

서울북부지방법원 2023. 2. 3 선고 2021가단114140 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울북부지방법원 2023. 12. 14 선고 2023나32274 판결

서울북부지방법원 2023. 2. 3 선고 2021가단114140 판결

전문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 A

소송대리인 변호사 진교식

소송복대리인 변호사 안병준

변 론 종 결 2022. 10. 21.

판 결 선 고 2023. 2. 3.

주문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산의 1/2 지분에 관하여 2020. 4. 20. 체결된 매매계약을 36,256,315원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고와 B 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산의 1/2 지분에 관하여 2020. 4. 20. 체결된 매매계약을 취소한다.

3. 피고는 원고에게 36,256,315원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 보증금 채권의 발생

- 1) 원고는 2017. 9. 26. 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라고 한다)와 대출약정(이하 ‘이 사건 대출약정’이라 한다)을 체결한 후 소외 회사에 150,000,000원을 대출하였고(이하 이러한 대출금 채권을 ‘이 사건 대출금 채권’이라 한다), 소외 회사의 대표이사 B는 같은 날 위 대출금 채무(이자, 지연배상금, 기타 부채채무 포함)를 180,000,000원의 한도 내에서 연대보증(근보증)하였다.
- 2) 소외 회사는 2020. 4. 8.부터 주식회사 D과 중소기업은행에 각각 대출이자를 납입하지 못하기 시작한 이래 2020. 5. 7. 당좌거래가 정지되어 2020. 5. 11.자로 기한의 이익을 상실하는 보증사고가 발생하였고, 이 사건 대출약정에 대하여도 2020. 11. 8. 기한의 이익을 상실하였다.
- 3) 소외 회사의 원고에 대한 잔존 대출금 채무는 2021. 1. 13. 기준으로 합계 123,613,807원(= 원금 120,347,730원 + 이자 1,388,558원 + 연체이자 1,429,993원 + 대지급금 447,526원)이다.

나. 부동산 권리관계의 변동 등

- 1) B와 B의 여동생인 피고는 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제1 부동산’이라 한다) 및 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제2 부동산’이라 하고, 이 사건 제1 부동산과 함께 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의 각 1/2 지분에 관하여 2012. 8. 1. 상속재산분할협의를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 이 사건 각 부동산에는 채무자를 소외 회사로 하여 2012. 10. 31. 채권최고액을 86,000,000원으로 하는 중소기업은행 명의의, 2013. 7. 5. 채권최고액을 120,000,000원으로 하는 중소기업은행 명의의, 2017. 9. 25. 채권최고액을 240,000,000원으로 하는 주식회사 E 명의의 각 공동근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.
- 3) 피고와 B는 2019. 7. 20. 공동으로 F에게 이 사건 각 부동산을 임대차보증금 60,000,000원, 임대차기간 2019. 7. 20.부터 2021. 7. 19.로 정하여 임대하면서 F으로부터 위 임대차보증금을 지급받았고, F은 2019. 7. 25. 이 사건 각 부동산에 대한 전입신고를 마쳤다.
- 4) B는 2020. 4. 21. 피고에게 이 사건 각 부동산 중 B 소유인 각 1/2 지분(이하 ‘이 사건 각 지분’이라 한다)에 관하여 2020. 4. 20. 매매(이러한 매매계약을 이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 5) 이 사건 매매계약 체결 당시 중소기업은행의 피담보채권액은 199,915,224원, 주식회사 E의 피담보채권액은 115,574,327원이었다.
- 6) 이 사건 각 부동산에 관하여 주식회사 E과 중소기업은행이 제기한 각 임의경매(서울북부지방법원 G, H 사건, 이하 ‘이 사건 각 임의경매’라고 한다) 절차가 2020. 7. 14., 2020. 10. 6. 각각 개시되었다.
- 7) 이 사건 각 임의경매 절차에서 이 사건 제1 부동산(토지)은 769,440,000원, 이 사건 제2 부동산(건물)은 35,712,000원, 그 밖에 제시 외 건물이 3,140,000원으로 각각 평가되었다.
- 8) 피고는 2020. 12. 5. 위 임차인 F에게 임대차보증금 60,000,000원을 반환하는 한편, 이 사건 각 부동산에 관한 중소기업은행과 주식회사 E에 근저당채무를 각각 변제하여 2021. 5. 28. 위 각 공동근저당권설정등기가 말소되고 이 사건 각 임의경매 신청도 모두 취하되었다.

다. 소외 회사에 대한 회생절차

- 1) 소외 회사는 2020. 5. 1. 간이회생(서울회생법원 2020간회합100027 사건)을 신청하여 2020. 5. 20. 간이회생개시결정이 이루어졌고, 원고는 이 사건 대출금 채권을 회생채권으로 신고하였다.
- 2) 서울회생법원은 2020. 10. 6. 소외 회사에 대한 회생계획인가결정을 하면서 확정된 회생계획에 따라 소외 회사의 회생채권자 원고에 대한 회생채무가 36,256,315원(= 원금 36,192,000원 + 개시전 이자 64,315원)으로 감경되었다.

라. B의 무자력

이 사건 매매계약 당시 B는 이 사건 각 지분 이외에 다른 부동산을 소유하지 않았고, 이 사건 대출약정에 따른 원고에 대한 채무를 포함하여 합계 10억 원이 넘는 채무가 존재하였다.

