

서울중앙지방법원 2024. 7. 26 선고 2021가합563726 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 최성대

피고1. B

2. C

소송대리인 법무법인 정

담당변호사 이현민

변론 종결2024. 5. 31.

판결 선고2024. 7. 26.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 별지1 목록 기재 각 '보증한도'란 기재 한도 내에서 각 '합계'란 기재 돈 및 그중 '대출잔액'란 기재 각 돈에 대하여 2021. 7. 20.부터 2021. 10. 1.까지는 각 '지연손해금률'란 기재 비율로 계산한 돈을, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 각 지급하라.
2. 가. 피고들 사이에 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 6. 5. 체결된 매매계약을 523,535,001원의 범위에서 취소한다.
나. 피고 C은 원고에게 523,535,001원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 위 피고가 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 지연손해금 기산일을 2021. 7. 19.부터 구하는 것 외 주문과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 여신거래약정 및 근보증약정의 체결 등

1) 원고는 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)과 아래와 같이 각 여신거래약정(이하 순번에 따라 '제○여신거래약정'이라 하고, 통틀어 '이 사건 각 여신거래약정'이라 한다)을 체결하여 대출을 시행하였고, 그 무렵 피고 B과도 위 대출금 채무에 대하여 아래와 같이 연대근보증약정(이하 순번에 따라 '제○근보증약정'이라 하고, 통틀어 '이 사건 각 근보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

1	2016. 11. 30.	일반자금대출	610,000,000	피고 B	80,110,080
2	2013. 7. 19.	B2B구매자금대출	560,000,000	220,800,000	
3	2016. 11. 30.	B2B구매자금대출	766,000,000	174,648,000	
4	2006. 7. 24.	종합통장대출	50,000,000	60,000,000	
합계	1,936,000,000		535,558,080		

2) D은 이후 위 대출금의 지급을 연체하여 2021. 7. 19. 기준 원고의 위 각 대출채권의 세부내역 및 약정 지연손해금률은 별지1과 같다.

나. 피고 B의 재산처분행위 등

1) 피고 B은 2018. 6. 5. 피고 C과 별지2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 1,180,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하여 피고 C 앞으로 그 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 위 매매계약일 당시 이 사건 각 부동산에는 피고 B을 채무자로 하고, 채권최고액을 각 378,000,000원, 376,000,000원, 390,000,000원, 260,000,000원 등 합계 1,404,000,000원으로 하여 E조합 앞으로 각 공동근저당권(이하 '이 사건 각 공동근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었고, 그 피담보채무액 합계는 1,079,992,300원이었으며, 2018. 7. 13. 위 각 공동근저당권설정등기가 말소되었다.

다. 이 사건 매매계약 체결일 무렵 피고 B의 자산상태

1) 적극재산

1	이 사건 각 부동산	2,296,650,600
2	세종특별자치시 F 전 660m ²	149,820,000
3	세종특별자치시 G 답 1,045m ²	291,550,000
4	세종특별자치시 H 답 2,132m ²	492,492,000
합계	3,230,512,600	

2) 소극재산

1	원고	1,372,000,000	이 사건 각 근보증약정금 등
2	E조합	1,056,880,229	이 사건 각 공동근저당권 피담보채무 등
3	서인천세무서	135,289,500	체납액
4	I	200,000,000원	담보대출(담보부동산: 위 G 토지)
5	J	60,000,000	담보대출(담보부동산: 위 F 토지)
6	K은행	1,093,000,000	보증채무(주채무자: D)
7	L	350,000,000	가계일반자금대출
8	신용보증기금	2,890,000,000	보증채무(주채무자: D)
9	중소기업은행	470,000,000	보증채무
10	M은행	441,412,000	보증채무(주채무자: D)
합계	8,068,581,729		

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11, 13, 15 내지 19호증(가지번호 있는 경우 각

