

서울동부지방법원 2023. 7. 13 선고 2021가합112725 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A단체
소송대리인 법무법인 헌암
담당변호사 유병일, 전수려

피 고 주식회사 B
소송대리인 법무법인 단원
담당변호사 염승식
변 론 종 결 2023. 4. 20.
판 결 선 고 2023. 7. 13.

주 문

1. C 주식회사와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 각 2021. 8. 1. 체결된 매매예약 및 근저당권설정계약을 각 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2020. 8. 21. C 주식회사(이하 '채무자 회사'이라 한다)와 사이에, 채무자 회사가 D 주식회사(이하 'D은행'이라 한다)로부터 대출받게 될 E대출 1,770,000,000원 중 1,504,500,000원(대출예정금액의 85%)의 원리금 채무에 관하여 보증기간을 대출일로부터 1년(2020. 9. 1. ~ 2021. 9. 1.)으로 한 신용보증약정을 체결하고 D은행에 신용보증서를 발급(이하 '1차 신용보증'이라 한다)하였고, 채무자 회사는 위 신용보증서를 담보로 하여 2020. 9. 1. D은행으로부터 대출(이하 '1차 대출'이라 한다)을 받았다.

나. 원고는 2020. 9. 15. 채무자 회사와 사이에, 채무자 회사가 D은행으로부터 대출받게 될 E대출 1,170,000,000원 중 994,500,000원(대출예정금액의 85%)의 원리금 채무에 관하여 보증기간을 대출일로부터 10개월(2020. 9. 29. ~ 2021. 6. 30.)로 한 신용보증약정을 체결하고 D은행에 신용보증서를 발급(이하 '2차 신용보증'이라 한다)하였고, 채무자 회사는 위 신용보증서를 담보로 하여 2020. 9. 29. D은행으로부터 대출(이하 '2차 대출'이라 한다)을 받았다.

다. 채무자 회사는 2021. 8. 1. 피고와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고 2021. 8. 2. 피고에게 그에 관한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었고, 또한 2021. 8. 1. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 채무자 농업회사법인 유한회사 F(이하 '소외 회사'라 한다), 채권최고액 3,000,000,000원으로 하는 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고 2021. 8. 2. 피고에게 그에 관한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

라. 채무자 회사는 2021. 7. 1. 2차 대출에 대한 대출원리금 연체 등 사유로 인하여 대출금 상환채무에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 2021. 9. 2. 1차 대출에 대한 대출원리금 연체 등 사유로 인하여 대출금 상환채무에 대한 기한의 이익을 상실하였다. 이에 대출은행인 D은행은 2021.

9. 28. 원고에게 보증채무의 이행을 청구하였고, 원고는 채무자 회사를 대위하여 2021. 9. 30. D은행에게 1차 신용보증에 따른 보증채무 1,514,945,553원(= 원금 1,504,500,000원 + 이자 10,042,090원 + 추가이자 403,463원)과, 2차 신용보증에 따른 보증채무 1,000,769,448원(= 원금 994,500,000원 + 이자 2,999,303원 + 비용 3,003,450원 + 추가이자 266,695원)을 각 변제하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신결과, 이 법원의 홍천세무서에 대한 과세정보제출결과, 이 법원의 G에 대한 신용정보조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고에 대한 사해행위취소청구에 관한 판단

가. 사해행위의 성립 여부

1) 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 이루어지기 전에 발생되어야 하지만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 여기서 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식의 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2006다23718 판결 참조).

앞서 본 기초 사실을 위 법리에 비추어 살펴보면, 원고와 채무자 회사 사이에 이미 2020. 8. 21. 및 2020. 9. 15.에 각 신용보증약정에 의하여 채권성립의 기초가 되는 신용보증계약이 체결되어 있었고, 채무자 회사는 피고와의 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 체결 이전인 2021. 7. 1.에 이미 2차 대출에 대한 대출원리금 연체로 신용보증사고가 발생하였으며, 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 이후 1개월만인 2021. 9. 2.에는 1차 대출에 대한 대출원리금 연체로

신용보증사고가 추가 발생한 점 등을 고려하면, 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 체결 당시 원고의 구상금채권이 성립될 고도의 개연성이 있었고, 실제로 원고의 대위변제가 현실화되었으므로, 원고의 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 채무자 회사의 채무초과상태

가) 앞서 든 증거와 갑 제10 내지 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 체결 무렵 채무자 회사의 적극재산 내역은 아래 표 기재와 같이 인정할 수 있다1).

순번	부동산 표시	가액(원)	근거
1~19	이 사건 부동산(별지 목록 제1 내지 19항)	2,247,297,840	갑11 임의경매 감정평가서
20	제시외 건물		
21	기계기구		
22	강원도 홍천군 H 공장용지 8068㎡	2,434,656,700	갑14 임의경매 감정평가서
23	위 H 지상 건물		
24	위 I 공장용지 1,595㎡		
25	위 I 지상 건물		
26	위 J 임야 696㎡	739,200	갑15 토지대장 상 2022. 1. 1. 기준 공시지가
27	위 K 전 24㎡		
28	위 L 답 248㎡	19,170,400	
29	위 M 답 244㎡	20,056,800	
30	위 N 답 260㎡	20,776,000	
합계		4,742,696,940	

나) 앞서 든 증거와 갑 제16, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 체결 무렵 채무자 회사의 소극재산 내역은 아래 표 기재와 같이 인정할 수 있다.

