

수원지방법원 2022. 10. 20 선고 2021가단551496 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 대원서울

담당변호사 김상택

피 고 B

소송대리인 변호사 위석현

변 론 종 결 2022. 9. 1.

판 결 선 고 2022. 10. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 주식회사 C 사이에 아산시 D 공장용지 19,740㎡에 관하여 2021. 4. 30. 체결된
근저당권해지계약을 58,147,650원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 58,147,650원 및
이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 골재채취장인 아산시 D 공장용지 19,740㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 전 소유자이고, 이 사건 부동산에서 ‘E’이라는 상호로 골재채취업을 영위하였던 개인사업자이다.

나. 골재도소매업 등을 목적으로 설립된 원고는 2018. 2. 피고와 사이에 원고가 피고로부터 이 사건 부동산에서 채취된 골재 등을 공급받아 이를 판매하되, 원고가 피고에게 선급금을 지급하고 골재대금에서 선급금을 상계함으로써 대금을 치르기로 하는 내용의 계약을 체결하였다. 위 계약에 따라 원고는 2018. 3.부터 2018. 10.까지 피고에게 선급금 합계 226,067,050원을 지급하였으나, 같은 기간 피고로부터 합계 197,382,350원 상당의 골재를 공급받았다.

다. 원고가 피고에 대하여 28,684,700원(= 226,067,050원 - 197,382,350원)의 선급금 채권이 남아 있는 상태에서, 피고는 2018. 10. 4. 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차기간 2018. 10. 8.부터 2023. 9. 30.까지 5년, 임대차보증금 300,000,000원, 차임 월 44,000,000원(매월 30일 지급, 부가가치세 포함)으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

라. 원고는 2018. 11.경 C과 골재 채취판매에 관하여 원고와 피고 사이에 체결된 계약과 마찬가지로 원고가 C에게 선급금을 지급하고 골재대금에서 선급금을 상계하여 대금을 치르기로 하는 내용의 영업판매권리계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였고, C은 피고의 원고에 대한 선급금 28,684,700원의 반환채무를 인수하였다.

마. 원고는 2018. 10.경부터 2019. 3.경까지 C에게 선급금 합계 578,814,500원을 지급하였으나, C로부터 2018. 10.경부터 2020. 5.경까지 합계 549,351,550원 상당의 골재를 공급받았다. 결국 C은 원고에 대하여 합계 58,147,650원[= 피고로부터 인수한 선급금 반환채무 28,684,700원 + C이 선급금을 지급받았으나 골재를 공급하지 못한 금액 29,462,950원(= 578,814,500원 - 549,351,550원)]의 선급금 반환채무를 부담하게 되었다.

바. 한편, C이 피고에게 위 임대차계약에서 정한 차임을 제대로 지급하지 않자 피고는 2019. 3.

28.경 C과 사이에 위 임대차계약의 보증금을 700,000,000원으로 증액하고(C은 F 주식회사로부터

400,000,000원을 차용하여 증액된 임대차보증금을 지급하였다) 차임을 월 33,000,000원(부가가치세 포함)으로 감액하는 내용으로 임대차계약을 변경하기로 합의하였다. 피고는 위 임대차보증금 700,000,000원의 반환을 담보하고자 2019. 3. 28. C과 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 800,000,000원, 채무자 피고, 채권자 C로 정하여 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 C에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 위 근저당권을 ‘이 사건 근저당권’이라 한다). C은 F 주식회사에게 이 사건 근저당권에 관하여 2019. 10. 10. 확정채권 일부 양도를 원인으로 하여 같은 날 양도액 400,000,000원의 근저당권일부이전의 부기등기를 마쳐주었다. 사. C은 2021. 4. 30. 피고와 사이에 이 사건 근저당권에 관하여 근저당권해지계약(이하 ‘이 사건 해지계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 근저당권설정등기말소등기(이하 ‘이 사건 말소등기’라 한다)를 마쳐주었다. 아. 피고는 2021. 2. 25. G 주식회사(대표자는 사내이사 H으로 F 주식회사의 대표자와 동일하다. 이하 ‘G’이라 한다)에게 이 사건 부동산을 매도하고, 2021. 4. 30. G에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. G은 2021. 4. 30. 중소기업은행에게 채권최고액 4,200,000,000원, 채무자 G의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 I의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 선급금 58,147,650원의 반환채권을 갖고 있는데, C은 2020. 6. 이후부터 원고에게 골재를 제대로 공급할 수 없을 정도로 경영이 악화되었고, 이 사건 부동산에 관하여 설정한 근저당권 외에는 재산적 가치가 있는 별다른 적극재산이 없었으므로, 원고에게 선급금을 반환할 수 없는 무자력 상태였다.

