

수원지방법원 2024. 6. 26 선고 2022가단576881 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 동인 (담당변호사 김은지, 황윤구)

피 고 B

소송대리인 변호사 권순원

변 론 종 결 2024. 5. 1.

판 결 선 고 2024. 6. 26.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고가 2020. 6. 15. C와 별지목록 기재 부동산에 관하여 체결한 매매계약을 58,153,424원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 58,153,424원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 축산기자재 제조 및 설치업 등을 영위하는 법인이다(변경전 상호는 'D 주식회사'이다).

나. 원고는 2016. 12. 15. C가 운영하는 'E'에 양계용 케이지를 대금 510,000,000원에 매도, 설치하는 계약을 체결하였고, 이를 모두 이행하였다. C는 위 대금 중 수회에 걸쳐 합계 460,000,000원을 지급하였으나 나머지 5,000만원은 지급하지 아니하였다.

다. 이에 원고는 2020. 12. 21. C를 상대로 위 미지급 물품대금의 지급을 청구하는 소(수원지방법원 2020가단577606호)를 제기하였고, 위 법원은 2021. 10. 20. 무변론판결로 'C는 원고에게 5,000만원 및 이에 대하여 2021. 7. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였다.

라. C는 위와 같이 원고에게 물품대금 채무를 부담하고 있는 상태에서 2020. 6. 15. 피고에게 자신이 운영하던 E의 시설물 일체와 부동산 전체(별지목록 기재 각 부동산 및 아산시 F 전 374m, G 잡종지 2183m, H 임야 90m, I 답 221m, J 답 163m, 이하 위 매매 부동산 전체를 '이 사건 각 부동산'이라고 함)를 매매대금 43억원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 함)을 체결하면서, 계약금 3억원은 2020. 6. 15. 지급받고, 잔금 40억원은 2020. 7. 8. 지급받기로 약정하였다. 피고는 2020. 7. 14. 위 매매계약을 원인으로 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 매매계약 체결당시 이 사건 각 부동산에는 근저당권자 K조합(이하 'K'이라 함)의 근저당권이 2건 설정되어 있었고(채권최고액 840,000,000원 및 520,000,000원), 근저당권자 L 주식회사(이하 'L'라고 함)의 근저당권이 3건 설정되어 있었다(채권최고액 15억원 및 5억원, 5억원).

바. C는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 각 부동산 외에 아산시 M 전 826m를 소유하고 있었으나(위 부동산에도 채권최고액 720,000,000원의 K의 근저당권, 채권최고액 4억원의 N 주식회사의 근저당권, 채권최고액 5억원의 L의 근저당권이 설정되어 있었다).

[증거 : 갑 1, 2, 3, 4, 5, 9호증, 을 1호증, 변론의 전취지]

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

별지목록 부동산에 대한 이 사건 매매계약은 원고의 권리를 침해하는 사해행위로서 취소되어야 한다. 다만 피고는 별지목록 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 이후인 2020. 7. 9. O 주식회사를 근저당권자로 하여 채권최고액 2,592,000,000원의 공동근저당을 설정해주어 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당하므로, 원물반환 대신 가액배상을 하여야 하는바, 원고의 C에 대한 피보전채권액은 소제기시를 기준으로 58,153,424원(원금 50,000,000원 + 지연손해금 8,153,424원)이므로 위 매매계약은 58,153,424원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로서 58,153,424원을 지급하여야 한다.

나. 사해행위 해당성

1) 민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리킨다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결).

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다. 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 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).

2) 위 인정사실을 종합하면, C는 채무가 적극재산을 초과하는 상태에서 적극재산의 대부분인 이 사건

각 부동산을 피고에게 매각하는 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 그로 인하여 C의 책임재산은 극히 적어져 거의 전무하게 되었으므로 이 사건 매매계약은 C의 채권자인 원고에 대하여는 사해행위에 해당한다 할 것이다.

다. 피고의 선의 여부

1) 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 당시 자신은 선의였다(채권자를 해함을 알지 못하였다)고 주장하므로 살피건대, 위 채용증거 및 갑 6, 10호증, 을 2, 3, 4, 5, 6, 7호증, 증인 C의 증언에 변론의 전취지를 종합하면, 아래 사실 및 사정을 인정할 수 있다.

가) 피고는 이 사건 각 부동산을 매수하기 6년 전인 2014. 4. 1.경부터 김포시에서 “P”이라는 상호로 축산업체를 운영하고 있었다. 그러던 중 C가 이 사건 각 부동산 및 이에 부속된 양계시설을 매도하기 위하여 동종업계 사람들을 통하여 농장을 인수할 사람을 구하게 되었고, 피고는 위 소식을 듣고 직접 C의 농장에 방문하여 부동산과 시설을 점검하는 등의 검토 끝에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결하게 되었다.

나) 피고는 이 사건 각 부동산을 매수하면서 양계농장을 운영하기 위해 2020. 7. 1.경에 “Q”이라는 사업체를 별도로 설립하였으며, 현재도 이 사건 각 부동산에서 양계사업을 계속하고 있다.