가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 N의 감정결과 및 이 법원의 위 감정인에 대한 각 사실조회결과(이하 통틀어 '이 사건 감정결과'라 한다), 이 법원의 원고, 주식회사 M은행, L 주식회사, E조합, 신용보증기금, 주식회사 K은행, 중소기업은행에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과, 인천세무서장에 대한 과세정보제출명령 회신결과, I, J에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 이 사건 각 근보증약정에 따라 별지1 목록 기재 각 '보증한도'란 기재 한도 내에서 2021. 7. 19. 기준 대출잔액, 이자, 회수비용을 합한 금액인 각 '합계'란 기재 돈 및 그중 '대출잔액'란 기재 각 돈에 대하여 위 대출원리금 산정기준일 다음날인 2021. 7. 20.부터 이 사건 소장 송달일인 2021. 10. 1.까지는 '지연손해금'란 기재 비율²⁾로 계산한 지연손해금을, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 법률이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 각 지급할 의무가 있고, 원고의 위 기준일인 2021. 7. 19.에 대한 1일치 지연손해금 주장은 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 바와 같이 원고는 피고 B에 대하여 이 사건 각 근보증약정에 따른 보증금채권을 가지고 있고, 위 각 보증금채권은 이 사건 매매계약 전에 발생되어 있었으므로, 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사 인정 여부

1) 관련 법리 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌는가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

2) 판단 가) 이 사건 매매계약 체결일인 2018. 6. 5. 기준 피고 B의 소극재산은 8,068,581,729원이고, 그 적극재산은 이 사건 각 부동산 등 시가 합계 3,230,512,600원인 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B의 소극재산이 적극재산을 초과하는

채무초과상태에 있었다.

나) 또한 피고 C은 피고 B이 직원들에 대한 임금채무를 상환하기 위해 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장하나, 아래 다.항에서 보는 바와 같이 ① 인천 서구 O 임야 5,643m²을 제외한 이 사건 각 부동산에 관하여 2011년경 이루어진 감정평가액은 1,486,084,100원이었던 점, ② 이 사건 감정결과에 따른 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 합계 2,296,650,600원에 달하는 점 등을 고려하면, 이 사건 매매계약이 상당한 가격으로 이루어진 것이라 볼 수 없다.

다) 따라서 이 사건 매매계약은 일반채권자들의 공동담보가 되는 책임재산을 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 B 및 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

다. 피고 C의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 C의 주장 요지 피고 B은 자신이 운영 중인 회사의 경영난으로 인하여 이 사건 각 부동산을 매각하여 자금을 조달하고자 하였는데 개발제한구역으로 지정되어 있어 매수자를 찾기 어려웠다. 이에 피고 B은 거래처 대표였던 피고 C에게 이 사건 각 부동산 매수를 요청하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그런데 인천 서구 O 임야 5,643m² 제외한 이 사건 각 부동산에 관한 감정평가액은 1,486,084,100원이기는 하였으나, ① 피고 B이 사업상 자금조달을 위하여 급하게 처분하게 된 점, ② 개발제한구역에 속한 점, ③ 이 사건 각 부동산 중 건물은 약 7년이 경과하여 노후화된 점 등을 고려하여 매매대금을 1,180,000,000원으로 정한 것으로 피고 C은 피고 B의 채권자를 해하려는 의사가 없었다.

2) 관련 법리 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로, 그와 같은 경우에 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 점에 대한 증명책임은 수익자인 그 채권자에게 있다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 등 참조). 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조), 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 그

사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

3) 판단 앞서의 인정사실 및 위 거시증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 아래 각 사정들을 고려하면, 피고 C이 제출하는 증거나 그 주장하는 사정들만으로 피고 C이 악의의 수익자라는 추정이 반복되어 선의라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고 C의 주장에 의하더라도 이 사건 매매계약 당시 피고 B이 직원들의 임금을 3개월째 체불하고 있는 등 그 자금 사정이 좋지 않아 이 사건 각 부동산을 급하게 처분한다는 사정을 알았다.

