

수원지방법원 평택지원 2024. 4. 25 선고 2023가합10155 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원고등법원 2024. 11. 7 선고 2024나16734 판결

수원지방법원 평택지원 2024. 4. 25 선고 2023가합10155 판결

전문

원 고 농업회사법인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 메리트 담당변호사 조한주

피 고 주식회사 B (변경전 상호: 주식회사 C)

소송대리인 변호사 이진서

소송복대리인 변호사 신미화

변론종결 2024. 3. 28.

판결선고 2024. 4. 25.

주문

- 피고와 농업회사법인 주식회사 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 7. 19. 체결된 매매계약을 601,537,280원의 한도 내에서 취소한다.
- 피고는 원고에게 601,537,280원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 농업회사법인 주식회사 D(이하 'D'이라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 7. 19. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 727,383,441원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 물품대금채권

원고는 2021. 4. 22.경부터 2022. 7. 31.경까지 D에 2,284,316,233원 상당의 농산물을 공급하였다. D은 2022. 6.경까지 원고에게 1,556,932,792원을 지급하고, 나머지 물품대금 727,383,441원을 지급하지 아니하였다.

나. D의 재산처분행위

1) D은 2022. 3. 3. 농업회사법인 주식회사 E로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2022. 2. 12.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) D은 2022. 7. 19. 피고에게 이 사건 부동산을 2,600,000,000원에 매도하는 내용의

매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 피고에게 수원지방법원 안성등기소 2022. 12. 6. 접수 제47872호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 및 안성시 F 답 13.4㎡(이하 ‘F 토지’라 한다)를 공동담보로 하여 근저당권자 G은행, 채권최고액 2,400,000,000원의 2022. 3. 3.자 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)가 마쳐져 있었는데, 이 사건 근저당권설정등기는 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 2022. 12. 6. 피담보채무액 2,000,000,000원이 전부 변제되어 같은 날 모두 말소되었다.

3) D은 2022. 10. 12. 이 사건 매매계약 당시 보유하던 F 토지에 관하여 농업회사법인 H 주식회사에 2022. 8. 12.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증 및 을 제1, 4, 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 사해행위 취소 및 가액배상 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 D에 대하여 727,383,441원 상당 미지급 물품대금채권을 가지고 있고, 위 미지급 물품대금채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 것으로서 채권자취소권을 위한 피보전채권이 된다.

나. 이 사건 매매계약의 사해행위 해당 여부

앞에서 든 증거들 및 갑 제12, 13호증의 각 기재, 이 법원의 중소벤처기업진흥공단, I 영농조합법인, J 주식회사, 농업회사법인 K 주식회사, 농업회사법인 L 주식회사, 농업회사법인 M 주식회사, 주식회사 N에 대한 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 이 사건 부동산, F 토지를 소유하고 있었던 사실(이 사건 부동산은 매도 당시 가액 2,600,000,000원, F 토지는 매도 당시 가액 2,000,000원)¹⁾, 이 사건 매매계약 당시 D은 원고에 대하여 727,383,441원의 채무를 부담하고 있었고, G은행 2,680,000,000원, O은행 484,000,000원, 중소벤처기업진흥공단

300,000,000원, I 영농조합법인 38,958,000원, J 주식회사 24,610,379원, 농업회사법인 K 주식회사 355,356,500원, 농업회사법인 L 주식회사 152,766,700원, 농업회사법인 M 주식회사 596,960,000원, 주식회사 N 82,124,000원, 합계 5,442,159,020원의 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, D은 이 사건 부동산 및 F 토지 외에는 별다른 적극재산을 소유하고 있지 아니하였고, F 토지는 2022. 10. 12. 처분하고, 이 사건 부동산도 피고에게 처분함으로써 사실상 자신이 소유하는 부동산 전부라 할 수 있는 이 사건 부동산을 피고에게 처분함으로써 무자력 상태를 초래하게 되었음을 알 수 있고, 이를 비롯하여 이 사건 매매계약의 체결 시기, 당시 D의 재산상태 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 D의 일반채권자들에 대한 공동담보에 부족이 생기게 하는 것으로 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고는 이러한 사정을 알았다고 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 이 사건 매매계약 당시 D의 재산관계를 알 수 없었고, D이 채무초과 상태에 있었다고 의심할 만한 사정도 전혀 없는 상태에서 정상적인 부동산 매매거래를 통해 이 사건 부동산을 취득하였으므로, 이 사건 매매계약이 원고 등 D의 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다.

2) 판단

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다38455 판결 등 참조). 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인

진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조).