그럼에도 C은 피고로부터 임대차보증금을 반환받지 못하였음에도 피고와 공모하여 허위로 이 사건 해지계약을 체결하고 피고에게 이 사건 말소등기를 마쳐주었다. 이는 원고와 같은 일반 채권자의

공동담보가 되는 책임재산을 감소시켜 원고를 해한다는 사실을 알면서 한 사해행위에 해당한다. 또한 C은 피고에게 차임을 전혀 지급하지 않아 700,000,000원의 임대차보증금 반환채권이 모두 소멸되었는데, 이는 결국 C, 피고, G 등이 통모하여 고의적으로 차임 지급을 연체하고 이를 임대보증금에서 공제한 것과 같은 외관을 작출하여 특정채권자인 피고에게만 채무를 변제한 것과 같은 효과를 발생시킴으로써 원고를 포함한 다른 채권자들의 공동담보가 감소되는 결과가 되었으므로 사해행위에 해당한다.

나아가 수익자인 피고의 사해의사도 추정되고, 원물반환이 현저히 곤란한 경우에 해당하므로, 가액배상으로 피보전채권액인 58,147,650원의 한도 내에서 이 사건 해지계약을 취소하고, 피고는 원고에게 58,147,650원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

C과 피고 사이의 이 사건 해지계약 체결 및 이 사건 말소등기 당시 피고가 C에게 반환할 임대차보증금은 연체 차임을 공제하니 남는 것이 없었고, 오히려 원상복구 등 필요한 비용을 감안하면 C이 피고에게 돈을 지급해야 하는 상황이었다. 그러나 임대차목적물 반환 등을 원만히 마무리하기 위하여 서로 주고받는 것 없이 임대차계약을 종료하기로 합의하고 이 사건 말소등기에 이른 것이므로, 이 사건 해지계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

3. 판단

가. C이 피고로부터 임대차보증금을 반환받지 못하였음에도 피고와 공모하여 허위로 이 사건 해지계약을 체결하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

나. 또한 채권자가 채무의 변제를 구하는 것은 그의 당연한 권리행사로서 다른 채권자가 존재한다는 이유로 이것이 방해받아서는 아니 되고 채무자도 채무의 본지에 따라 채무를 이행할 의무를 부담하고 있어 다른 채권자가 있다는 이유로 그 채무이행을 거절하지는 못하므로, 채무자가 채무초과의 상태에서 특정채권자에게 채무의 본지에 따른 변제를 함으로써 다른 채권자의 공동담보가 감소하는 결과가 되는 경우에도 그 변제는 채무자가 특히 일부의 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 한 경우가 아닌 한 원칙적으로 사해행위가 되는 것은 아니고, 채무자가 특히 일부의

채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하였는지 여부는 사해행위임을 주장하는 사람이 입증하여야 하며, 이는 수익자의 채무자에 대한 채권이 실제로 존재하는지 여부, 수익자가 채무자로부터 변제를 받은 액수, 채무자와 수익자와의 관계, 채무자의 변제능력 및 이에 대한 수익자의 인식, 변제 전후의 수익자의 행위, 그 당시의 채무자 및 수익자의 사정 및 변제의 경위 등 제반 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다(대법원 2005. 3. 25. 선고 2004다10985, 10992 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 을 제2, 4, 5호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 I의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① C과 피고 사이에 체결된 임대차계약의 내용이나 임대차보증금, 차임 등의 변경 경위 등이 이례적이라고 보이지 않고 임대차보증금 등이 허위로 지급된 것으로 보이지도 않는 점, ② C은 피고로부터 이 사건 부동산뿐만 아니라 로더 등 기계장비도 임차하였으므로 C이 피고에게 지급한 돈에는 이 사건 부동산의 차임뿐만 아니라 위 기계장비의 차임도 포함되어 있을 것으로 보이는 점, ③ 임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있는 점(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 참조), ④ C의 차임 일부 미지급 등으로 인하여 임대차보증금을 증액하고 차임을 감액하는 내용으로 임대차계약을 변경한 이후에도 C이 피고에게 차임 등을 제대로 지급하지 못하여 피고가 C과 사이에 체결한 임대차계약 및 근저당권설정계약을 해지하고 이 사건 말소등기를 할 당시에는 C이 피고로부터 돌려받을 임대차보증금이 전혀 남아 있지 않았던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 법원에 제출된 증거들만으로는 C, 피고 등이 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 고의로 차임의 지급을 연체하여 임대차보증금 반환채권이 소멸되도록 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이 사건 해지계약이 사해행위라고 인정할 만한 증거가 없다.

다. 따라서 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 결 론

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

판사 유성현