마. 관련 소송의 경과

- 1) B의 다른 채권자인 신용보증기금도 피고를 상대로 사해행위취소소송(이하 ‘이 사건 관련 소송’이라 한다)을 제기하였고, 1심 재판부(서울북부지방법원 2020가단148702 사건)는 2021. 9. 8. 이 사건 매매계약이 사해행위임을 전제로 “이 사건 매매계약 중 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분에 관한 부분은 신용보증기금의 피보전채권액인 119,698,610원의 범위 내에서 취소하고, 이 사건 제2 부동산의 1/2 지분에 관한 부분은 모두 취소하며, 피고는 신용보증기금에 119,698,610원 및 지연손해금을 지급하라.”는 판결을 하였다.
- 2) 이에 피고가 항소를 제기하였으나, 2022. 11. 17. 항소기각 판결(서울북부지방법원 2021나39592 사건)을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 피보전채권

- 1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는

법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결, 대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

2) 위 인정사실 및 거시 증거에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 이전에 원고와 소외 회사 사이에 이 사건 대출약정이 존재하였고, B는 소외 회사의 대출금 채무를 연대보증함에 따라 이미 원고가 B에게 보증금 채권을 취득하였음이 인정된다.

3) 만약 이 사건 대출약정 당시에는 원고의 B에 대한 구체적인 보증채권이 발생되지 않았다고 보더라도, 최소한 채권성립의 기초가 되는 법률관계는 발생되어 있었다고 볼 것이고, 이 사건 매매계약 체결 전인 2020. 4. 8.경부터 금융권에 대한 대출자의 연체가 시작되어 2020. 5. 7.에는 당좌거래가 정지되는 등 가까운 장래에 소외 회사의 채무 미이행으로 인한 보증금 채권이 성립되리라는 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 소외 회사가 2020. 11. 8. 기한이익을 상실하여 원고의 B에 대한 보증금 채권이 성립되었으므로, 이러한 보증금 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

4) 위 보증금 채권의 액수는 2021. 1. 13. 기준으로 123,613,807원으로 산정되나, 앞서 본 바와 같이 소외 회사에 대하여 2020. 10. 6. 회생계획인가결정이 이루어졌으므로, 원고의 피보전채권 액수는 그에 따라 감경된 36,256,315원으로 볼 것이다.

나. 사해행위 및 사해의사의 존재

1) 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결, 대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

2) 위 인정사실 및 거시 증거에 의하면, B가 이 사건 매매계약을 통하여 유일한 재산인 이 사건 각 지분을 피고에게 매각함으로써 이를 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸어 자신에 대한 채권자들의 공동담보에 부족이 생기게 하였다고 볼 수 있으므로, B의 이 사건 매매계약 체결 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, B는 이로써 일반채권자들을 해할 것을 알았다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다(대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카1380 판결 등 참조)1).

다. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법

1) 결국 B와 피고 사이에 이 사건 각 지분에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

2) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이다. 따라서 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 뿐이다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조).

3) 피고가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 각 지분의 소유권을 취득하기 전에 이미 이 사건 각 부동산에 관하여 중소기업은행과 주식회사 E의 각 공동근저당권설정등기가 되어 있다가 피고의 소유권 취득 이후 위 각 등기가 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건에서의 원상회복 방법은 가액배상에 의함이 상당하다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복의 범위

1) 손해행위의 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보(책임재산) 가액, 수익자가 취득한 이익 중 가장 적은 금액을 한도로 이루어지고, 배상하여야 할 가액의 기준시점은 사실심 변론종결시이다.

2) 앞서 본 인정사실 및 거시 증거에 의하면, 이 사건 각 지분의 공동담보 가액은 이 사건 각 부동산의 변론종결일 현재의 시가로 추인되는 805,152,000원(= 이 사건 제1 부동산 769,440,000원 + 이 사건 제2 부동산 35,712,000원)에서 이 사건 각 부동산에 대한 중소기업은행의 피담보채권액 199,915,224원, 주식회사 E의 피담보채권액 115,574,327원, 위 임차인 F의 임대차보증금 중 최우선변제권(F은 주택임대차보호법상의 대항력은 갖추었으나 확정일자까지 갖추지는 못한 것으로 보인다)으로 인정되는 37,000,000원을 각각 공제한 액수의 1/2 지분에 해당하는 226,331,224원[= (805,152,000원 - 199,915,224원 - 115,574,327원 - 37,000,000원) × 1/2 지분, 원 미만 버림, 이하 같다]인데, 원고의 피보전채권액인 36,256,315원이 위 공동담보 가액보다 적은 금액임이 계산상 명백하므로, 결국 이 사건 분할협의를 36,256,315원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

3) 그런데 이처럼 원고가 채권자취소권을 행사할 수 있는 금액인 36,256,315원은 이 사건 제1 부동산 중 1/2 지분의 공동담보 가액인 216,292,447원[= 전체 공동담보 가액 226,331,224원 × (이 사건 제1 부동산 가액 769,440,000원 / 이 사건 각 부동산 가액 합계 805,152,000원)]에는 미치지 못하는 반면, 이 사건 제2 부동산 중 1/2 지분의 공동담보 가액인 10,038,776원[= 전체 공동담보 가액 226,331,224원 × (이 사건 제2 부동산 가액 35,712,000원 / 이 사건 각 부동산 가액 합계 805,152,000원)]을 초과하는 사실은 계산상 분명하다.

4) 따라서 B와 피고 사이에 ① 이 사건 매매계약 중 이 사건 제1 부동산의 1/2 지분에 관하여 체결된 부분은 원고의 피보전채권액인 36,256,315원의 범위 내에서 취소되어야 하고, ② 이 사건 매매계약 중 이 사건 제2 부동산의 1/2 지분에 관하여 체결된 부분은 전부 취소되어야 한다. 그리고 수익자인 피고는 원고에게 가액배상으로 위 36,256,315원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 배진호

별지

1) 피고는 이 사건 관련 소송에서와 달리 이 사건에서는 원고의 피보전채권액만을 다투었을 뿐 이 사건 매매계약의사해행위 여부에 대하여는 어떠한 주장·입증을 하지 않았다.