나) 앞에서 든 증거들, 갑 제11호증의 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실들 내지 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 앞서 본 추정을 번복하여 피고가 D의 사해행위에 대하여 선의였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① D은 이 사건 부동산 및 F 토지를 2,750,000,000원에 매수하여 2022. 3. 3. 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마치고, 2022. 7. 10. 피고와 매매가액 2,600,000,000원에 이 사건 매매계약을 체결하였다. F 토지 면적이 작고 가액이 2,000,000원임을 고려하면, 농산물 유통을 주 업무로 하는 D이 2,750,000,000원에 매수한 이 사건 부동산을 취득한지 4개월만에 150,000,000원을 감액하여 매각할 이유가 없어 보인다. 이러한 점은 이 사건 부동산의 부동산등기사항전부증명서에서 확인할 수 있다.

② 이 사건 부동산은 공장용지 및 공장건물이고, 그 가액이 2,600,000,000원으로 상당히 고액이어서 이를 영업 목적으로 취득하는 것은 회사 재산상황에 중대한 영향을 미치는 것임에도, 이 사건 매매계약은 공인중개사 등의 중개를 거치는 등 일반적인 부동산거래의 모습을 보이지 않는다.

③ 피고는 2022. 1.경 P에게 ‘회사를 평택 또는 안성으로 이전하여야 할 사정이 있어 적당한 부동산을 소개하여 달라’고 하였고, 이에 P이 개인적으로 알고 지내던 D 대표이사 Q이 이 사건 부동산을 처분하려함을 알고 피고에게 소개하여 주어 이 사건 매매계약이 체결되었다고 한다. 그러나 2022. 1.경 D은 이 사건 부동산을 소유하고 있지도 않았다.

④ 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기가 마쳐지기 전인 2022. 11. 2.경 D 본점 소재지에서 유체동산 강제집행사건으로 인한 동산압류가 있었는데, 공시서 또는 봉인표가 집행되었다.

⑤ 그 밖에 피고가 D의 채무초과상태를 알지 못하였음을 뒷받침한다고 볼 만한 객관적인 증거가 없다.

따라서 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

라. 사해행위의 취소, 원상회복의 방법 및 범위

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액 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 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 또한 가액배상의 방법에 의한 원상회복의 경우 그 부동산에 대한 가액은 변론종결 당시를 기준으로 한 가액에서, 사해행위 당시의 피담보채무액을 공제하는 방법에 의하여 가액반환의 범위를 확정하여야 하는바(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조), 만약 변제로 근저당권이 소멸한 경우라면 그 변제금액이 피담보채무액이 된다고 할 것이다.

앞에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 이 사건 부동산 가액에서 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있다.

2) 공동저당권이 설정되어 있는 수개의 부동산 중 일부가 처분된 경우에 있어서의 그 피담보채권액은 원칙적으로 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액으로 보아야 할 것이다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조).

앞에서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 가액은 2,600,000,000원이고, F 토지의 가액은 2,000,000원인바, 이 사건 변론종결일 무렵 위 각 부동산의 시가도 같은 금액일 것으로 추인된다. 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 및 F 토지에는 G은행 명의의 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 피고는 2022. 12. 6. G은행에 2,000,000,000원을 지급한 사실, 위와 같이 피고가

피담보채무액을 변제함에 따라 이 사건 근저당권설정등기가 말소된 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산에 설정된 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무액 안분액은 $1,998,462,720\text{원} [= 2,000,000,000\text{원} \times \{2,600,000,000\text{원} / (2,600,000,000\text{원} + 2,000,000,000\text{원})\}$, 원 미만 버림]이 되므로, 공동담보가액은 이 사건 부동산의 가액에서 말소된 이 사건 근저당권설정등기 피담보채무액 안분액을 공제한 $601,537,280\text{원} (= 2,600,000,000\text{원} - 1,998,462,720\text{원})$ 이 된다.

결국 원고의 피보전채권액인 727,383,441원이 이 사건 부동산의 공동담보가액인 601,537,280원을 초과하므로, 손해행위취소 및 가액배상 범위의 한도는 601,537,280원이 된다.

마. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 601,537,280원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 가액배상으로 피고는 원고에게 601,537,280원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하되, 가집행선고는 청구의 성질상 허용되지 않으므로 이를 붙이지 아니하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조정웅, 판사 정영민, 판사 김윤진

별지

1) 원고가 이 사건 부동산 및 F 토지의 매도 당시 매매가액으로 부동산 가액을 산정함에 피고가 다툼이없다.