다) 피고는 이 사건 매매계약 전까지는 C와 일면식도 없었고, 아무런 인적 관계가 존재하지 않는다. 또한 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권들에 대하여는 부동산등기부를 보고 알 수 있었으나, 원고는 이 사건 매매계약이 진행될 당시인 2020. 6.~7.경 이 사건 각 부동산을 가압류하는 등의 조치를 한바 없었으므로 외부적으로 공시되지 아니하였다. 또한 원고의 채권은 원금이 5,000만원이어서 이 사건 매매계약의 대금 43억원에 비하여는 비교적 소액이었다. 따라서 C가 이 사건 매매계약 당시 이를 피고에게 밝히지 않은 이상, 피고가 원고의 채권의 존재를 알기는 어려워 보인다.

라) 이 사건 매매계약의 대금 43억원은 이 사건 각 부동산의 주변 토지들 시세와 비슷하게 책정된 것으로 보인다. 피고는 계약금 3억원은 계약 무렵인 2020. 6. 12. C에게 계좌이체로 지급하였고, 잔금 40억원은 당시 C가 이 사건 부동산의 근저당권자였던 K 및 L에 대하여 부담하고 있던 채무의

총액이 약 40억원이었으므로 이를 피고가 채무인수하거나 대위변제하는 방식으로 지급하기로 합의하였다. 구체적으로 ① 피고는 2020. 7. 8. L로부터 350,000,000원을 차용하였고, 2020. 7. 10. 위 350,000,000원으로 C의 L에 대한 채무를 변제하였다. ② 피고는 2020. 7. 14. 이 사건 각 부동산을 담보로(채권최고액 2,592,000,000원의 근저당권 설정) O 장호원지점으로부터 2,160,000,000원을 대출받아, 같은 날 C의 K 계좌로 위 2,160,000,000원을 송금하였다. 그 돈으로 C는 같은 날 L에게 500,339,084원을 변제하였고, K에 대한 채무 1,660,000,000원을 변제하였다. ③ 피고는 C의 L에 대한 잔여 채무 1,450,000,000원을 채무인수하는 방식으로 잔금의 지급에 갈음하였다. ④ 위와 같은 방법으로 피고는 잔금으로 합계 3,960,000,000원(350,000,000원 + 2,160,000,000원 + 1,450,000,000원)을 지급하거나 채무 인수하였다(이 사건 매매계약 당시 C의 근저당권에 기한 채무 액수가 대략 40억원에 이르는 것으로 추산하여 잔금을 40억원으로 정하였는데, 실제 위와 같은 변제 당시 C의 채무가 3,960,000,000원이어서 최종 잔금은 3,960,000,000원을 지급하게 되었다고 한다).

2) 위와 같은 피고와 C가 이 사건 각 부동산에 관하여 체결한 매매계약의 내용 및 매매대금의 지급 경위, 피고가 양계농장인 이 사건 각 부동산을 매수하게 된 사정, 피고와 C의 인적 관계 등을 종합적으로 검토하였을 때, 피고는 C와 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결할 당시 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 C의 채권자인 원고를 해한다는 점을 알지 못하였고, 통상적인 경위와 방법으로 이 사건 각 부동산을 매수하였다고 봄이 타당하므로, 수익자인 피고는 선의로 이 사건 각 부동산을 매수하였고, 따라서 이 사건 매매계약은 취소할 수 없다 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 결국 이유 없다 할 것이므로 이를 기각한다.

판사 곽동우

[별지]

부동산의 표시

1. 충청남도 아산시 답 1279㎡
2. 충청남도 아산시 잡종지 10972㎡
3. 충청남도 아산시 잡종지 670㎡
4. 충청남도 아산시 전 616㎡
5. 충청남도 아산시 답 1369㎡
6. 충청남도 아산시 목장용지 504㎡
7. 충청남도 아산시 , , , , 필지 동
 [도로명주소] 충청남도 아산시
 강파이프구조및 정량철골구조 스토리지붕 단층 동, 식물관련시설
 1층 1,008.21㎡
 1층 21.32㎡

8. 충청남도 아산시 , , , 4필지 동
 [도로명주소] 충청남도 아산시 지상
 목조및 강파이프구조, 경량철골구조 스테트지붕 단층 동, 식물관련시설
 1층 792㎡
 1층 16.8㎡
 1층 15.66㎡
9. 충청남도 아산시 , , , 4필지 동
 [도로명주소] 충청남도 아산시 지상
 강파이프구조및 경량철골구조 스테트지붕 단층 동, 식물관련시설
 1층 915.3㎡
 1층 10㎡
10. 충청남도 아산시 , , , 4필지 동
 [도로명주소] 충청남도 아산시 지상
 강파이프구조및 경량철골구조 기타(판넬)지붕 단층 동, 식물관련시설
 1층 884㎡
 1층 11.96㎡
 1층 6㎡
11. 충청남도 아산시 , , , 4필지 동
 [도로명주소] 충청남도 아산시 지상
 강파이프구조및 경량철골구조 기타(판넬)지붕 단층 동, 식물관련시설
 1층 868.4㎡
 1층 6㎡

12. 충청남도 아산시 , , , , 4필지 동

[도로명주소] 충청남도 아산시 지상

일반철골구조 및 강파이프구조, 경량철골구조 기타(판넬)지붕 단층 동, 식물관련시설

1층 203.84㎡

1층 89.61㎡

1층 21.42㎡

1층 14.64㎡

13. 충청남도 아산시 , , , , 4필지 동

[도로명주소] 충청남도 아산시 지상

강파이프구조및 경량철골구조 기타(판넬)지붕 단층 동, 식물관련시설

1층 1,026.38㎡

1층 24.92㎡, 끝.