② 피고들은 이 사건 각 부동산 중 인천 서구 O 임야 5,643㎡를 제외한 나머지 토지에 관하여 2011년에 실시된 감정평가액이 1,486,084,100원에 달하고, 위 임야 5,643㎡에 대한 2018년도 당시 개별공시지가 기준 가액은 약 232,491,600원으로, 그 합계액은 약 17억 원에 달하는데도 이 사건 매매계약 대금을 위 합계액보다 약 5억 원 가량 적은 1,180,000,000원으로 정하였다.

③ 이 사건 감정결과에 따른 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 합계 2,296,650,600원으로, 피고들이 정한 매매대금을 10억 원 이상 초과한다. 한편 피고 C은 이 사건 감정인이 이 사건 각 부동산의 시가를 산정하면서 부당한 보정치를 적용하여 그 시가가 과다하게 산정되었다는 취지로 주장하나, 이 사건 감정인은 이 사건 각 부동산이 개발제한구역에 속하는 특수성으로 인하여 비교가능성이 있는 인근 유사지역의 평가사례 및 거래사례를 비교·분석하는 방법으로 공시지가기준법에 의해 산정한 시산가액의 합리성을 검토하였다는 것으로, 이러한 감정인의 감정방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 볼 만한 특별한 사정 내지 객관적인 근거가 없는바, 피고 C의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

④ 피고 C이 피고 B을 상대로 이 사건 각 부동산의 인도를 구하는 소를 제기하여 승소확정판결을 받아 실제로 그 집행을 완료하였음은 피고 C의 악의 인정 여부와 아무런 관련이 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법

1) 관련 법리 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그

사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 판단 이 사건 매매계약 후 이 사건 각 부동산을 공동담보로 하여 마쳐져 있던 이 사건 각 공동근저당권의 설정등기가 2018. 7. 13. 피담보채무 변제로 말소되었고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 공동근저당권의 피담보채권액이 1,079,992,300원이었던 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 이 사건 감정결과에 의하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 2022. 4. 25. 기준 이 사건 각 부동산의 시가가 합계 2,652,296,400원인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일 현재의 시가도 같은 액수일 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 변론종결일 기준 이 사건 각 부동산의 가액에서 이 사건 각 공동근저당권의 피담보채권액을 공제한 공동담보가액은 1,572,304,100원(= 2,652,296,400원 - 1,079,992,300원)이 된다.

그런데 이 사건 변론종결일까지 원고의 피고 B에 대한 이 사건 각 근보증약정에 따른 보증채권액이 각 보증한도액 합계 535,558,080원을 초과함은 계산상 명백하므로, 원고의 피고 B에 대한 피보전채권액은 위 535,558,080원이고, 사해행위 취소 및 원상회복의 범위는 원고의 피보전채권액과 이 사건 각 부동산의 공동담보가액 중 더 적은 위 피보전채권액 535,558,080원이

된다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 위 피보전채권액의 범위 내에서 원고가 구하는 523,535,001원의 범위에서 취소되어야 하고, 피고 C은 원고에게 가액배상으로 위 523,535,001원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용한다.

재판장판사김창모

판사시용재

판사박지상

별지

1) 원고는 피고 B에 대한 청구취지로 각 보증한도를 합산한 535,558,080원의 범위 내에서 각 금원의 지급을 구하고 있다. 그런데 뒤에서 보는 바와 같이 피고 B은 각 보증한도를 합산한 금액이 아닌 개별 보증한도 내에서 각 여신거래약정에 기한 원리금을 변제할 의무가 있는데 변론종결일 현재 각 원리금 합계가 각 보증한도를 초과함이 계산상 명백하므로, 위 보증한도를 주문과 같이 선택하여 판단하고, 위 부분에 대하여는 별도로 청구를 기각하지 않는다.

2) 원고는 제4여신거래약정에 대하여는 지연손해금을 약정이 없다는 이유로 위 기간에 대한 지연손해금은 구하지 않고 있다.