

대전지방법원 2024. 10. 17 선고 2023가합203393 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 한국자산관리공사

소송대리인 법무법인 세계로 담당변호사 이현, 김지혜

피 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 새날로 담당변호사 이강훈

변 론 종 결 2024. 8. 29.

판 결 선 고 2024. 10. 17.

주 문

- 원고의 주위적 청구를 기각한다.
- 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 주식회사 B와 피고 사이에 2022. 11. 15. 체결된 매매예약 및 2023. 1. 26. 체결된 매매계약을 각각 취소한다.
나. 피고는 주식회사 B에 대전지방법원 공주지원 2022. 11. 15. 접수 제24955호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 2023. 2. 1. 접수 제2154호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각각 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고는 주식회사 B에게 대전지방법원 공주지원 2022. 11. 15. 접수 제24955호로 마친
소유권이전청구권가등기 및 2023. 2. 1. 접수 제2154호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를
각각 이행하라.

예 비 적 청 구 취 지

주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 주식회사 B에 대한 채권 발생

- 1) C 주식회사(이하 주식회사의 경우 '주식회사'의 기재를 생략한다)는 1991. 12. 28.부터 1993 8. 21.까지 사이에 D은행으로부터 일반자금대출, 원화지급보증, 어음대출에 따른 합계 140억 3,400만 원의 대출을 받았고, B은 C의 D은행에 대한 대출금 채무 중 52억 3,400만 원을 연대보증하였다.
- 2) D은행은 1999. 7. 9.경 원고에게 C에 대한 대출금채권을 양도하였고, 그 무렵 채무자인 C에 양도 사실을 통지하였다.
- 3) 원고는 C, B 등을 상대로 D은행으로부터 양수한 양수금(이하 '이 사건 양수금 채권'이라 한다)의 지급을 구하는 소를 제기하였고(대전지방법원 2010가합5063), 법원은 2010. 11. 4. "B은 C과 연대하여 20,329,014,544원 및 그중 4,333,343,697원에 대하여 2010. 5. 6.부터 2010. 10. 22.까지는 연 25%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라"는

판결을 선고하였으며, 이 판결은 2010. 11. 26. 확정되었다(갑 제1호증의2).

4) 원고는 이 사건 소제기일 기준 B에 대하여 합계 20,137,400,754원의 원리금 채권을 갖고 있고, 그 중 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산 지분'이라 한다)에 설정된 근저당권에 의하여 우선변제권이 인정되는 채권은 625,281,172원이다. 따라서 19,512,119,582원(= 20,137,400,754원 - 625,281,172원)은 우선변제권에 의하여 담보되지 않는 일반채권(이하 '원고의 일반채권'이라 한다)이다.

나. B의 재산처분

1) B은 2022. 11. 15. 피고에게 이 사건 부동산 지분을 매매대금 34억 5,000만 원에 매도하기로 하면서 이 사건 부동산 지분에 대한 원고의 근저당권 피담보채무 3억 5,600만 원, 1) 공주시의 근저당권 피담보채무 30억 원 및 압류 세액 등 합계 33억 5,600만 원을 피고가 승계하고, 남은 매매대금 9,400만 원만을 실제로 지급하기로 약정하는 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 B에 5,000만 원을 지급하였으며, B은 같은 날 이 사건 부동산 지분에 관해 피고 명의의 소유권이전등기청구권 가등기를 경로해주었다(갑 제3호증, 을 제1, 8호증).

2) 피고는 2022. 12. 7. B에 나머지 잔금 4,400만 원을 지급하였고, 피고와 B은 2023. 1. 26.경 이 사건 부동산 지분에 관한 매매계약을 작성한 후(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 피고 명의의 소유권이전등기를 경로하였다(을 제2, 8호증).[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 을 제1, 2, 8호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

피고는 B의 청산인 E가 원고의 일반채권에 의한 강제집행을 면탈하기 위하여 만든 회사에 불과하고, B과 피고 사이에 이 사건 부동산 지분을 실제로 매매하려는 의사가 없었으므로 이는 통정허위표시에 불과하다. 따라서 이 사건 매매예약 및 매매계약은 모두 무효이고, 이에 터 잡은 이 사건 부동산 지분에 관한 피고 명의의 소유권이전청구권가등기와 소유권이전등기도 모두 말소되어야 한다.

