

대구지방법원 2024. 11. 20 선고 2023나326689 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 11. 20 선고 2023나326689 판결

대구지방법원 포항지원 2023. 8. 10 선고 2023가단101279 판결

전문

원고, 피항소인중소벤처기업진흥공단

피고, 항소인A

소송대리인 법무법인 담박

담당변호사 김지성

변론 종결 2024. 9. 25.

판결 선고 2024. 11. 20.

제1심판결 대구지방법원 포항지원 2023. 8. 10. 선고 2023가단101279 판결

주문

1. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 9. 1. 체결된 매매계약을
170,609,705원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 170,609,705원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연
5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1의 가.항 및 나.항과 같다(원고는 제1심에서 157,061,418원의 범위 내에서 사해행위취소 및 가액배상을 구하였다가 이 법원에서 위와 같이 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 중소기업의 진흥을 위한 사업을 효율적으로 추진할 목적으로 '중소기업진흥에 관한 법률' 제68조에 따라 설립된 준정부기관이다.

나. 원고는 2021. 4. 19. B과 "대출금 150,000,000원(대출과목 일자리창출촉진), 이자 연 1.88%(변동금리), 지연이자 연 6%, 원금은 2년 동안 거치하고 3년 동안 매 1개월마다 원리금상환기일표에 따라 상환기일에 균등분할방식으로 상환, 이자는 원리금상환기일표에 따라 매월 상환기일에 지급, 원금이나 이자의 분할 상환을 지연하는 경우에는 원금, 이자, 분할상환원리금 등 모두에 대하여 지연손해금을 지급"하는 내용의 대출약정(갑 제1호증, 이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하고, B에게 150,000,000원을 대여하였다.

다. B은 2022. 9. 1. 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)을

1,200,000,000원에 매도하는 내용의 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2022. 9. 30. 피고 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. B은 2023. 1. 31.경 약속한 대여원리금을 변제하지 못하여 기한의 이익을 상실하였다. 2024. 8. 13. 기준 이 사건 대출약정에 따른 원고의 B에 대한 대여원리금은 170,609,705원이다.

마. 이 사건 부동산에 관하여 2023. 10. 30. 대구지방법원 포항지원 H로 부동산강제경매절차가 진행되었고, 2024. 8. 19. 제2회 매각기일에서 이 사건 부동산이 996,000,000원에 매각되었다(이하 '이 사건 경매절차'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10호증, 을 제11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 유일한 부동산을 매각한 것으로 사해행위에 해당한다. 그런데 이 사건 매매계약 이후 선행근저당권이 말소되었다. 따라서 이 사건 매매계약은 피보전채권액과 공동담보가액 중 적은 금액인 170,609,705원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 170,609,705원을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 따르면, B은 원고에게 2024. 8. 13. 기준 이 사건 대출약정에 따라 대여원리금 170,609,705원을 지급할 의무가 있다. 그리고 원고의 B에 대한 그 채권은 2021. 4. 19. 체결된 이 사건 대출약정에 따른 것으로 아래에서 사해행위로 인정되는 이 사건 매매계약(2022. 9. 1.) 이전에 성립하였거나 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하여 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡은 채권의 성립에 대한 고도의 개연성이 있었고 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 성립한 것이므로, 이 사건 매매계약의 취소를 구하는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사의 인정

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 갑 제6 내지 11호증, 을 제7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 매매계약 당시 B의 ① 적극재산은 시가 1,155,499,880원 상당인 이 사건 부동산 외에 달리 존재하지 않았고, ② 소극재산은 G조합과 F조합에 대한 채무 약 750,000,000원, 원고에 대한 채무 약 150,000,000원, I에 대한 채무 약 148,000,000원, J은행에 대한 채무 약 130,000,000원, K에 대한 채무 약 480,000,000원 등 다수의 채무가 존재하여 위 시점에 B의 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다고 보인다. 을 제1호증 차용금증서의 기재만으로 B이 당시 다액의 현금채권을 가지고 있었다고 보기 어렵다. 그 차용금증서에 기재된 차용금도 합계 24,500,000원이어서 이를 B의 적극재산으로 고려하더라도 여전히 소극재산이 더 많아 채무초과 상태라는 결론은 같다.