순번	채권자	채무액(원)	근거
1	D은행	4,264,000,000	갑16 신용정보조회회신
2	O카드	56,000,000	
3	P	99,000,000	
4	Q	55,000,000	
5	R	62,000,000	
6	S기금	2,499,000,000	
7	T	181,730,149	갑17호증의1 경매신청서
8	홍천군	130,000,000	갑17호증의2 사실조회회신
9	(주)U	99,758,000	갑17호증의3 지급명령
10	피고	2,700,000,000	갑17호증의4 채권계산서
11	가압류권자 V(주)	53,390,951	갑13호증1~6
합계		10,199,879,100	

다) 위와 같은 채무자 회사의 적극재산 및 소극재산 내역을 종합하면, 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약이 체결된 2021. 8. 1. 당시 채무자 회사는 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과상태에 있었던 사실을 넉넉히 인정할 수 있다.

2) 사해행위의 성립

가) 채권자취소권의 대상이 되는 채권자를 해하는 행위라 함은 적극재산을 감소하거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무자를 채무초과 상태에 빠지게 하거나 채무초과상태가 더 나빠지게 하는 행위를 의미하는데, 채무자가 아무 채무도 없이 다른 사람을 위해 자신의 부동산에 관하여 근저당권을 설정함으로써 물상보증인이 되는 행위는 그 부동산의 담보가치만큼 채무자의 총재산에 감소를 가져오는 것이므로, 그 자체로 다른 채권자를 해하는 행위가 된다(대법원 2010. 6. 24. 선고 2010다20617, 20624 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 살펴보면, 피고의 주장에 의하더라도 채무자 회사는 피고에 대하여서는 직접 아무런 채무를 부담하고 있지 아니함에도 소외 회사의 채무를 담보할 목적으로 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약을 각 체결하고 이에 기초하여 가등기 및 근저당권설정등기를 마쳐줌으로써 이 사건 부동산을 피고에게 담보로 제공하였다는 것인바, 그렇다면 당시 채무초과상태에 있던 채무자 회사가 피고와 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약을 각 체결한 것은 그 자체로 특별한 사정이

없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산을 처분한 사해행위에 해당한다.

또한, 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약이 채무자 회사와 소외 회사의 조곡 판매 사업의 계속을 위한 목적에서 이루어진 것이라는 피고 주장에 관하여 나아가 살펴보더라도, 채무자 회사와 소외 회사 사이에 채무자 회사가 소외 회사의 채무를 담보하여야 할 만한 관계에 있음을 인정할 자료가 없을 뿐만 아니라, 피고 주장에 의하더라도 소외 회사는 피고에 대하여 그 당시 이미 35억 원 이상의 대금채무를 부담하고 있었다는 것인데 이 사건 근저당권설정계약 상 채권최고액은 이를 하회하는 30억 원으로 설정하였다는 것이므로, 이 사건 근저당권설정계약 및 매매예약이 자금을 융통하여 사업을 계속하기 위한 부득이한 담보설정에 불과하여 사해행위가 아니라는 피고의 주장은 받아들이기 어렵고, 오히려 이는 피고의 소외 회사에 대한 기존 거래대금채권을 다른 채권자들에 비하여 우선적으로 확보할 목적으로 이루어진 것으로 봄이 타당하다.

다) 따라서, 앞서 본 것과 같이 채무자 회사는 채무초과 상태에서 피고에게 소외 회사의 채무에 관한 담보를 제공하기 위하여 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약을 각 체결한 것이므로, 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약은 특별한 사정이 없는 한 원고에 대한 사해행위라고 보아야 하고, 채무자 회사는 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약을 체결함으로써 자신의 공동담보가 더욱 부족하게 되어 원고를 비롯한 자신의 다른 채권자들이 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하고 있었다고 볼 수 있다. 또한, 채무자의 제3자에 대한 담보제공 행위가 객관적으로 사해행위에 해당하면 수익자의 악의는 추정되므로(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조), 수익자인 피고의 악의 또한 추정된다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 채무자 회사의 채무초과상태 여부에 대하여 알지 못하는 등으로 자신이 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

그런데 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있고(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조),

채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조).