나. 판단

통정허위표시에 해당하는 사실에 관한 증명책임은 통정허위표시임을 주장하는 측에 있고, 법원은 처분문서의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정해야 한다(대법원 2016. 6. 9. 선고 2015다256732 판결 등 참조).

앞에서 채택한 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 통정허위표시가 성립하기 위해서는 의사표시의 진의와 표시가 일치하지 아니하고 그 불일치에 관하여 상대방과 사이에 합의가 있어야 하는데, 원고가 주장하는 것처럼 B와 피고가 실제 매매계약을 체결할 의사가 없음에도 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없는 점, ② 피고는 이 사건 매매예약에서 정한대로 B에게 9,400만 원을 매매대금 명목으로 실제로 지급한 것으로 보이고, 이 돈의 출처가 B이나 그 청산인인 E라고 볼 만한 증거는 없는 점, ③ 피고가 이 사건 부동산 지분을 실제 가치에 비해 현저히 낮은 금액으로 매수하였다는 사정만으로 피고와 B 사이에 매매계약 체결의사가 없었다고 단정할 수는 없는 점, ④ E가 원고로부터 강제집행 당할 우려가 있어 이를 면탈할 목적으로 피고에게 이 사건 부동산 지분을 매매하였다는 사정은 법률행위의 동기에 관한 것에 불과하여 계약 체결에 관한 당사자들의 의사와 표시가 일치하지 않은 경우에 해당한다고 볼 수는 없는 점을 종합하면, 원고가 제출한 증거들과 들고 있는 사정들만으로 이 사건 매매예약 및 매매계약이 허위로 체결된 것이라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

B은 무자력 상태에서 피고에게 유일한 재산인 이 사건 부동산 지분을 매도하여 일반채권자들의 공동담보가 감소되는 결과를 초래하였다. 채무자인 B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정되므로 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당한다.

나. 피보전채권의 존부

앞에서 인정한 것과 같이 원고는 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 B에 대해 이 사건 양수금 채권을 가지고 있었고, 이 양수금 채권 중 19,512,119,582원은 우선변제권에 의하여 담보되지 않는 일반채권으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위의 성립 및 사해의사

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 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 판단

피고는 이 사건 부동산 지분에 이미 그 가액을 초과하는 담보가 설정되어 있었으므로, 이 사건 부동산 지분은 사실상 담보가치 없는 재산에 해당하여 이를 처분한 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

앞에서 인정한 것처럼 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 지분에 원고의 채권최고액이 74억 원인 근저당권, 공주시의 채권최고액이 30억 원인 근저당권이 각각 설정되어 있기는 하다. 그러나 앞에서 채택한 증거들, 갑 제4, 11, 14, 15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어보면, 이 사건 부동산 지분의 가액에는

일반채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 존재한다고 보아야 하므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당한다.

① 을 제3호증의 기재에 의하면 이 사건 부동산의 2022. 9. 16.자 기준 감정평가액은 5,438,732,800원이다. 감정 기준일과 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결일 사이의 기간이 불과 2~3개월에 불과하고, 그 사이에 이 사건 부동산의 시가가 변동되었다고 볼 만한 사정도 존재하지 않는다. 따라서 이 사건 부동산 지분의 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시의 시가는 3,098,767,898원(= 5,438,732,800원 × 3733.29/6552.4, 원 미만 버림 이하 같다)으로 추인할 수 있다.

② 이 사건 부동산 지분에 대한 원고의 근저당권 실제 피담보채권액이 625,281,172원이라는 점에 대하여는 당사자들이 다투지 않으므로 이를 공제하면 2,473,486,726원(= 3,098,767,898원 - 625,281,172원)이다. 공주시의 후순위 근저당권의 실제 피담보채권액이 2,473,486,726원을 초과하는지에 관해 보면, 다음과 같은 사정들에 비추어보면, 공주시의 근저당권 피담보채권액이 실제 존재한다거나 채권최고액 상당에 이른다고 보기 어렵다.

