

부산지방법원 2025. 1. 24 선고 2023가단330907 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. 부산광역시

2. 주식회사 A

원고들 소송대리인 법무법인 오륜

담당변호사 김홍일

피고1. 주식회사 B

2. C조합

피고들 소송대리인 변호사 정경현, 오진희, 문지영

피고들 소송복대리인 변호사 이고은

변론 종결2024. 12. 20.

판결 선고2025. 1. 24.

주 문

1. 별지 목록 제1 내지 6항 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 주식회사 B와 주식회사 D(변경 전 상호: 주식회사 E) 사이에 2023. 4. 26. 체결된 매매예약 및 2023. 5. 15. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 B은 주식회사 D(변경 전 상호: 주식회사 E)에게 부산지방법원 등기국 2023. 4. 26. 접수 제50646호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기국 2023. 5. 15. 접수 제59119호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. 피고 C조합은 피고 주식회사 B에게 부산지방법원 등기국 2023. 6. 1. 접수 제67242호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제7, 8항 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 주식회사 B와 주식회사 D(변경 전 상호: 주식회사 E) 사이에 2023. 4. 26. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 B은 주식회사 D(변경 전 상호: 주식회사 E)에게 부산지방법원 등기국 2023. 4. 26. 접수 제50856호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. 피고 C조합은 피고 주식회사 B에게 부산지방법원 등기국 2023. 4. 26. 접수 제50857호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 피보전채권

1) 원고 부산광역시는 주식회사 D(변경 전 상호: 주식회사 E, 이하 '소외 회사'라 한다)에 대하여 2021년 귀속 법인지방소득세 등 세금 합계 102,557,570원(그중 본세 금액은 93,446,620원이고 나머지 9,110,950원은 가산금이다)의 조세채권을 가지고 있다.

2) 원고 주식회사 A(이하 '원고 A'이라 한다)은 2016. 7. 6.자 소외 회사와의 부산 동래구 F 일원 및 G 일원의 주택건설사업에 관한 용역계약에 의한 용역대금채권, 즉 715,000,000원 및 이에 대한 2020. 11. 10.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 채권을 가지고 있다(이에

반하여 원고 A의 위 채권이 존재하지 아니한다는 피고들의 주장을 인정할 증거가 없다).

나. 별지 목록 기재 부동산들의 소유권 이전, 근저당권 설정 등 경과

1) 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)은 2023. 4. 26. 소외 회사 명의로 같은 날짜 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 별지 목록 제1 내지 6항 기재 부동산(이하 '제1~6부동산'이라 한다)은 2023. 4. 26. 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다) 명의로 같은 날짜 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기가, 같은 해 5. 15. 같은 날짜 매매를 원인으로 소유권이전등기가 각 마쳐졌고, 별지 목록 제7, 8항 기재 부동산(이하 '제7, 8부동산'이라 한다)은 2023. 4. 26. 피고 회사 명의로 같은 날짜 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 위 매매예약과 매매를 합하여 '이 사건 매매'라 하고, 위 소유권이전청구권가등기와 소유권이전등기를 합하여 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

3) 제1~6부동산은 2023. 6. 1., 제7, 8부동산은 2023. 4. 26. 각 채무자 피고 회사, 근저당권자 피고 C조합(이하 '피고 조합'이라 한다)인 근저당권설정등기(이하 합하여 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 13, 18호증(가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 소외 회사의 무자력 여부

위 인정사실 및 앞서 든 증거, 갑 제6, 11, 12, 20, 21, 24호증, 을 제5, 6, 7, 23, 27, 28, 29, 36 내지 65호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정을 살펴보면, 이 사건 매매 당시 소외 회사는 무자력 상태에 있었고, 그 무자력 상태가 이 사건 변론종결일까지도 지속되고 있다고 봄이 타당하다.

가. 소외 회사는 2021년도 재무상태표에 의할 때 소외 회사의 자산은 약 203,400,000,000원, 부채는 약 256,300,000,000원으로 부채가 자산을 약 52,800,000,000원 초과하는 상태였고, 2022년도와 2023년도에는 소외 회사에 대한 감사보고서가 작성되지 아니하였다. 위 기간 동안 감사의견이 거절된 이유는 소외 회사가 제반 자료의 제출을 부실하게 하였기 때문인데, 감사의견

거절이 기업의 차입금 마련 등 운영에 불리한 점, 외부의 신규 투자가 증가한 경우가 아니라면 위 채무초과상태를 해결할 방법이 없는데 적자 상태의 소외 회사에 거액을 투자하기는 현실적으로 어려운 점에 비추어 보면, 소외 회사의 경영이나 재산 상태가 2022년경 이후 더욱 악화되었을 가능성이 크다.

