

서울중앙지방법원 2024. 9. 27 선고 2023가단5125133 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 온새미로
담당변호사 김성진

피 고 B
소송대리인 C
변 론 종 결 2024. 8. 23.
판 결 선 고 2024. 9. 27.

주 문

- 피고와 주식회사 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 16. 체결한 매매계약을 20,000,000원의 범위 내에서 취소한다.
- 피고는 원고에게 20,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 3. 4. 소외 주식회사 D(변경 전 상호: 주식회사 E, 이하 'D'라고 한다)와 사이에 F 주식회사(이하 'F'라고 한다)의 D에 대한 외상 물품대금 중 50,000,000원을 보험가입금액으로, 피보험자를 F로, 보험기간을 2022. 2. 1.부터 2023. 1. 31.까지로 하는 이행(상품판매대금)보증보험계약(이하 '이 사건 보증보험계약'이라 한다)을 체결하였고, D의 대표자 C은 이 사건 보증보험계약에 따른 D의 원고에 대한 채무를 연대보증하였다. 이 사건 보증보험계약에 따르면, 원고가 보험금을 지급할 때에는 D와 보증인은 지급보험금을 상환하고 이를 지체할 경우 지급보험금에 대한 지연손해금을 가산하여 갚기로 되어 있다.

나. 원고는 F로부터 보험사고가 발생하였음을 통지받고 2023. 2. 13. F에 보증보험금 50,000,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 보증보험계약에 따른 원고의 D에 대한 구상금채권(이하 '이 사건 구상금채권'이라 한다)의 원리금은 2023. 4. 11. 기준으로 합계 50,579,450원이다.

라. 한편, D는 2020. 7. 7. G로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하고, 2020. 9. 24. 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후, 2020. 10. 6. 이 사건 부동산의 기존 임차인인 H과 사이에 D가 임대인 지위를 이의 없이 승계하기로 하고, 임대차보증금 400,000,000원, 임대차기간 2020. 9. 24.부터 2022. 9. 23.까지로 하는 임대차계약서를 작성하였다. H은 2020. 10. 6. 위 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

마. D는 2022. 8. 16. C의 자녀인 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 420,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 서울중앙지방법원 등기국 2022. 8. 30. 접수 제127705호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 3, 5호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권

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 2005. 8. 19. 선고 2004다53173 판결 등 참조).

제1항의 인정사실과 증거들에 따르면, 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 8. 16.에는 이미 이 사건 보험계약에 따라 원고의 D에 대한 구상금 채권의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 이 사건 부동산에 관하여 역삼세무서장 앞으로 서울중앙지방법원 등기국 2021. 12. 22. 접수 제244602호로 압류등기가, 국민건강보험공단 앞으로 같은 등기국 2022. 4. 6. 접수 제51843호로 압류등기가, 서초구 앞으로 같은 등기국 2022. 5. 16. 접수 제71648호로 압류등기가 마쳐지는 등 가까운 장래에 이 사건 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 존재하였다. 원고가 2023. 2. 13. 피보험자 F 주식회사에게 보험금을 지급함으로써 실제로 그 개연성이 현실화되어 이 사건 구상금채권이 발생하였으므로, 이 사건 구상금채권은 원고의 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위

1) 관련 법리

채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는

공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이요, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있는 것이고, 부동산 등 재산을 시가보다 싸게 매각하는 행위는 채무자의 총재산의 감소를 초래하는 범위 내에서 사해행위에 해당한다(대법원 1964. 4. 14. 선고 63다827 판결 등 참조).

채무자의 법률행위에 관하여 그 사해성 유무, 즉 채무자의 처분행위로 인하여 무자력 상태가 초래되었거나 심화되었는지 여부를 판단하기 위해서는 처분행위 당시 채무자의 적극재산과 소극재산의 각 총액을 산정하여 채무초과 여부를 가려야 하는데, 사해행위취소의 요건으로서의 무자력이란 채무자의 변제자력이 없음을 뜻하는 것이고 특히 임의 변제를 기대할 수 없는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 고려되어야 하므로, 소극재산이든 적극재산이든 위와 같은 목적에 부합할 수 있는 재산인지 여부가 변제자력 유무 판단의 중요한 고려요소가 되어야 한다. 따라서 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것이고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것이다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결, 대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 등 참조). 또한 회사의 채무초과 상태란 회사가 실제 부담하는 채무 총액과 실제 가치로 평가한 자산 총액을 기준으로 판단하여야 하고, 대차대조표 등 재무제표에 기재된 명목상 부채 및 자산 총액을 기준으로 판단할 것은 아니다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2010다27847 판결 참조).

