

수원지방법원 성남지원 2023. 6. 21 선고 2022가단223388 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 더윤승

담당변호사 성호휘

소송복대리인 변호사 이희정

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 안관주

변 론 종 결 2023. 5. 31.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

주 문

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 7. 19. 체결된 매매예약과 2022. 1. 4. 체결된 매매계약을 각 취소한다.
2. 피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2021. 7. 22. 접수 제116889호로 마친 소유권이전청구권가등기와 같은 등기소 2022. 1. 18. 접수 제6958호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

이 유

1. 인정 사실

가. 애초 이 사건 부동산의 소유 관계

주식회사 C(이하 'C'라 한다)는 2019. 12. 27. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 12. 19. 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고의 C에 대한 대여금 채권

- 1) 원고는 2021. 2. 8. D의 E조합 계좌(계좌번호 1 생략)로 500,000,000원을 송금하였다.
- 2) 한편 C, D, F이 2021. 2. 8. 원고로부터 500,000,000원을 차용하였으므로 이를 변제기인 2021. 10. 31.까지 변제하겠다는 내용의 약속이행각서가 작성되었는데, 위 약속이행각서 하단의 '채무자'란에는 C의 직인이 날인되어 있고, D의 자필 서명 및 날인이 되어 있었다.
- 3) 원고는 2021년경 수원지방법원에 C, D, F(C의 실질적인 운영자)을 상대로 대여금 청구의 소를 제기하였다. 위 법원에서는 2022. 12. 23. 'C, D, F은 연대하여 원고에게 500,000,000원과 이에 대한 2021. 2. 8.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급하라.'는 내용의 원고 승소 판결을 선고하였고, 위 판결은 2023. 1. 11. 확정되었다(수원지방법원 2021가합32633호).

다. C의 피고에 대한 가등기와 본등기의 경로

- 1) C는 2021. 7. 19. 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도하기로 하는 매매예약을 체결한 후 이 사건 각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2021. 7. 22. 접수 제116889호로 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었다(이하 위 위 매매예약을 '이 사건 매매예약'이라고 하고, 위 가등기를 '이 사건 가등기'라고 한다).
- 2) 그 후 C는 이 사건 가등기에 따라 2022. 1. 4. 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도하기로 하는 매매계약을 체결한 후 이 사건 각 부동산에 관하여 같은 등기소 2022. 1. 18. 접수 제6958호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 위 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라고 하고, 위 본등기를 '이 사건 본등기'라고 한다).

라. C의 재산 현황

이 사건 매매예약이 체결될 당시 C는 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 각 부동산은 C의 유일한 부동산이었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 따르면, C가 채무초과 상태에서 자신의 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 가등기를 마쳐준 후 본등기까지 경료해 주었으므로, 이는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 C의 일반 채권자들에 대하여 사해행위가 된다.

3. 피고의 주장에 관하여

가. 원고의 피보전채권이 존재하지 않거나 무효라는 주장

1) 피고의 주장

원고로부터 5억 원을 차용한 주채무자는 F이고, C는 위 차용금 채무를 보증한 것인바, C가 이사회 결의를 거치지 않은 채 F의 채무를 보증한 행위는 무효이다. 따라서 원고의 피보전채권 역시 존재하지 않거나 무효이다.

2) 판단

살피건대, 법인의 대표자가 이사회 결의를 거쳐야 할 대외적 거래행위에 관하여 이를 거치지 아니한 경우라도 그 거래 상대방이 그와 같은 이사회 결의가 없었음을 알았거나 알 수 있었을 경우가 아니라면 그 거래행위는 유효하고, 이 경우 거래 상대방의 악의나 과실은 거래행위의 무효를 주장하는 자가 주장·입증하여야 하는바(대법원 1998. 3. 24. 선고 95다6885 판결 등 참조), 이 사건의 경우 거래 상대방인 원고가 그와 같은 이사회 결의가 없었음을 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 앞서 본 바와 같이 원고가 C 등을 상대로 제기한 대여금 청구 소송에서 원고가 승소 확정 판결까지 받은 이상(수원지방법원 2021가합32633호), 원고의 C에 대한 채권이 존재하지