3) 이처럼 B은 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 이러한 행위는 원고 등 다른 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, B의 사해의사는 추정된다. 피고가 제출한 증거만으로 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

다. 피고의 선의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고는 'L' 상호로 수산물 도소매업을 운영하던 사람으로 'M'의 선주인 B에게 대가를 전부 매수하겠다는 보증금으로 2022년 초경 5,000만 원을 미리 지급하였으나, 선박이 운항되지 않아 그 반환을 독촉하였는데, B은 이 사건 부동산을 12억 원에 매수할 것을 권유하면서 매매대금은 부동산에 설정된 근저당채무 약 7억 5,000만 원과 임대차보증금반환채무 2억 6,000만 원 등을 인수하고 현금 1억 5,000만 원을 지급할 것을 제안하였다. 피고는 다소 높은 금액이었으나 입지가 좋은 가게를 찾고 있었기에 그 제안에 따라 이 사건 부동산을 매수하였다. 이후 피고는 이 사건 부동산에서 사업을 운영하고 있다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 과정에서 B을 처음 알게 되었고 당시 그의 무자력이나 사해의사 여부는 알지 못하였다.

2) 구체적 판단 가) 사해행위취소 소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 단정하여서는 아니된다(대법원 2006. 4. 14. 선고

2006다5710 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 피고가 제출한 증거나 주장하는 사정만으로 악의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① B은 이 사건 부동산에서 'E' 상호로 수산물 도소매업을 영위하였고, 피고도 멀지 않은 곳에서 'L' 상호로 수산물 도소매업을 영위하였던 것으로 보인다. 피고는 그 주장에 따르더라도 이 사건 매매계약 전부터 B과 수산물(대게) 공급거래를 하였다는 것이다. 이러한 사정들을 고려하면, 피고는 이미 이 사건 매매계약 이전부터 B과 알고 지냈다고 보인다.

② 피고의 주장에 따르더라도 이 사건 매매계약 당시 B은 피고로부터 대게 공급의 보증금 명목으로 지급받았던 50,000,000원을 반환할 의무가 있었음에도 이를 반환하지 못하고 있었다. 또한, 이미 이 사건 부동산에 관하여 F조합의 채권최고액 360,000,000원, 채무자 B인 근저당권설정등기, G조합의 채권최고액 540,000,000원, 채무자 B인 근저당권설정등기가 마쳐진 상태였기에 피고는 적어도 매매계약 당시 등기부를 확인함으로써 그와 같은 근저당채무의 존재를 알았을 가능성이 높다.

③ 피고는 B과 1,200,000,000원에 매매계약을 체결하였고 그 매매대금 중 260,000,000원은 임대차보증금반환채무를 인수하는 방법으로 지급하였다고 주장한다. 그러나 아래에서 보는 것과 같이 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 존재하였던 임차인들의 보증금은 합계 60,000,000원 정도였다고 보일 뿐이다. 또한 피고는 B에게 매매대금으로 현금 150,000,000원을 지급하였다고 주장한다. 그러나 이를 뒷받침할 만한 자료는 제출되지 않았다[원고는 2024. 8. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서(2면)에서 '피고가 현금으로 지급하였다는 150,000,000원도 실제로 지급한 내역이 제출되지 않아 지급하지 않은 것으로 보인다'라고 주장하였는데, 이에 대하여 피고는 별다른 반박도 하지 않고 관련 자료도 제출하지 않았다]. 나아가 피고가 제출한 매매계약서(을 제11호증)의 내용은 피고가 주장하는 매매대금의 지급방법과는 다른 내용(매매대금 중 100,000,000원은 계약금으로 계약시에 지불하고 영수, 임대차보증금 60,000,000원은 승계, 잔금 290,000,000원은 2022. 9. 30. 지급 등)으로 기재되어 있을 뿐만 아니라, 그 계약서의 내용대로 계약금이나 잔금이 실제 지급되었다고 볼 만한 자료도 제출되지 않았다.

다) 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

1) 관련 법리 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 변제 등으로 근저당권설정등기가 말소된 경우, 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 또한 사해행위의 목적물인 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대보증금에 대하여 우선변제권을 가진 임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 보증금반환채권액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 부동산에 설정되어 있던 F조합의 채권최고액 360,000,000원, 채무자 B인 근저당권설정등기, G조합의 채권최고액 540,000,000원, 채무자 B인 근저당권설정등기(이하 통틀어 '선행근저당권'이라 한다)가 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2022. 10. 4. 각 2022. 9. 30. 해지를 원인으로 말소된 사실이 인정된다. 따라서 앞서 본 법리에 따라 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상은 ① 원고의 피보전채권액(170,609,705원)과 ② 아래에서 보는 목적물의 공동담보가액 중 적은 금액의 범위 내에서 이루어져야 한다.