나. 소외 회사는 원고 부산광역시에 대한 위 세금뿐만 아니라 부산광역시 동래구가 2022. 9.경부터 2023. 7.경까지 부과한 토지, 주택 등에 대한 재산세, 등록면허세 등 457,254,480원 상당 세금을 변론종결일 현재까지도 납부하지 못한 것으로 보인다. 세금 체납으로 인한 경영상 불이익과 법적 제재, 세금이 체납된 기간과 액수 등을 고려하면 위와 같은 결과는 일시적으로 유동성이 부족하였기 때문이 아니라 소외 회사의 재정상태가 악화되었기 때문으로 보인다.

다. 피고들은 이 사건 매매 당시 소외 회사의 적극재산이 오히려 소극재산을 34,000,000,000원 가량 초과한다고 주장하나, 2021년 재무제표상 소외 회사의 부채는 약 256,300,000,000원인데, 그로부터 2년이 되지 아니하는 기간이 지난 시점에 위와 같이 적극재산이 급격하게 증가하였을 가능성은 희소한 것으로 보인다.

라. 소외 회사는 부산 동래구 H 일원에서 주택건설사업을 하고 있었는데, 2022. 2.경 I지역주택조합추진위원회와 사업권 및 부동산 매매계약을 체결하였다가 위 계약을 해제하며 사업권을 회수하였다. 이후 소외 회사는 2023. 3.경 J 주식회사(이하 'J'라 한다)에게 그와 관련된 사업권, 그 사업구역 내에 있는 토지의 소유권과 매수인 지위 등에 관한 권리·의무 등을 양도하였다. 그에 관한 양수도계약서(추가 계약서 포함, 이하 '이 사건 양수도계약'이라 한다)에 의하면, 양도대금은 원칙적으로 J가 위 사업과 관련된 채무를 인수함으로써 그 지급에 갈음하기로 하였고, J가 소외 회사에 용역대금 25,000,000,000원을 지급하기로 하되, 소외 회사는 위 돈으로 양수도계약에서 정한 바에 따라 J에게 인수되지 아니하는 위 사업 관련 채무(추가계약서 표현에 따르면 "우발채무", "매몰비용", "추가채무" 등을 말한다)를 해결하고 그에 대하여 향후 정산을 하기로 하였다.

그러나 이 사건 양수도계약에서 "J가 소외 회사의 이 사건 사업과 관련된 채무를 인수한다."고 정한 것만으로는, 소외 회사 채권자의 그에 관한 동의가 있었다는 점에 관하여 인정할 자료가 없는 이

사건에서, 이를 면책적 채무인수로 보기 어렵고, 나아가 J가 실제로 인수하기로 한 소외 회사의 채무를 변제하였다는 점을 인정할 자료도 없다.

따라서 이 사건 양수도계약의 존재 및 내용만으로 소외 회사의 부채가 급격하게 감소하였다거나 적극재산이 급격하게 증가하였다고 보기 어렵다. 다른 한편 피고들이 제출한 증거들만으로는 J가 이 사건 양수도계약 이후 현재까지 소외 회사에 실제로 위 용역대금을 지급하였다거나, 소외 회사에 위 용역대금을 지급할 경제적 능력이나 의사가 있다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 양수도계약에 기초한 J에 대한 용역대금 25,000,000,000원의 채권은 소외 회사의 적극재산에 포함될 수도 없다.

마. 소외 회사가 부산 K동, L동 등지에 29개의 부동산을 소유하다가 신탁회사에 신탁하기는 하였다. 그러나 위 부동산은 소외 회사가 2021년경 이전부터 보유하고 있던 것이므로 소외 회사의 2021년도 재무제표에 그러한 재산의 존재 및 가치가 자산평가에 반영되었을 것으로 보이는 점, 그럼에도 2021년도 재무제표상 소외 회사는 부채가 자산을 약 52,800,000,000원 초과하는 상태였던 점, 2022년도 이후 위 신탁재산 또는 그 수익권의 가치가 급격하게 상승할 사정이 있다는 점에 관하여 주장이나 증거가 부족한 점 등을 종합하면, 가사 위 신탁으로 인한 수익권이 소외 회사의 적극재산으로 포함된다고 하더라도 소외 회사가 이 사건 매매 당시 무자력이었다는 사실인정을 뒤집기 어렵다.

