

전주지방법원 2022. 10. 5 선고 2021가합3365 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 중소기업진흥공단

피 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 21세기종합법률사무소

담당변호사 김종귀

소송복대리인 변호사 노혜성

변 론 종 결 2022. 5. 11.

판 결 선 고 2022. 10. 5.

## 주 문

1. 피고와 소외 주식회사 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 3. 15. 체결된 매매계약을 209,146,680원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 209,146,680원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 8, 10, 11호증, 을 제3, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

#### 가. 원고와 소외 주식회사 B의 대출약정 체결

1) 원고(당시 명칭 중소기업진흥공단)는 2019. 3. 13. 주식회사 B(이하 'B'라 한다)와 사이에, 원고가 B에 200,000,000원을, 이율 연 2.78%, 지연손해금을 연 6%로 정하여 대여하되, 원금은 2년 동안 거치하고 3년 동안 매 1개월마다 균등분할방식으로 상환하며, 이자는 매월 상환기일에 지급하는 내용의 대출약정을 체결하였다. 위 약정의 내용으로 편입된 원고의 대출기본약관에는 채무자가 이자의 지급을 지체하면 기한의 이익을 상실하는 것으로 되어 있다.

2) 원고는 2019. 3. 14. B에 위 200,000,000원을 대출하였는데, B가 2019. 9. 16.부터 이자 지급을 지체함에 따라 B는 2020. 5. 28. 위 대출 약정에 관한 기한의 이익을 상실하였다.

3) 원고가 2020. 9. 25. 기준 B에 대하여 가지는 위 대출약정에 따른 대출금 채권(이하 '이 사건 대출금채권'이라 한다)은 209,146,680원(= 원금 200,000,000원 + 대지급금 803,021원 + 이자 4,206,605원 + 연체이자 4,137,054원)이다.

#### 나. B의 재산 처분행위 등

1) B는 그 소유의 별지 목록 제1항 기재의 공장용지 및 그 지상 같은 목록 제2, 3항 기재의 공장건물 2채(이하 별지 목록 기재 각 부동산을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)와 위 공장 내의 기계기구(이하 '이 사건 기계기구'라 한다)를 이용하여 특수시멘트 및 특수 몰탈 제품 개발 사업 등을 영위하였다.

2) B는 2019. 3. 15. 피고에게 이 사건 부동산 및 기계기구를 대금 1,000,000,000원에 매도하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고는 2019. 4. 5. 이 사건 부동산에 관하여 위

매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 한편 B는 2016. 4. 27. C 주식회사(이하 'C'이라 한다)에 대한 대출금채무를 담보하기 위하여, 이 사건 부동산 및 기계기구에 근저당권자를 C으로 하는 채권최고액 939,000,000원의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하기로 하고 위 은행 앞으로 그와 같은 내용의 근저당권설정등기를 마쳐주었는데, 피고는 2019. 4. 5. 이 사건 매매계약의 잔대금 800,000,000원 중 444,857,756원을 B 명의의 C 계좌로 송금하는 방식으로 지급하여 이 사건 근저당권의 피담보채무를 변제하고, 2019. 4. 9. 위 근저당권설정등기를 말소하였다.

4) B는 2019. 10. 10. 폐업하였다.

## 2. 사해행위취소권의 발생

### 가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고는 B에 대하여 이 사건 대출금채권을 가지고 있었으므로, 위 대출금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

### 나. B의 무자력

앞서 거시한 증거, 을 제1, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① B의 손익계산서상 당기순손실은 2018. 6. 30. 기준 약 23억 원에 달하였고, 2018. 11. 30. 기준 금융기관들에 대한 차입금 약 55억 원, 주식회사 D에 대한 대여금 채무 6억 원, 한국예탁결제원에 대한 채무 4억 원 등 그 채무액이 약 65억 원에 달하는 상황이었던 점, ② B는 2019. 1.경부터 2019. 4.경까지 위 금융기관들에 대하여 부담하고 있던 55여 억 원 상당의 차입금 채무의 대출 만기일을 연장해야 하는 상황이었던 점, ③ 피고와 B는 B가 회생절차개시신청을 고려할 정도의 적자 상태에서 자구계획을 모색하고 있던 중 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것인 점, ④ B의 2019. 6. 30. 기준 손익계산서상 당기순손실은 약 45억 원으로 증가되었고, 결국 B는 2019. 10. 10. 폐업에 이르게 된 점 등을 종합하면, B가 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 3. 15. 당시 채무초과 상태에 있었음을 인정할 수 있다.

## 다. 사해행위 및 사해의사

### 1) 관련 법리

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 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

### 2) 이 사건에 관한 판단

가) 위 제1항에서 인정한 사실, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① B는 회생절차개시신청을 고려할 정도의 채무초과 상태에서 자구계획을 모색하던 중 B의 유일한 재산이라고 할 수 있는 이 사건 부동산과 기계기구를 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하게 된 점, ② B가 이 사건 부동산 및 기계기구를 매도함에 따라 본래의 생산 활동을 할 수 없게 되어 그로부터 약 7개월 뒤 결국 폐업에 이르게 되었다고 볼 수도 있는 점 등을 종합하여 보면, 채무자인 B가 사실상 자기의 유일한 재산인 이 사건 부동산과 기계기구를 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 사해행위라고 봄이 상당하다.

또한 앞서 본 이 사건 매매계약 당시 B의 재산상태나 이 사건 부동산 및 기계기구의 가액 등에 비추어 볼 때 B에게는 이 사건 매매계약으로 인하여 일반 채권자를 해하게 된다는 점에 관한 인식이 있었다고 봄이 타당한바, B의 사해의사도 인정된다.