2) 판단

제1항의 인정사실과 증거들 및 이 법원의 대법원등기정보센터에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 무렵 이 사건 부동산의 가액은 매매대금 420,000,000원인 사실, 우선변제권을 가진 임차인인 H의 임대차보증금은 400,000,000원인 사실, D가 소유한 부동산은 이 사건 부동산이 유일한 사실을 인정할 수 있다. 이 사건 부동산 가액 중 채권자들의 공동담보가 되는 적극재산은 우선변제권 있는 임대차보증금을 공제한 잔액 20,000,000원(= 420,000,000원 -

400,000,000원)으로 볼 수 있다.

이 법원의 강남세무서에 대한 과세정보제출명령 결과에 따르면, D의 2022년도 표준재무상태표상 D의 자산 총계가 824,717,832원으로 기재되어 있는 사실은 인정되나, 위 자산은 유동자산 772,845,976원과 비유동자산 51,871,856원으로 구성되고 유동자산 대부분은 주주·임원·직원에 대한 단기대여금 593,035,736원으로 이루어져 있는 사실, D의 2021년도 표준재무상태표에는 주주·임원·직원에 대한 단기대여금이 0원으로 기재되어 있는 사실, 위와 같이 단기대여금이 별다른 이유 없이 대폭 늘어난 대신 재고자산(상품)은 2021년도 489,315,140원에서 2022년도 3,510,678원으로 대폭 줄어든 사실을 인정할 수 있는바, 이와 같은 사실에 비추어 보면, D의 표준재무상태표 중 적어도 위 단기대여금 부분은 신빙성이 없고, 위 단기대여금을 실질적으로 재산적 가치가 있는 적극재산으로 보기 어렵다. 따라서 이 사건 부동산의 실질 가치에 표준재무제표상의 자산 중 단기대여금을 제외한 나머지 자산인 231,682,096원(= 자산 총계 824,717,832원 - 단기대여금 593,035,736원)을 더하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 채권자들의 공동담보가 되는 D의 적극재산은 최대 251,682,096원(= 이 사건 부동산 실질 가치 20,000,000원 + 231,682,096원)이다.

소극재산에 관해 살핀다. 앞서 든 증거들과 이 법원의 I에 대한 신용정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약 체결 무렵 D의 소극재산은 최소한 아래 표와 같이 272,026,790원인 사실을 인정할 수 있다.

순번	채권자	금액(원)	채무발생일자
1	기업은행	40,000,000	2015. 9. 4.
2	기업은행	3,600,000	2016. 7. 11.
3	기업은행	45,000,000	2018. 7. 13.
4	기업은행	5,700,000	2022. 2. 22.
5	기업은행	15,000,000	2022. 4. 15.
6	기업은행	16,550,000	2022. 4. 29.
7	기업은행	3,750,000	2022. 5. 6.
8	기업은행	13,000,000	2022. 5. 23.
9	기업은행	10,000,000	2022. 7. 11.
10	기업은행	16,000,000	2022. 7. 18.
11	기업은행	8,500,000	2022. 7. 26.
12	J은행	3,000,000	2018. 11. 16.
13	역삼세무서	1,646,760	2021. 1.
14	역삼세무서	10,184,660	2021. 6.
15	역삼세무서	9,091,410	2021. 7.
16	역삼세무서	6,902,160	2021. 12.

17	역삼세무서	5,544,410	2022. 1.
18	역삼세무서	20,877,530	2022. 1.
19	역삼세무서	5,945,280	2022. 6.
20	역삼세무서	651,420	2022. 7.
21	역삼세무서	14,770,430	2022. 7.
22	역삼세무서	15,645,680	2022. 7.
23	역삼세무서	15,630	2022. 8.
24	역삼세무서	651,420	2022. 8.
합계		272,026,790	

따라서 이 사건 매매계약 체결 당시 주식회사 D는 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 매매계약으로 인해 채무초과 상태가 심화되었으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

다. 피고 D의 사해 의사, 피고의 악의

채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해 의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니며, 채무자의 재산이 채무 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 무상양도하거나 일부 채권자에게 대물변제로 제공하였다면, 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 되는 것이다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실과 갑 제8 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 IBK기업은행에 대한

금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약에 따른

잔금지급일인 2022. 8. 30. D에 370,000,000원, C 명의로 같은 날 28,000,000원 합계

398,000,000원을 매매대금으로 지급했을 뿐이며, 이는 이 사건 부동산의 2년 전 매도가격인

420,000,000원에 못 미치는 금액인 사실, D는 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있던

사실, 매수인인 피고는 D 대표자 C의 자녀인 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 사실에 비추어 보면,

D는 피고에게 부당하게 염가로 이 사건 부동산을 매도했다고 할 수 있고, 그로써 원고를 해하게 되리라는 사정을 알고 있었다고 인정할 수 있으며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