3. 이 사건 매매가 사해행위에 해당하는지 여부

가. 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결). 이미 채무초과에 빠져있는 채무자가 채권자 중 한 사람과 통모하여 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 중요한 재산을 매각하되, 그 지급방법에 매수대금을 현실로 지급함 없이 채무자에 대한 기존 채권과 대등액에서 상계하는 등의 경우에는, 채무자가 경제적 갱생을 도모할 의도였다거나 그 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도 채무자의 매각행위는 다른

채권자를 해할 의사로 한 법률행위에 해당한다고 보아야 한다(대법원 1995. 6. 30. 선고 94다14582 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

위 인정사실에 의하면, 소외 회사는 무자력 상태에서 위 회사의 사실상 유일한 적극재산인 이 사건 각 부동산(그 외에 다른 재산은 신탁 등의 사정으로 처분할 수 없는 상태였음)을 피고 회사에 매도하였다고 할 것이고, 특히 위 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 제1~6부동산에 관한 2023. 5. 15.자 매매계약서상 매매대금은 2,213,885,000원인데, 그 매매대금은 실제로 지급되지 아니하였고 소외 회사의 피고 회사에 대한 채무를 공제 또는 상계하는 것으로 처리된 사실이 인정되는데, 이는 사실상 대물변제와 비슷한 결과가 되었다.

결국 이 사건 매매는 피고 회사가 우선적으로 채권 만족을 얻도록 할 의도로 소외 회사의 일반 채권자에 대한 공동담보 부족 상태를 심화시킨 것이므로, 다른 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다 할 것이고, 이로써 채무자인 소외 회사의 사해의사는 인정되고, 수익자인 피고 회사, 전득자인 피고 조합의 악의는 각 추정된다.

4. 피고 회사, 피고 조합의 선의 여부

가. 법리

사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결, 대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조). 채권자가 수익자와 전득자를 상대로 사해행위의 취소와 책임재산의 회복을 구하는 사해행위취소의 소를 제기한 경우 전득자에 대한 청구의 요건이 되는 전득자의 악의라

함은 전득행위 당시 그 행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 데 대한 인식을 의미하는 것이므로, 전득자의 악의를 판단함에 있어서는 단지 전득자가 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위의 사해성을 인식하였는지 여부만이 문제가 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조).

나. 구체적 판단

앞서 본 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제19호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거와 주장한 사정만으로는 피고 회사가 악의의 수익자, 피고 조합이 악의의 전득자라는 추정을 뒤집기에 부족하고, 달리 피고들이 선의라고 인정할 만한 객관적이고도 납득할 만한 증거를 찾을 수 없다. 따라서 피고들이 선의라는 주장은 이유 없다.

1) 소외 회사와 피고 회사는 그 실제 운영자와 주주, 사무실 주소 등이 대부분 같거나 중복되는 이른바 '특수관계법인'이고, 소외 회사의 사장인 M은 "특수관계법인이 소외 회사와 매입 매출 거래를 했다면 그 거래는 모두 실제 재화나 용역이 공급되지 아니하는 허위 거래이다.", "피고 회사가 소외 회사의 이른바 페이퍼컴퍼니이다."라는 취지로 진술하였는바, 특수관계법인 당사자인 피고 회사는 이 사건 매매의 사해성을 인식하였다고 봄이 상당하다. 피고 조합 또한 대출 등을 영업으로 하는 금융기관인바, 대출 전에 피고 회사의 자산 상태나 영업 내용 등 신용도에 관하여 조사를 하였을 것이고, 그 과정에서 피고 회사와 소외 회사의 특수한 관계, 피고 회사의 소외 회사에 대한 채권 등의 사정을 알게 되었을 가능성이 높다.

2) 피고 회사가 이 사건 매매 무렵 소외 회사에 대하여 약 46,600,000,000원의 대여금 채권이 있었고, 피고 회사의 자금 사정이 악화되어 이를 단기간에 변제받기 어려워 이 사건 매매계약을 체결하였다는 주장에 비추어 보더라도, 피고 회사로서는 이 사건 매매 당시 소외 회사의 자력을 충분히 의심할만한 상황에 있었던 것으로 보인다.

3) 이 사건 매매는 이 사건 각 부동산이 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여 소외 회사 명의로 등기된 직후에 소외 회사의 다른 채권자들이 위 부동산들에 대해 채권 보전조치를 취하기 전에 이루어졌는바, 채무자인 소외 회사, 수익자인 피고 회사 및 전득자인 피고 조합이 협의 하에 각 처분행위를 신속하게

진행하였을 가능성을 배제할 수 없다.

4) 특히 제1~6 부동산의 경우, 부산광역시 동래구와 원고 부산광역시에 대한 세금 체납을 원인으로 한 압류 등기가 마쳐진 이후에 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐졌으므로, 피고 조합이 등기부 등본을 확인하는 과정에서 이 사건 매매 무렵 소외 회사의 재산 상태가 악화된 사정을 알 수 있었다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 매매는 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 회사는 소외 회사에게 이 사건 소유권이전등기를 말소하고, 전득자인 피고 조합은 피고 회사에게 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있으므로, 원고의 청구를 모두 인용하기로 한다.

판사김현석

별지