않거나 무효라는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

나. 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다는 주장

1) 피고의 주장

가) 이 사건 부동산에는 다수의 근저당권 채무, 국세, 지방세 채무, 기타 개인 채무가 다수 존재하여 이미 공동담보로서의 재산적 가치가 없었으므로 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약으로 인하여 원고에게 별다른 불이익이 발생하지 않아 사해행위에 해당하지 않는다.

나) F, C가 토지 분양사업을 계속 수행할 수 없는 상황에서 수분양자를 보호하고 수분양자가 모든 채무를 승계하여 직접 사업을 수행하기 위해, 피고가 회사를 설립한 후 C와 사업시행대행계약을 체결하고 사업부지에 대하여 가등기를 마치고 본등기 절차를 경료한 것이므로 이는 사해행위에 해당하지 않는다.

2) 판단

가) 이 사건 부동산에는 공동담보로 되는 재산적 가치가 없다고 볼 것인지

(1) 법리

채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다. 따라서 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 부동산 가격을 초과하는 때에는 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없으므로 부동산의 양도가 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조). 채무자가 근저당권이 설정된 부동산을 처분하면서 매매대금으로 그 부동산에 대해서 다른 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 지위에 있는 근저당권자의 피담보채권액 중 일부를 변제하고 근저당권을 말소한 경우라면 특별한 사정이 없는 한 부동산 처분행위를 사해행위로 볼 수 없다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 참조).

(2) 그러나 을제6호증의 2의 기재에 따르면 이 사건 매매계약이 체결될 당시 피고와 C가 약정한 이 사건 각 부동산과 용인시 처인구 G 임야 2386㎡ 중 2385/2386 지분, H 임야 235㎡ 중 234/235

지분, 1임야 67㎡ 중 1/67 지분의 매매가액은 2,498,949,000원이고, 이 사건 각 부동산과 위 각 부동산에 설정된 1순위 근저당권(근저당권자 J조합)의 실제 피담보채권액은 1,882,000,000원(채권최고액 5,040,000,000원)이고, 국세 체납금액은 480,000,000원(처분청 기흥세무서), 지방세는 40,000,000원(권리자 용인시)이므로 이 사건 각 부동산과 위 각 부동산의 매매가액에서 위 각 금원을 공제하더라도 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없는 경우에 해당한다고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

[피고는 근저당권자 J조합에 대한 채무 원금 1,130,000,000원(채권최고액 1,469,000,000원), 근저당권자 K에 대한 채무 원금 5억 원(채권최고액 8억 원)도 책임재산의 액수에서 제외되어야 한다는 취지로 주장하지만, 위 각 채무를 담보하는 부동산은 이 사건 각 부동산 중 제4부동산에 한정되는데 위 제4부동산의 매매가액은 2,140,000원이고, C가 애초에 보유하던 지분은 1/954에 불과했던 점(을6-2 참조)을 고려하면 위 채무액은 이 사건 각 부동산이 전체적으로 담보하는 책임재산의 액수를 산정할 때 특별히 고려하지 않아도 무방하다고 판단한다.]

나) 사업추진을 위한 최선의 방법으로서 사해행위에 해당하지 않는지 피고는 “채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다(대법원 2001. 10. 26. 선고 2001다19134 판결).”는 취지의 대법원 판결을 원용하면서 C와 피고가 체결한 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건은 채무자인 C가 부동산을 담보로 제공한 후 자금을 융통하여 사업을 계속 추진한 것이 아니라 C가 아예 이 사건 각 부동산을 피고에게 매각한 후 사업을 중단한 것에 해당하므로(피고의 주장에 따르더라도 사업을 계속 추진하는 주체는 C가 아니라 새로 설립된 법인인 피고이다), 위 판례의 법리를 적용할 수 없는 사안이라고 보아야 한다.