㉠ 공주시는 이 사건 부동산 지분에 관해 채무자를 F지구 개발사업조합으로 하여 채권최고액 30억 원의 근저당권을 설정하였는데, 근저당권설정계약서에는 'F지구 개발사업조합 정관 제43조 및 제44조 규정에 의한 담보를 하기 위하여 말미 기재 부동산을 근저당권 목적으로 하여 이에 D은행에 이어 차순위로 근저당권을 설정한다.'라는 취지로 기재되어 있고, 'F지구 개발사업(1단계)이 완료되면 근저당권자는 이유 없이 근저당권 말소를 승낙하여야 한다.'라고 기재되어 있어 통상적인 금전 채권·채무관계를 근거로 한 근저당권설정계약서와 다르다(갑 제11호증).

㉡ F지구 개발사업조합 정관 제43조는 이 조합의 사업추진 공신력을 제고하기 위해 현금 30억 원을 공주시에 담보로 근저당권을 설정하고, 조합에 필요한 사업자금을 은행으로부터 대출받을 경우 공주시와 협의하여 공주시의 근저당권을 차순위로 변경할 수 있도록 정하고 있다. 이와 같은 정관 규정에 비추어보면, 공주시가 F지구 개발사업조합과의 금전 채무관계를 바탕으로 근저당권을 설정한 것으로 보이지 않는다(갑 제14호증).

㉢ 공주시의 근저당권이 설정된 이후인 1994. 4. 13.경 공주시는 F지구 개발사업조합의 조합원인

G의 신청에 따라 '이 사건 부동산 지분에 대해 설정된 공주시의 근저당권은 조합의 사업추진 공신력을 확보하기 위해 설정된 것으로 공주시로부터 30억 원을 대출 또는 차입한 금액이 아님을 확인한다.'는 취지의 확인서를 작성해주었다(갑 제15호증).

㉔ 공주시의 근저당권이 설정된 이후로 30년 상당이 경과하였음에도 공주시가 자신의 채권을 행사하였다고 볼 만한 사정이 없고, 공주시가 실제 채권을 보유하고 있다고 볼 만한 객관적인 자료도 없다. 나아가 원고가 공주시를 상대로 제기한 근저당권말소 소송(대전지방법원 공주지원 2023가합3359)에서 공주시가 실제 피담보채권액으로 주장하는 금액도 약 13억 4,500만 원 상당에 불과한 것으로 보여 채권최고액인 30억 원에 한참 미치지 못한다.

㉕ 공주시는 이 사건 부동산 지분 외에도 공주시 H 토지 지분 등에 공동 근저당권을 설정한 것으로 보이고, 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다. 이러한 법리는 하나의 공유부동산의 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결). 기록상 공주시 근저당권의 공동담보목록이 명확히 드러나지는 않으나, 공동근저당권 목적물로 확인되는 H 토지 지분만 고려하여도 공주시가 주장하는 피담보채권액은 대폭 줄어들고 이 사건 부동산의 책임재산은 늘어날 것으로 보인다.

㉖ 이 사건 부동산 지분이 B의 유일한 부동산이라는 점에 대하여는 당사자들이 명백히 다투지 않고 있고, 앞에서 살핀 것처럼 이 사건 부동산 지분에서 일반채권자들의 책임재산에 해당하는 금액은 적어도 11억 원 이상이다.2) 원고의 일반채권이 19,512,119,582원에 이르는 이상, B은 무자력 상태에 있었다고 보아야 한다. 이처럼 B이 이미 채무초과 상태에서 이 사건 매매예약 및 매매계약을 통해 재산적 가치가 남아있는 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산 지분을 매도하였다면 이 행위는 사해행위에 해당하고, 채무자인 B의 사해의사도 추정된다.

라. 수익자의 선의 항변

1) 법리

사해행위취소소송에서 있어 선의의 수익자인지 여부는 그 선의임을 주장하는 수익자에게 입증책임이 있고(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 이 사건과 같이 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조).