라. 원상회복의 방법 및 가액배상의 범위

1) 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 사해행위를 취소하고 원상회복을 명하여야 한다. 수익자는 채무자로부터 받은 재산을 반환하는 것이 원칙이지만, 그 반환이 불가능하거나 곤란한 사정이 있는 때에는 그 가액을 반환하여야 하며, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 한다. 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다. 또한 그 부동산에 사해행위 이전에 임대차계약이 체결되었고 임차인에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다면, 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분이 일반 채권자의 공동담보에 제공되었다고 볼 수 없으므로 수익자가 반환할 부동산 가액에서 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권액을 공제하여야 한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결, 대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법

갑 제6호증의 기재에 따르면, 이 사건 부동산에 관하여 주식회사 J이 서울중앙지방법원 등기국 2022. 8. 30. 접수 제127706호로 채권최고액 341,000,000원의 근저당권설정등기를, F가 같은 등기국 2022. 10. 26. 접수 제152442호로 채권최고액 150,000,000원의 근저당권설정등기를 각 마친 사실을 인정할 수 있다. 사해행위 후 선의의 제3자가 저당권을 취득하여 이 사건 부동산의 원물반환이 현저히 곤란하므로 가액 배상을 명하기로 한다.

3) 가액배상의 범위

앞서 인정한 사실과 을 제1호증의 기재에 따르면, 이 사건 매매계약 체결 이전에 임차인 H이

우선변제권을 취득한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 부동산의 가액은 이 사건 매매계약의 매매대금 420,000,000원으로 평가할 수 있다. 따라서 이 사건 부동산의 공동담보가액은 20,000,000원(= 부동산 가액 420,000,000원 - 우선변제권 있는 임차인의 임대차보증금 400,000,000원)이다. 원고의 피보전채권액은 앞서 본 바와 같이 2023. 4. 11.을 기준으로 합계 50,579,450원인바, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 공동담보가액과 피보전채권액 중 적은 금액인 20,000,000원의 범위에서 취소되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 사해행위취소에 따른 가액배상으로 20,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고 주장의 요지

- ① 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 시세에 따른 정당한 매매계약이고, 피고는 D에 370,000,000원을 직접, C이 피고에게 증여한 50,000,000원으로 C을 통해 돈을 각 지급함으로써 이 사건 매매대금을 모두 지급하였다. 이 사건 매매계약으로 인해 피고 D의 책임재산은 감소한 바 없으므로 사해행위라고 볼 수 없다.
- ② D는 이 사건 매매계약의 매매대금으로 임대차보증금을 반환하고 다른 채권자인 F와 주식회사 K에 대한 채무를 변제했으므로 사해행위라고 볼 수 없다.

나. 판단

다음과 같은 이유로 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

- ① 갑 제10호증의 기재에 따르면, 피고는 C이 D에 송금한 49,970,000원(2022. 8. 2.자 20,000원 + 2022. 8. 3.자 1,000,000원 + 2022. 8. 24.자 1,850,000원 + 2022. 8. 30.자 20,000,000원 + 2022. 8. 31.자 26,200,000원 + 2022. 9. 21.자 900,000원)에 대해 C이 피고에게 증여한 것이라며 증여세 신고를 한 사실은 인정할 수 있다. 그러나 갑 제9, 11호증의 각 기재와 이 법원의 IBK기업은행에 대한 금융거래정보 제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는

다음과 같은 사실과 사정, 즉 피고가 증여받았다고 주장하는 송금 내역은 이 사건 매매계약 체결 이전과 잔금지급일인 2022. 8. 30. 이후 송금액까지 포함하고 있는 점, C와 피고는 평소에도 자주 입출금을 반복한 사실, 피고는 2024. 4. 24.자 준비서면에서 2022. 8. 31.자 송금액 중 22,000,000원만이 매매대금이었다고 주장했으나 이는 증여세로 신고한 금액인 26,200,000원과 차이가 있는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고가 C으로부터 50,000,000원을 증여받아 D에 420,000,000원을 지급했다고 보기 어렵다. 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 매매대금으로 398,000,000원만을 지급했다고 보이는바, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 정당한 매매가격에 따른 매도라고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

② 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만, 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

이 법원의 IBK기업은행에 대한 금융거래정보 제출명령 결과에 따르면, D가 2022. 8. 31. F에 합계 50,001,000원(= 14,000,500원 + 36,000,500원)을 송금했고, 같은 날 주식회사 K에 2,600,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 위 인정사실만으로는 D가 이 사건 매매계약의 매매대금을 다른 채권자들에 대한 변제로 사용하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 앞서 본 바와 같이 D는 부당한 염가로 이 사건 부동산을 매도하였으므로 D가 그 매매대금을 채무 변제에 사용했더라도 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

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

판사 이재은

별지