나) 이에 대하여 피고는, ① B는 이 사건 부동산 및 기계기구를 피고에 매각하여 일부 부채를 상환하고 사업을 계속하는 것이 채무변제 자력을 갖는 최선의 방법이라고 생각하고 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, ② B가 피고에게 매도한 이 사건 기계기구에 503,660,182원 상당의 E 제품 생산 설비는 빠져 있는데, 이를 고려하면 이 사건 부동산 및 기계기구의 매매대금이 10억 원으로 정해진 것은 시가에 부합하여 책정된 것이므로, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 거시한 증거, 갑 제9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서의 별지 목록에 “E 생산 설비는 매매품목에서 제외된다.”라고 기재되어 있기는 하나(을 제12호증), 한편 이 사건 매매계약 체결 이후 피고의 대출신청에 따라 주식회사 F의 의뢰로 진행된 2019. 3. 26. 기준 이 사건 부동산 및 기계기구에 대한 감정평가는 피고 주장의 위 E 제품 생산 설비를 포함한 이 사건 기계기구 전부가 피고의 소유임을 전제로 진행된 것으로 보이므로 피고 주장대로 이 사건 매매계약의 목적물에서 E 제품 생산 설비가 제외되었다고 보기는 어려운 점, ② 그런데 이 사건 부동산 및 기계기구의 감정평가액은 1,559,682,600원[= 이 사건 부동산 648,232,600원(= 토지 388,341,600원 + 건물 259,891,000원) + 기계기구 911,450,000원]에 이르는바, 피고와 B가 정한 매매대금 10억 원은 시가보다 훨씬 염가로 책정된 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 이 사건 매매계약은 B의 일반채권자들에 대한 공동 담보를 부족하게 하는 것으로서 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

#### 라. 수익자의 악의

1) 사해행위취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의가 추정되므로, 이와 달리 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실은 수익자 스스로 증명할 책임이 있다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결). 이 사건에서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함은 앞서 본 바와 같으므로, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, B가 이 사건 부동산을 피고에게 매도하고 수령한 매매대금을 부채 상환에 사용하였고, 피고의 대표이사는 B의 구체적 재정 상황을 알지 못했으며, 이 사건 부동산 및 기계기구를 매수하고 이를 영업에 사용하여 얻게 될 이익을 기대하고 이 사건 매매계약을 체결한 것인바, 위 매매계약이 B의 일반채권자들을 해하는 사해행위라는 점을 알지 못하였다고 항변한다. 그러나 을 제5, 6, 7, 11호증의 각 기재만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

#### 마. 소결론

따라서 원고는 피고를 상대로 아래에서 보는 원상회복 범위를 한도로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

### 3. 원상회복의 방법 및 범위

#### 가. 원상회복의 방법(가액배상)

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 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 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

2) 그런데 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 부동산 및 기계기구에 관하여 이 사건 근저당권이 설정되어 있던 사실, 피고가 위 매매계약 체결 이후 2019. 4. 5. 이 사건 근저당권의 피담보채무 444,857,756원을 변제하여 위 근저당권설정등기가 2019. 4. 9. 해지를 원인으로 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

#### 나. 취소 및 원상회복의 범위

##### 1) 관련 법리

가) 공동저당권이 설정된 수 개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하고 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에는 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 그 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제되지 아니하므로 특별한 사정이 없는 한 그 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 취소채권자의 의사에도 부합하는 상당한 방법이라 할 것이고(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다67806 판결 등 참조),

특별한 사정이 없는 한 목적물 전부를 사해행위로 취소하는 경우와 그 중 일부를 개별적으로 취소하는 경우 사이에 그 취소에 따른 배상액 산정기준이 달라져야 할 이유가 없으므로 사해행위인 매매계약의 목적물 중 일부 목적물만을 사해행위로 취소하는 경우 그 일부 목적물의 사실심 변론종결 당시 가액에서 공제되어야 할 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권총액을 사실심 변론종결 당시를 기준으로 한 공동저당 목적물의 가액에 비례하여 안분한 금액이라고 보아야 할 것이다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다77891 판결 등 참조).

나) 근저당권설정등기 말소 등으로 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 담보가액과 채권자의 피보전채권액의 범위 내에서 그중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

## 2) 이 사건에 관한 판단

가) 원고가 이 사건 부동산에 한정하여 사해행위의 취소를 구하고 있음은 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 전체의 취지상 분명하므로, 먼저 이 사건 부동산의 공동담보가액에 관하여 살펴본다.

이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 및 기계기구에 이 사건 근저당권이 설정되어 있었고, 위 근저당권설정등기의 말소 당시인 2019. 4. 9. 기준 근저당권의 피담보채무액이 444,857,756원인 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한 위에서 본 바와 같이 2019. 3. 26. 기준 이 사건 부동산의 가액은 648,232,600원이고, 이 사건 기계기구의 가액은 911,450,000원이므로, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산 및 기계기구의 가액 역시 같은 금액일 것으로 추인된다.

따라서 이 사건 부동산의 공동담보가액은, 이 사건 부동산의 가액 648,232,600원에서 이 사건 근저당권의 피담보채권 중 이 사건 부동산의 가액 비율에 해당하는 부분 184,891,015원[ $444,857,756원 \times 648,232,600원 / (648,232,600원 + 911,450,000원)$ , 원 미만 버림]을 공제한 463,341,585원이 된다.

나) 그런데 2020. 9. 25. 기준 원고의 피보전채권인 이 사건 대출금채권이 209,146,680원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상 범위의 한도는 앞서 본 이 사건 부동산의 공동담보가액과 원고의 피보전채권액 중 더 적은 금액인 209,146,680원이 된다고 할

것이다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 위 209,146,680원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 그 원상회복으로 209,146,680원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 남    현, 판사 박은혜 휴직으로 서명날인 불능, 재판장, 판    사, 판사 김민재