2) 판단

앞서 인정한 사실, 채택한 증거들, 갑 제5호증, 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기 부족하다. 피고의 선의 항변은 받아들이지 않는다.

① 피고는 B과 이 사건 매매예약을 체결하면서 공주시 근저당권의 피담보채무를 인수하는 것으로 매매대금 지급에 갈음하기로 하면서 피담보채권액을 채권최고액인 30억 원으로 계산하였는데, 앞에서 살핀 것처럼 이 사건 부동산 지분에 설정된 공주시의 근저당권 실제 피담보채권은 존재하지 않거나 채권최고액에 훨씬 미치지 못하는 금액인 것으로 보인다. 이와 같은 공주시의 근저당권으로 인한 담보의 외관 때문에 피고는 이 사건 부동산 지분의 실제 가치에 비해 상당히 염가로 이 사건 부동산 지분을 매수한 것으로 보인다.

② 이 사건 부동산 지분에 설정된 원고의 근저당권은 74억 원임에도 실제 피담보채권액은 6억 2,500만 원 상단에 불과하고, 피고도 이와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 보인다. 그럼에도 피고가 공주시 근저당권은 채권최고액에 상응하는 피담보채무가 실제로 존재한다고 신뢰하였다는 점은 선뜻 수긍하기 어렵다. 또한 이 사건 부동산의 등기부등본에 의하면 공주시 근저당권은 공동담보가 설정된 것으로 보임에도 B이 채권최고액 30억 원을 전액 매매대금에 공제하는 방식으로 매매계약을 체결하였다는 점도 납득하기 어렵다.

③ 피고가 B로부터 이 사건 부동산 지분을 매수하던 당시 B은 별다른 영업활동 없이 법인 청산중인 상태였고, 이미 원고에 의한 임의경매신청에 따른 임의경매개시결정이 고지되었으며, 이 사건 부동산 지분에 공주시 압류 세액이 존재하는 등 피고로서는 B의 채무가 과다하고 이를 정상적으로 변제하지

못하고 있다는 점을 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보인다.

④ 임의경매절차가 진행 중인 부동산을 매수하려는 자는 매매대상 목적물의 채권·채무 관계를 충분히 알아본 후 매매계약 교섭에 이르는 것이 경험칙에 부합하는데, 이 사건 부동산 지분은 임의경매가 진행 중이어서 법원을 통해 이 사건 부동산의 권리관계를 비교적 명확하게 알 수 있었다. 매매중개인에 불과한 I의 말만을 신뢰하고 아무런 확인 없이 이 사건 부동산 지분을 매수하였다는 피고의 주장도 수긍하기 어렵다.

⑤ 피고는 2022. 11. 9. 자본금 5,000만 원으로 설립된 회사인데, 설립 직후인 2022. 11. 15. 이 사건 매매예약을 체결하였다. 피고가 어떠한 목적으로 이 사건 부동산 지분을 매수하였는지, 피고의 사업에 이 사건 부동산 지분 매수가 반드시 필요하였는지 등의 사정을 확인할 수 있는 자료도 없다.

4. 결론

이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 B에 이 사건 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 말소등기절차를 각각 이행할 의무가 있다.

원고의 주위적 청구를 기각하고, 예비적 청구는 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 함석천, 판사 박경환, 판사 조수연

[별지]

<부동산의 표시>

충남 공주시 J 대 6552.4㎡

(주식회사 B 지분 6552.4분의 3733.29). 끝.

1) 원고의 이 사건 부동산 전체에 대한 근저당권 잔존 피담보채권이 6억 2,500만 원이므로, 이 사건 부동산 지분에 해당하는 피담보채권은 3억 5,600만 원(= 6억 2,500만 원 $\times$ 3733.29/6552.4, 백만 원 이하 버림)으로 계산한 것으로 보인다.

2) 이 사건 부동산 지분의 시가는 관련사건에서 공주시가 주장하는 피담보채권액수를 최대한 인정하여도 약 11억 원 이상의 가치를 지닐 것으로 판단된다.