

대구지방법원 2023. 5. 4 선고 2021가단113321 판결 [사해행위취소]

전 문

원고근로복지공단

피고주식회사 A

소송대리인 법무법인 동승

담당변호사 권대회, 김상헌, 박현미, 이승호, 이재광, 황성필, 손호영

변론 종결2023. 4. 6.

판결 선고2023. 5. 4.

주 문

1. 피고와 주식회사 B 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 체결된 2021. 3. 10. 매매계약을 90,098,990원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 90,098,990원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 주식회사 B에 대한 구상금채권

주식회사 B 소속 체불근로자들은 지급받지 못한 임금 및 퇴직금에 대하여 임금채권보장법이 정한 바에 따라 고용노동부장관에게 체불임금 등 사업주 확인서 발급 요청을 한 뒤, 원고에게 최종 3개월치 임금 및 최종 3년치 퇴직금 지급 신청을 하였고, 원고는 주식회사 B를 대신하여 그 일부에 해당하는 금액으로 2019. 1. 3.부터 2021. 5. 25.까지 134,198,680원을 지급하였으며, 주식회사 B은 원고에게 2019. 2. 1.부터 2019. 9. 9.까지 3,742,000원을 변제하여 미수금은 130,456,680원이 되었다.

그 후 주식회사 B이 2021. 3. 18. 대구지방법원 서부지원 고령군법원 2021카기1 해방공탁 사건으로 40,357,690원을 공탁하였고(같은 법원 2019카단532 부동산 가압류), 이를 제외하면 미수금은 90,098,990원(= 130,456,680원 - 40,357,690원)이 남는다.

나. 주식회사 B의 재산처분

주식회사 B은 2020. 12. 21. 피고에게 경북 고령군 C, D, E(각 1/2지분), F 등 4필지 토지(이하 '4필지 토지'라 하고, 그 중 일부를 지칭할 때는 G리 이하만 기재하여 특정하기로 한다)을 매매대금 13억 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였다가, 2021. 3. 10. 피고에게 이미 매매목적물에 포함되었던 위 4필지 토지 및 자신 소유의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 모두 매매목적물에 포함시켜 매매대금 합계 26억 원에 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하고, 같은 달 19일 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 말소 등

이 사건 부동산에는 채무자 주식회사 B으로 하여 주식회사 H 앞으로 채권최고액 1,980,000,000원(2021. 3. 10. 피담보채권잔액 1,892,000,000원), 신용보증기금 앞으로 채권최고액 162,000,000원(2021. 3. 10. 피담보채권 잔액 135,000,000원)인 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 마쳐져 있었는데, 이 사건 매매계약 이후 모두 말소되었다.

라. 이 사건 부동산 등의 2021. 3. 10.경 시가

2021. 3. 10.경 4필지 토지 및 이 사건 부동산의 시가 합계는 2,668,361,400원이고, 그 구체적인 내역은 이 사건 제2, 3항 건물의 시가가 796,962,000원, F 및 이 사건 제1항 부동산의 시가가 합계 1,760,460,000원, C, D, E 토지의 시가 합계가 110,939,400원이다(감정인 I의 감정평가서 24면 참조).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9 내지 14, 17호증, 을 제4호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 채무자가 그 채무 있음을 알면서 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는, 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로, 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 그 매매행위가 상당한 가격에 매각하는 것이라고 하여 반드시 사해행위가 되지 않는 것은 아니다(대법원 2007. 5. 10. 선고 2006다1534 판결, 대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다41523 판결 등 참조).

2) 위 인정사실 및 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약 당시 원고의 주식회사 B에 대한 구상금채권 발생의 기초가 되는 임금채권이 이미 존재하여 위 구상금채권 발생에 대한 고도의 개연성이 있었다고 할 것이므로, 원고의 주식회사 B에 대한 위 구상금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다. 그런데 주식회사 B은 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산1) 을 피고에게 매도함으로써 일반 채권자들에 대한 공동담보의 부족을 더욱 심화시켰으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 주식회사 B의 사해의사도 인정된다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고의 항변 이에 대하여 피고는, 사업장이 공익사업에 편입됨으로써 새로운 사업장 부지를 확보하기 위하여 공인중개사무소를 통하여 이 사건 부동산 등을 소개받았고, 2020. 12. 21. 4필지 토지에 대하여만 13억 원에 매수하는 것으로 부동산매매계약을 체결하였다가 2021. 3. 10. 이 사건

부동산까지 포함하여 매매대금 26억 원으로 정하여 매수하게 된 것이고, 매매대금을 모두 지급한 후 소유권이전등기를 경료한 것이므로, 선의의 매수인에 해당한다는 항변을 한다.

2) 적용법리 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조)

3) 판단 이 사건에서 을 제1, 2, 3호증의 각 기재에 의하면, 피고는 자신의 공장용지가 공익사업에 편입됨으로써 영업을 계속하기 위한 새로운 사업장 부지를 확보하기 위하여 2020. 10.경 공인중개사무소를 통해 주식회사 B 소유의 부동산을 소개받게 된 사실은 인정되나, 이러한 사실 및 피고 제출의 증거만으로는 피고가 선의라는 점을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제7호증, 을 제5호증의 각 기재 및 이 법원의 주식회사 H에 대한 금융거래정보제출명령에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 피고는 최초 4필지 토지의 매수일부터 이 사건 매매계약일까지 3개월 가까운 기간 동안 주식회사 B의 대표 J과 교류함으로써 주식회사 B의 자금사정이 악화되어 있다는 사실을 알고도 공장 운영에 필요한 4필지 토지에 추가하여 불요불급함에도 유일한 이 사건 부동산까지 해방공탁으로 가압류를 말소하면서까지 매매목적물에 포함시켜 줌으로써 주식회사 B의 일반채권자들의 공동담보의 부족을 더욱 심화시켰다고 할 것이다.