살피건대, 을 제1 내지 5호증의 각 기재만으로는 위와 같은 피고의 악의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자라는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 피고 주장에 의하더라도, 피고가 채무자 회사로부터 이 사건 부동산을 담보로 제공받게 된 것은 채무자 회사가 소외 회사에게 조곡 판매대금을 지급하지 못하여 연쇄적으로 소외 회사도 피고에게 선지급금 및 판매수수료를 결제하지 못하였기 때문이라는 것인바, 사정이 이러하다면 피고는 이미 채무자 회사의 채무초과상태 내지는 경영이 악화된 상황을 충분히 인식하고 있었다고 보인다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론: 사해행위의 취소

결국, 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약은 각 사해행위로서 취소되어야 한다.[한편, 원고는 당초 사해행위의 취소와 함께 그 원상회복(원물반환)으로서 이 사건 매매예약에 따라 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원 영광등기소 2021. 8. 2. 접수 제10442호로 마친 소유권이전청구권가등기와, 이 사건 근저당권설정계약에 따라 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원 영광등기소 2021. 8. 2. 접수 8622호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차의 이행을 구하였으나, 이 사건 소송계속중인 2022. 2. 24. 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원 W로 부동산임의경매절차가 개시되어 이 사건 부동산이 매각됨으로써 위 소유권이전청구권가등기와 근저당권설정등기도 모두 말소되었고, 이에 따라 원고는 2023. 7. 10. 이 사건 소 중 원상회복청구 부분은 취하하였다. 다만, 채무자와 수익자 사이의 근저당권설정계약이 사해행위인 이상 그 근저당권 실행에 따른 경매절차에서 타인이 소유권을 취득함으로써 근저당권설정등기가 말소되었다고 하더라도 그 근저당권설정등기로 말미암아 해를 입게 되는 채권자는 근저당권설정계약의 취소를 구할 이익이

있고(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다8687 판결 등 참조), 원고는 피고에 대하여 별도로
배당이의의 소(광주지방법원 2022가단545275호)를 제기하여 원상회복을 구하고 있으므로, 이
사건에서는 사해행위의 취소를 명하는 판결만 선고하기로 한다].

3. 결론

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

재판장 판사 정 완, 판사 김찬미, 판사 박선임

별지

1. 전남 영광군 X 창고용지 9327㎡

2. 전남 영광군 Y 창고용지 800㎡

3. 전남 영광군 Z 창고용지 500㎡

4. 전남 영광군 AA 창고용지 1010㎡

5. 전남 영광군 AB 창고용지 3920㎡

6. 전남 영광군 AC 임야 84㎡

7. 전남 영광군 X, Y, Z

 [도로명주소] 전남 영광군 AD

 철골조 조립식판넬지붕 단층 창고시설(기타창고시설, 제조업소) 1356.92㎡

 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층

 1층 사무소 165.45㎡

 2층 관리사 125.01㎡

 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 보일러실 및 화장실 43.00㎡

 일반철골구조 조립식판넬지붕 단층 제조업소 68㎡

8. 전남 영광군 X에 있는 AE동호

 알미늄철판조 알미늄철판지붕 단층 싸이로 105.62㎡

9. 전남 영광군 X에 있는 AF동호

알미늄철판조 알미늄철판지붕 단층 사이로 105.62㎡

10. 전남 영광군 X에 있는 AG동호

알미늄철판조 알미늄철판지붕 단층 사이로 105.62㎡

11. 전남 영광군 X에 있는 AH동호

알미늄철판조 알미늄철판지붕 단층 사이로 105.62㎡

12. 전남 영광군 X에 있는 AI동호

알미늄철판조 알미늄철판지붕 단층 사이로 21.17㎡

13. 전남 영광군 X에 있는 AJ동호

알미늄철판조 알미늄철판지붕 단층 사이로 21.17㎡

14. 전남 영광군 X, Y, Z에 있는 AK동호

알미늄(아연)철판조 알미늄(아연) 철판지붕 단층 사이로(미곡) 62.18㎡

15. 전남 영광군 X, Y, Z에 있는 AL동호

알미늄(아연)철판조 알미늄(아연) 철판지붕 단층 사이로(미곡) 62.18㎡

16. 전남 영광군 X, Y, Z에 있는 AM동호

알미늄(아연)철판조 알미늄(아연) 철판지붕 단층 사이로(미곡) 62.18㎡

17. 전남 영광군 X, Y, Z에 있는 AN동호

알미늄(아연)철판조 알미늄(아연) 철판지붕 단층 사이로(미곡) 62.18㎡

18. 전남 영광군 AB, AA에 있는 AO동

[도로명주소] 전남 영광군 AD

일반철골구조 조립식판넬지붕 단층 농산물보관창고 999㎡

19. 전남 영광군 AB, AA에 있는 AE동

[도로명주소] 전남 영광군 AD

일반철골구조 판넬지붕 단층 저온창고 331.2㎡, 끝.

1) 순번 1 내지 21 기재 각 부동산의 경우 2022. 7. 19.을 기준시점으로 한 감정평가액이고, 순번 22 내지 26 기재 각 부동산의 경우 2022. 7. 19.을 기준시점으로 한 감정평가액이며, 순번 27 내지 30 기재 각 부동산의 경우 2022. 1. 1. 기준 공시지가로 산정한 가액이나, 그 시기의 근접성에 비추어 이 사건 매매예약 및 근저당권설정계약 체결 당시에도 최소한 위 가액 이상일 것으로 추인된다.