

인천지방법원 2024. 9. 24 선고 2023가단292343 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 1. A

2. B

피고들 소송대리인 법무법인 로앤피플

담당변호사 유정용

변 론 종 결 2024. 8. 13.

판 결 선 고 2024. 9. 24.

주 문

1. 가. 피고 A와 C 주식회사 사이에 별지 제1 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 2. 3. 체결된 매매계약을 100,866,041원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 A는 원고에게 100,866,041원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 B와 C 주식회사 사이에 별지 제2 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 2. 3. 체결된 매매계약을 100,866,041원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 B는 원고에게 100,866,041원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C 주식회사(이하 '이 사건 회사'라고 한다)의 대표인 D는 2018. 3. 12. 원고로부터 1억 원을 대출받았고, 이후 위 회사는 D의 위 대출금 채무를 인수하는 한편, 2022. 2. 18. 원고로부터 2억 원을 대출받았는데, 위 회사의 원고에 대한 위 각 대출금 채무액은 2023. 10. 24. 기준 합계 213,1683,770원, 2024. 7. 22. 기준 223,269,106원이다.

나. 이 사건 회사는 2023. 2. 3. 위 회사의 부대표인 피고 A와 사이에 위 피고에게 위 회사 소유 별지 제1 목록 기재 부동산을 매매대금 2억 4,000만 원에 매도하되, 2023. 2. 3. 위 매매대금 전액을 지급받기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 같은 날 위 피고로부터 위 매매대금을 모두 지급받은 다음, 2023. 2. 20. 위 피고에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 회사는 2023. 2. 3. 피고 A의 대학동창인 피고 B와 사이에 위 피고에게 위 회사 소유 별지 제2 목록 기재 부동산(이하 별지 제1, 제2 목록 기재 각 부동산을 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 매매대금 2억 4,000만 원에 매도하되, 2023. 2. 3. 위 매매대금 전액을 지급받기로 하는 내용의 매매계약(이하 이 매매계약과 나.항 기재 매매계약을 합하여 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 위 피고로부터 위 매매대금을 모두 지급받은 다음, 2023. 2. 20. 위 피고에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이 사건 회사는 채무초과 상태에 있었고, 위 회사의 적극재산으로는 이 사건 각 부동산만이 있었는데, 위 각 부동산의 시가는 서울중앙지방법원 2023가합64315 사해행위취소 소송절차에서 2023. 2. 3. 기준 각 3억 5,300만 원, 2024. 3. 25. 기준 각 3억 5,000만 원으로 감정평가되었다.

마. 한편, 이 사건 회사는 2020. 7. 17. 주식회사 E에게 이 사건 각 부동산을 공동담보로 하여 위 각 부동산에 관하여 채권최고액 6억 2,400만 원, 채무자 이 사건 회사, 근저당권자 주식회사 E인 각 근저당권설정등기를 마쳐 주었고, 위 근저당권설정등기는 2023. 2. 7. 각 말소되었는데, 말소 당시 위 공동근저당권의 피담보채무액은 498,267,918원이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증, 을 제14호증의 2, 제15호증의 1, 2, 제16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 피보전채권

원고의 이 사건 회사에 대한 제1의 가.항 기재 각 대출금 채권은 이 사건 각 매매계약 체결 이전에 성립한 채권으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 청구원인에 대한 판단

가) 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결 참조). 그리고 사해행위취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정된다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결 참조).

나) 돌이켜 이 사건에 대하여 보건대, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 회사는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이미 채무초과 상태에 빠져 있었음에도 피고들에게 사실상 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 위 각 매매계약으로 처분하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었는바, 이와 같은 위 회사의 행위는 원고에 대하여 사해행위가 되고, 이 경우 채무자인 위 회사의 사해의사 및 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

2) 피고들의 주장에 대한 판단

가) 피고들은, 피고 A는 이 사건 회사가 채무초과 상태에 있음을 잘 알고 있었으나, 피고 B는 위 회사의 채무관계나 재무 및 경영 상태를 전혀 몰랐고, 한편, 피고들이 이 사건 각 부동산을 각 매수한 것은, 위 각 부동산을 매도하여 자금을 확보하려던 위 회사 대표 D가 계속하여 매도 호가를 낮추었음에도 매수자를 찾지 못하던 상황에서 피고 A에게 여유자금이 있음을 알고 매수를 부탁하고, 이후 위 피고가 피고 B에게 위 각 부동산이 낮은 호가에 매물로 나와 있다는 말을 함에 따른 것일 뿐인바, 피고들은 이 사건 각 매매계약이 사해행위가 됨을 알지 못하였다고 주장한다.

나) 그러나 위 인정사실, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 A는 이 사건 회사의 부대표로서 위 피고가 자인하는 바와 같이 위 회사의 경영 악화 및 채무초과 상태를 잘 알고 있었던 점, ② 피고 B는 피고 A의 대학동창으로 위 회사가 위와 같은 상태에 있음을 알기 쉬웠다고 할 것이고, 피고들의 주장과 같이 피고 A의 소개 및 설명에 따라 위 회사와 매매계약을 체결하게 된 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 각 매매계약이 공인중개사의 협조 없이 체결된 점, ④ 위 각 매매계약에서 정한 각 매매대금이 이 사건 각 부동산의 각 시세에 비하여 상당히 낮은 가격인 점, ⑤ 위 각 매매대금이 위 각 매매계약 당일 모두 지급된 점 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거만으로는 위 악의의 추정을 뒤집어 피고들이 선의였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복

가. 사해행위의 취소

이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당함은 앞서 본 바와 같으므로, 위 각 매매계약은 취소되어야

하고, 수익자인 피고들은 이를 원상회복하여야 한다.

나. 취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되며(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 참조), 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되었다면 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결 참조).

한편, 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우, 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산을 산정함에 있어 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(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결, 대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다25671 판결 참조).

2) 돌이켜 이 사건에 대하여 살피건대, 이 사건 각 매매계약 체결 이후인 2023. 2. 7. 이 사건 각 부동산을 공동담보로 하여 마쳐져 있던 제1의 마.항 기재 각 근저당권설정등기가 피담보채무의 변제로 말소되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 각 부동산의 가액에서 위 각 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고, 위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나아가 사해행위 취소의 범위에 대하여 보건대, 이 사건 각 부동산의 시가가 2024. 3. 25. 기준 각 3억 5,000만 원으로 감정평가된 사실, 제1의 마.항 기재 각 근저당권설정등기가 말소된 2023. 2. 7. 당시 위 각 설정등기에 관한 공동근저당권의 피담보채무액이 498,267,918원인 사실은 앞서 본 바와

같고, 위 각 시가에 비례하여 위 피담보채무액을 안분하면 위 각 부동산이 부담하는 피담보채무액은 각 249,133,959원($= 498,267,918\text{원} \times 1/2$)이 됨이 계산상 명백하며, 한편, 위 각 부동산의 시가가 위 감정평가 기준일 이후 특별히 상승 또는 저하되었다고 볼 만한 자료가 없으므로 위 감정평가액이 이 사건 변론종결 당시의 위 각 부동산 가액으로 봄이 상당하다 할 것인바, 위 각 가액에서 위 각 피담보채무액을 공제하면 각 100,866,041원($= 3\text{억 } 5,000\text{만 원} - 249,133,959\text{원}$)이 남고, 이는 원고의 피보전채권인 제1의 가.항 기재 대출금 채권액보다 적다.

3) 따라서 이 사건 각 매매계약은 각 100,866,041원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 수익자인 피고들은 원고에게 가액배상으로 각 100,866,041원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박진영

별지