 30.까지, 각 11,797,500원에 대하여 2020. 9. 1.부터 2021. 3. 18.까지 연 6%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고들의 피고 E, F에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
5. 소송비용은 피고들이 부담한다.
6. 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 원고들에게, 피고 E, F은 망 D으로부터 상속받은 재산의 한도에서 각 136,797,500원 및 이에 대한 2020. 9. 1.부터 소장 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고들은 2020. 2. 19. 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다)에, 원고 A 소유의 H 전 26㎡ 및 I 대 754㎡, 원고 B 소유의 J 대 449㎡(이하 통틀어 ‘이 사건 토지’라 한다) 및 그 지상 미등기건물을 대금 7억 원(계약금 5,000만 원, 중도금 3억 원, 잔금 3억 5,000만 원)에 매도하고, 잔금은 2020. 8. 31.까지 지급받기로 약정하였다(이하 이 계약을 ‘선행 매매계약’이라 한다).

나. 원고들은 2020. 3. 5. 계약금과 중도금을 지급받은 상태에서 G에 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. G은 2020. 7. 1. 그 대표이사인 피고 C에게 이 사건 토지를 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 C에게 대구지방법원 문경등기소 2020. 7. 16. 접수 제9953호로 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 사실] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을나 제2호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구

가. 피보전채권의 범위

1) 앞서 본 바와 같이 G은 원고들과 이 사건 토지에 관한 선행 매매계약을 체결하면서 2020. 8. 31.까지 잔금 3억 5,000만원을 지급하기로 약정하였으므로, G은 원고들에게 3억 5,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 C은 2020. 3. 12.자 공정증서를 들어 G의 변제 등으로 미지급 잔금이 2억 5,000만 원만 남았다고 항변한다.

갑 제5호증의 기재에 의하면, G이 2020. 3. 12. 원고 A에게 '선행 매매계약 대금 7억 원 중 현재 잔금 2억 5,000만 원이 남았고, 이를 2020. 8. 31.까지 변제하겠다'는 내용의 공정증서를 작성해준 사실은 인정된다.

그러나 한편, 갑 제4, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 위 공정증서 기재만으로는 G이 원고들에게 잔금 중 1억 원을 변제하였다거나 원고들과 잔금액을 2억 5,000만 원으로 감액하기로 합의하였다고 인정하기 부족하므로, 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

가) 원고들과 G은 선행 매매계약에서 잔금을 3억 5,000만 원으로 정하면서도 특약사항으로 '잔금 중 일부는 이 사건 토지상에 완공된 아파트 1세대를 분양가의 50%로 계산한 금액으로 매도인에게 분양하고 나머지 대금은 2020. 8. 31.까지 지급한다'고 약정하였다. 즉, G은 잔금 일부 지급에

같음하여 원고들에게 아파트 1세대를 분양하고 나머지 잔금을 정산하기로 하였다.

나) 위와 같은 잔금지급 약정에 비추어 2020. 3. 12.자 공정증서는 G이 잔금 1억 원에 같음하여 원고들에게 아파트 1세대를 분양하는 것을 전제로 나머지 잔금 2억 5,000만 원에 대하여 집행권원을 작성한 것으로 보인다.

다) 그러나 G이 원고들에게 아파트 1세대를 분양하였다는 점에 관하여 아무런 주장증명이 없고, 달리 잔금 중 1억 원을 변제하였다고 볼 증거가 없다.

나. 사해행위 여부

1) G의 무자력

가) 원고들은 이 사건 매매계약 당시 G의 유일한 재산은 이 사건 토지로 G이 무자력 상태였다고 주장하는 데 대하여, 피고 C은 G이 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지 외에도 K 주식회사에 관리신탁을 맡긴 주택(L) 17세대를 사실상 소유하고 있었으므로 무자력 상태가 아니었다고 주장한다.

나) 신탁이 존속하는 동안 위탁자가 언제든지 신탁계약을 종료시키고 신탁계약에서 정한 절차에 따라 위탁자 앞으로 소유권이전등기를 마칠 수 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당된다고 볼 여지가 있다. 그러나 신탁계약상 신탁부동산을 처분하는 데 수익권자의 동의를 받도록 정해진 경우에는 그 처분에 관하여 수익권자의 동의를 받거나 받을 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 위탁자가 신탁을 종료시키고 위탁자 앞으로 신탁부동산에 관한 소유권이전등기를 마치는 것은 허용되지 않는다. 이러한 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없으므로 그 소유권이전등기청구권을 위탁자의 적극재산에 포함시킬 수 없다(대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 등 참조).