나) 공동담보가액의 계산(= 640,964,299원)

(1) 갑 제11호증, 을 제9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2023. 11. 10. 기준 이 사건 부동산의 가액은 1,398,934,560원인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일 현재도 그와 같을 것으로 추인된다. 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산이 996,000,000원에 매각되었다는 등 피고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

(2) 을 제7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 선행근저당권이 말소될 당시

피담보채무액이 합계 757,970,261원(= 455,464,947원 + 303,643,294원)인 사실이 인정된다. 위 선행근저당권의 피담보채무액은 사해행위 당시 원고 등 일반채권자를 위한 공동담보에 해당하지 않아 이 사건 부동산의 가액에서 공제되어야 한다.

(3) 한편 피고는, 이 사건 부동산의 임차인들에 대한 보증금 합계 260,000,000원(= 임차인 N 200,000,000원 + 임차인 O 30,000,000원 + 임차인 주식회사 P 20,000,000원 + 임차인 Q 10,000,000원)도 이 사건 부동산의 가액에서 공제되어야 한다고 주장한다.

을 제3호증의 기재에 따르면, 이 사건 부동산에 관하여 2022. 6.경 위 임차인들 중 N과 B 사이에 임대차보증금 200,000,000원의 임대차계약서가 작성되었고 그 계약서에 2022. 7. 8. 확정일자가 부여된 사실, 이후 위 임차인들과 피고 사이에 각 피고가 주장하는 임대차보증금을 내용으로 하는 임대차계약서가 작성되었고 그 계약서에는 'B과의 계약을 승계한다'는 취지의 내용이 기재된 사실이 인정되기는 한다.

그러나 ① 먼저 임차인 O, 주식회사 P, Q의 각 임대차와 관련하여 확정일자가 부여되었음을 인정할 증거가 없다. ② 또한, 임차인 N의 경우 다음과 같은 사정들, 즉 (i) 이 사건 경매절차 과정에서 2024. 7. 21. 작성된 매각물건명세서(갑 제13호증)에는 임차인으로 R(보증금 30,000,000원), S, T, 주식회사 P(보증금 20,000,000원), Q(보증금 10,000,000원)만이 기재되어 있을 뿐, N의 임대차 관계를 알 수 있는 어떠한 내용도 기재되어 있지 않은 점, (ii) 이 사건 경매절차 과정에서 N은 채권신고 등을 통해 임대차보증금반환채권을 주장하지 않은 것으로 보이고, 달리 N이 그 채권을 주장하였다고 볼 만한 아무런 자료도 제출되지 않은 점, (iii) 그런데 N의 임대차계약서에는 임대차기간이 2022. 6. 27.부터 2027. 6. 26.까지로 기재되어 있고 피고도 그 임대차계약이 이 사건 매매 이후에도 여전히 존속하였다는 취지로 주장하고 있는데, 이러한 임대차계약서의 기재나 피고의 주장은 객관적인 자료에 따라 인정된 위 (i), (ii)항의 내용과 전혀 부합하지 않는 점, (iv) 나아가 피고는 N의 임대차보증금까지 이 사건 매매 당시 승계하기로 하였다고 주장하나, 피고가 제출한 매매계약서(을 제11호증)에는 '임대차보증금 총 60,000,000원을 승계기로 한다'라고 기재되어 있어 피고의 주장과 상반되고(위 금액은 N을 제외한 나머지 임차인들의 임대차보증금의 합계와 같다) 오히려 그 내용은 N의 임대차보증금은 존재하지 않았다는 사실을 뒷받침하는 점 등을 고려하면, 앞서

본 인정사실과 피고가 제출한 증거만으로는 N이 이 사건 매매 당시 실제로 보증금 200,000,000원에 대한 우선변제권을 가진 임차인이었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이와 다른 전제에 서 있는 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(4) 이 사건 매매 당시 원고 등 일반채권자를 위한 공동담보의 가액은 이 사건 부동산의 변론종결일 당시 가액인 1,398,934,560원에서 선행근저당권의 피담보채무액 757,970,261원을 공제한 640,964,299원(= 1,398,934,560원 - 757,970,261원)이다.

마. 소결론

이 사건 매매계약의 취소와 가액배상은 원고의 피보전채권액(170,609,705원)과 공동담보가액(640,964,299원) 중 적은 금액인 170,609,705원의 범위 내에서 이루어져야 하므로, 이 사건 매매계약을 170,609,705원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 170,609,705원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 모두 인용하여야 한다. 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사이규철

판사김준철

판사김승섭

별지