① 피고는 2020. 12. 21. 주식회사 B와 매매대금을 13억 원으로 정하여 4필지 토지에 관하여만 매매계약을 체결하였고, 같은 달 23일 계약금 50,000,000원을 공인중개사인 K 명의 계좌로 입금하였으며, 그 후 2021. 2. 18.까지 5회에 걸쳐 주식회사 B 계좌로 합계 76,000,000원을 입금하였다.

② 그 후 피고는 2021. 3. 10. 위 4필지의 토지 외에도 이 사건 부동산을 추가로 매수하되 매매대금을 26억 원으로 증액하기로 하였고, 같은 날 3,000만 원, 2021. 3. 18. 2,444,000,000원 등을 추가로 지급함으로써 약정한 매매대금 26억 원을 모두 지급하였다. 그 과정에서 주식회사 B이 2021. 3. 18. 같은 법원 2021카기1 해방공탁 사건으로 공탁을 한 후 이 사건 부동산에 관한 대구지방법원 서부지원 고령군법원 2019카단532 부동산가압류 집행을 해제한 후 그 다음날인 같은 달 19일

피고에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

③ 주식회사 B은 2018. 9.경 금융기관 등에 과도한 채무를 부담하였고, 근로자들에게 임금을 지급하지 못하고 있었다. 피고와 주식회사 B은 2020. 12. 21. 4필지 토지에 관한 매매계약을 작성하면서 특약사항으로 "H, 신용보증기금, 중진공 세무서, 원고 - 등기 당일 송금 말소"라고 기재하였다.

④ 이 사건 부동산의 소유자였던 주식회사 B이 2021. 10.경까지 이 사건 부동산을 무상으로 사용하였다.

⑤ 주식회사 B이 2020년 추가 대출을 받기 위 이 사건 제1, 3항 부동산에 관한 감정을 의뢰한 결과 그 합계액이 1,232,834,000원이고, 2021. 3. 18. H이 F 및 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정할 당시 감정가액은 2,514,522,000원, 대출금 2,340,000,000원, 근저당권 설정금액은 2,808,000,000원이다. 2021. 3. 10.경을 기준으로 한 이 사건 부동산 및 4필지 토지의 시가감정액 합계는 2,668,361,400원임에도, 매매가액은 이에 미치지 못하는 26억 원이다.

따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 원상회복(가액배상)의 범위

1) 적용법리 나아가 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우 그 사해행위는 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립되므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 그 근저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 원고의 변론종결일까지의 피보전채권액 중 적은 금액 한도에서 이 사건 계약이 취소되어야 하고, 부동산 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하며(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조), 공동저당권이 설정되어 있는 수 개의 부동산 중 일부가 양도된 경우에 있어서의 그 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 등 참조).

2) 판단 이 사건에서 먼저 이 사건 부동산의 피담보채권 안분액을 살펴본 후 이 사건 부동산에서

피담보채권 안분액을 공제한 공동담보 가액을 계산하고, 이를 앞서 본 원고의 채권액

90,098,990원과 비교하여 적은 금액을 산정하기로 한다.

2021. 3. 10.을 기준으로 이 사건 근저당권의 피담보채권 잔액은 주식회사 H 1,892,000,000원, 신용보증기금 135,000,000원인 사실, 2021. 3. 10.경 이 사건 제2, 3항 건물의 시가가 796,962,000원, F 및 이 사건 제1항 부동산의 시가가 합계 1,760,460,000원, C, D, E 토지의 시가 합계가 110,939,400원인 사실은 각 앞서 본 바와 같고, 이 사건 제1항 기재 토지의 가액은 앞서 본 F와 합산한 금액 1,760,460,000원의 1/2인 880,230,000원이라 할 것이다.

따라서 이 사건 부동산의 가액은 1,677,192,000원(= 이 사건 제1항 토지 880,230,000원 + 이 사건 제2, 3항 건물 796,962,000원), 4필지 토지의 가액은 991,169,400원²⁾ (= C, D, E 토지 110,939,400원 + F 토지 880,230,000원)이 되며 이를 모두 합산한 금액은 2,668,361,400원이다.

이에 따라 이 사건 부동산의 피담보채권 안분액을 계산하면 1,274,065,868원[= 1,189,211,950원(= 주식회사 H 실채무액 1,892,000,000원 × 1,677,192,000원 ÷ 2,668,361,400원) + 84,853,918원(= 신용보증기금 실채무액 135,000,000원 × 1,677,192,000원 ÷ 2,668,361,400원)]이 되고, 이 사건 부동산의 가액에서 안분액을 공제한 공동담보가액은 403,126,132원(= 1,677,192,000원 - 1,274,065,868원)이 된다.

원고의 주식회사 B에 대한 채권액이 90,098,990원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액 403,126,132원과 원고의 채권액 중 적은 금액인 위 90,098,990원이 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주식회사 B에 대한 피보전채권 원금 90,098,990원의 범위 내에서 이 사건 매매계약을 취소하여야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 90,098,990원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김성열

별지

사해행위 취소의 대상에 포함시키지 아니하고, 2021. 3. 10. 목적물로 추가된 이 사건 부동산 부분만을 사해행위 취소의 대상으로 삼고 있다.

2) 채권자 주식회사 신용보증기금인 근저당권의 공동담보 목록에 대구 달서구 L아파트 M호, 대구 달서구 N아파트 O호가 각 포함되어 있으나, 이는 소유자 P 등이 물상보증인이 되어 담보제공한 것이므로, 공동담보 가액 계산에서 제외하기로 한다(대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다258777 판결 등 참조).