한편 채무자의 악의에 대한 증명책임은 채권자인 원고에게 있으나, 이 사건의 경우 채무자인 C가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위로서 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자인 C의 사해의 의사는 추정되는 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 참조). 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

다. 피고는 선의의 수익자이고, 피고의 행위는 사해행위가 아니라는 주장

1) 피고의 주장

가) 피고는 C로부터 이 사건 각 부동산을 비롯한 토지를 분양받은 조합원들이 주주로 참여하여 만든 회사로 분양받은 땅을 이전하기 위해 가등기를 설정받고 약정대로 소유권이전등기를 넘겨받았던바, 이전에는 C 또는 원고의 존재를 알지 못했기 선의의 수익자에 해당한다.

나) C의 실질적인 운영자인 F은 40억 원 이상의 채무를 부담하고 있었고, 그 외에 다른 곳에도 채무가 많아 공사를 수행하는 데 있어 자금난을 겪고 있는 상황이었던바, 조합원들은 C가 추진하던 사업을 계속 수행하여 수분양자를 보호하기 위한 최선의 방책으로 직접 사업을 시행한 것이 낫다고 판단하였다. 이에 피고는 C 또는 L과 시행대행 약정계약을 체결하고 위 40억 원의 채무를 승계하기로 하면서 법인을 설립한 것이다. 만약 피고가 C와 사업시행대행 약정을 체결한 후 순차적으로 가등기, 본등기 절차, 채무승계 및 그에 대한 이자 부담, 사업추진 등을 계속하지 않았다면 토지개발 사업은 이미 중단되고 그 부지들은 경매에 부쳐졌을 것이며, C의 채무를 전액 승계한 피고는 지금까지 은행 대출금 이자를 변제해 왔던바, 피고가 이 사건 각 부동산에 관하여 가등기, 본등기를 경료한 행위는 사해행위에 해당하지 않는다.

2) 판단

가) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는바(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조), 이 사건의 경우 이 사건 각 부동산에 관한 등기부등본의 기재에 의하면 피고가 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약을 체결할 당시에 이미 C가 과다한 채무를 부담하고 있었고 이 사건 각 부동산을 매각함으로써 채무초과 상태가 더욱 심화될 것임을 충분히 알 수 있었던 것으로 보이는 점, 피고가

C가 부담해야 하는 각종 채무를 인수하였다는 사정은 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약에 부수되는 조건에 불과하고 피고의 선의(채무자인 C의 행위가 사해행위에 해당한다는 점에 관한 것)와는 직접적인 연관성이 없는 점에 비추어 보면 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나) 나아가 피고는 자신의 행위가 토지개발 사업을 계속 추진하기 위한 최선의 조치였으므로 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장하나, 사해행위가 성립하기 위한 객관적 요건은 '채무자'가 행한 재산상의 행위가 일반 채권자를 해하는 것이어야 하는데, 앞서 본 바와 같이 채무자인 C가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다고 인정했던 이상 피고가 이 사건 각 부동산에 관한 가등기와 본등기를 마친 것이 토지개발 사업을 계속 추진하기 위한 최선의 조치였다는 주장은 사해행위의 성립에 전혀 영향이 없다고 판단된다(피고의 선의를 인정할 수 없었던 점은 앞서 본 바와 같다). 피고의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

가. 위와 같이 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약은 모두 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 그 원상회복으로서 C에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기와 이 사건 본등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 방창현

부동산 목록

1. 용인시 처인구 M 대 34㎡
2. N 대 1㎡
3. O 대 73㎡
4. P 대 954㎡ 중 1/954 지분
5. Q 대 386㎡ 중 385/386 지분
6. R 대 195㎡
7. S 대 79㎡
8. T 임야 4999㎡
9. U 대 30㎡
10. V 대 230㎡. 끝