다) 갑 제8호증, 을가 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 문경시청, 예천군청에 대한 각 사실조회 결과, 이 법원의 상주세무서장에 대한 과세정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실들을 종합하면, G이 이 사건 매매계약 당시 채무 초과상태에 있었음을 인정할 수

있다.

1) 피고 C이 G 소유였다고 주장하는 다세대주택(경북 예천군 L) 17세대는 이 사건 매매계약 당시 2020. 2. 19.자 신탁을 원인으로 K 주식회사에 그 소유 명의가 이전되어 있었으므로, 위 주택의 소유권은 G의 적극재산에 포함될 수 없다. 나아가 피고 C이 제출한 증거들만으로는 위탁자인 G이 자유롭게 그 신탁을 종료시키고 위 신탁부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 수 있는 상태였다고 인정하기 부족하므로, G의 위 주택에 대한 소유권이전등기청구권도 G의 적극재산에 포함시킬 수 없다. 위 신탁부동산과 이 사건 토지 외에, G의 적극재산을 인정할 만한 자료는 없다.

2) G의 2020. 2. 4.부터 2020. 12. 31. 기간 법인세 신고내역에 따르면, 위 기간 G의 자산 총액은 3,359,567,200원, 부채 총액은 3,131,307,513원으로 자본 총액은 228,259,687원(= 3,359,567,200원 - 3,131,307,513원)이었다. 그런데 위 자산 총액에는 위 신탁부동산인 주택(L) 17세대의 재산상 가치가 20억 원 이상(감정평가액 25억 7,400만 원, 분양가액 29억 980만 원)으로 평가되어 포함되어 있으므로, 이를 제외하면 G은 자본 잠식 상태에 있었다.

2) 사해행위 및 사해의사

앞서 본 바와 같이 G은 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 피고 C에게 매도하고 그 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다. 또한 G은 이 사건 매매계약으로 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하고 있었다고 봄이 타당하므로 사해의사가 인정되고, G의 대표자인 피고 C도 그러한 사정을 알고 있었다고 인정된다.

다. 취소 및 원상회복의 범위

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결,

대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

2) 갑 제1 내지 3호증, 을나 제2호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 M에 대한 감정촉탁 결과, 이 법원의 금융거래정보 제출명령에 대한 N조합의 회신에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 이 사건 토지의 변론종결일 무렵 가액은 723,595,000원인 사실, ② 이 사건 매매계약이 체결되기 이전인 2020. 3. 5. 이 사건 토지에 관하여 N조합 명의의 채권최고액 540,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후 그 피담보채무액 450,000,000만 원이 변제되어 2020. 7. 16. 위 근저당권설정등기가 말소된 사실이 인정된다.

3) 따라서 이 사건 매매계약은 273,595,000원(= 이 사건 토지 가액 723,595,000원 - 말소된 근저당권 피담보채무액 450,000,000원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로 피고 C은 원고들에게 273,595,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 E, F에 대한 청구

선행 매매계약 잔금이 3억 5,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 망 D이 원고들에게 G의 선행 매매계약 잔금지급채무를 연대보증 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다(망 D은 제1회 변론기일에 출석하여 원고의 청구원인 사실을 인정한다고 진술하였다). 한편, 망 D이 이 사건 소송계속 중이던 2022. 2. 13. 사망하였고, 그 상속인인 피고 E, F이 2022. 4. 15. 이 법원 2022느단3033호로 한정승인신고를 하여 2022. 5. 18. 그 신고를 수리하는 심판을 받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정 사실에 의하면, 피고 E, F은 망 D의 상속재산 범위 내에서 망인의 원고들에 대한 연대보증 채무를 상속하였으므로, 원고들에게 망 D으로부터 상속받은 재산의 한도에서 원고들이 구하는 바에 따라 각 136,797,500원(= 273,595,000원 × 피고 E, F의 법정 상속비율 1/2) 및 그 중 각 125,000,000원(= 소장 기재 청구금액 250,000,000원 × 1/2)에 대하여는 잔금지급기한 다음 날인 2020. 9. 1.부터 소장 부분 송달일인 2020. 11. 30.까지, 나머지 11,797,500원에 대하여는 잔금지급기한 다음 날인 2020 9. 1.부터 2021. 3. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일인 2021. 3. 18.까지 각 상법1) 이 정한 연 6%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는

소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하며, 피고 E, F에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이규철, 판사 김 송, 판사 신철순

1) G은 주식회사로서 그 영업을 위한 행위는 상행위로 보고(상법 제5조, 제47조), 망 D이 연대보증한 G의 선행 매매계약 잔금채무는 상행위(주택사업을 위한 대지 매수)로 인하여 발생한 것이므로 상법에서 정한 비율에 따른다.