

수원지방법원 여주지원 2023. 5. 11 선고 2021가단18100 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 백종덕

피 고 B

소송대리인 변호사 김학모

변 론 종 결 2023. 4. 20.

판 결 선 고 2023. 5. 11.

주 문

1. 피고와 소외 주식회사 C 사이에 별지 기재 건물에 관하여 2021. 4. 7. 체결된 매매계약을 102,965,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 102,965,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 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. 기초사실

가. 원고의 소외 회사에 대한 채권 발생

1) 원고는 D이라는 상호의 사업자로서 소외 회사에게 원목을 공급하였는데 2019. 12. 1. 기준으로 미수금이 129,965,000원이었다.

2) 원고는 소외 회사로부터 2021. 4. 15. 700만 원을, 2021. 5. 8. 2,000만 원을 각 변제받았다.

나. 소외 회사와 피고 사이의 매매계약

소외 회사는 2021. 4. 29. 이 사건 건물에 관하여 피고에게 2021. 4. 7.자 매매(거래가액 2억 1천만 원)를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 위 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 하고, 그에 따라 마쳐진 소유권이전등기를 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 6호증, 을 3호증의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 피보전채권의 존재

앞에서 인정한 사실에 의하면 원고는 소외 회사의 이 사건 매매계약 이전부터 소외 회사에 대하여 물품대금채권을 가지고 있었으므로, 위 채권은 이 사건 매매계약에 대한 사해행위취소를 구할 피보전채권이 된다.

나. 소외 회사의 무자력

채무자가 재산처분행위를 할 당시 그의 적극재산 중 부동산과 채권이 있어 그 재산의 합계가 채권자의

채권액을 초과한다고 하더라도 그 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것이고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지를 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 할 것이다(대법원 2001. 10.

12. 선고 2001다32533 판결)

갑 7호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시와 근접한 소외 회사의 2020. 12. 31. 기준 표준대차대조표상 총자산은 유동자산 509,581,969원, 비유동자산 452,253,628원 합계 961,835,597원이고, 부채총계는 739,917,712원으로서 적극재산이 소극재산보다 다소 많은 것은 사실이나, F 세무회계사무소에 대한 사실조회회신에 의하면 위 총자산 중 3억 원은 기타미수금으로서 소외 회사가 그 대표인 G으로부터 회수해야 하는 돈이고, 그 밖에 외상매출금 96,097,180원, 단기대여금 14,102,301원이 포함되어 있는데 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지 밝혀지지 않았으며, 갑 7호증의 기재에 의하면 소외 회사는 2020년도에 7,000만 원 이상의 당시 순 손실을 내기도 하였는바, 위 법리에 비추어 보면 소외 회사는 이 사건 매매계약 당시 이미 실질적으로 채무초과상태에 있었던 것으로 보인다.

다. 사해행위 및 사해의사

채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정되는바(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결), 앞에서 인정된 사실에 의하면, 소외 회사가 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 건물을 매각한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 소외 회사의 사해의사는 추정된다.

라. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 이 사건 매매계약은 공인중개사를 통한 것으로서 피고로서는 소외 회사가 원고에게 미수금채무가 있다는 사실을 알지 못하였다.

2) 판단

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 을 1호증의 2 기재에 의하면, 이 사건 매매계약이 공인중개사의 관여하에 체결된 것은 사실이나, 그것만으로는 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 사해행위취소 및 원상회복

가. 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 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 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

나. 원상회복의 방법

갑 제10호증의 기재에 의하면, 이 사건 부동산에는 채무자 소외 회사, 근저당권자 H 주식회사로 채권최고액 552,000,000원 및 43,200,000원의 2개의 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)가 되어 있었다가, 이 사건 매매계약 후인 2021. 4. 28. 모두 말소되었는바, 위 법리에 비추어 원고는 피고에게 원상회복의 방법으로 가액배상을 구할 수 있다.

다. 취소 및 원상회복의 범위

1) 갑 제10호증의 기재에 의하면 이 사건 근저당권설정등기의 공동담보 목록은 아래 표에 기재된 바와 같다.

목록번호	2015-809(채권최고액 552,000,000원의 근저당권)	소유자
1	[토지] 경기도 양평군 I	G(소외 회사의 대표)
2	[토지] 경기도 양평군 J	
3	[토지] 경기도 양평군 K	G

4	[토지] 경기도 양평군 L	G
5	[토지] 경기도 양평군 M	G
6	[건물] 경기도 양평군 K 외 1필지	G
7	[건물] 경기도 양평군 L	G
8	[건물] 이 사건 건물	소외 회사

목록번호	2020-1007(채권최고액 43,200,000원의 근저당권)	소유자
1	[토지] 경기도 양평군 I	G
2	[토지] 경기도 양평군 J	G
3	[토지] 경기도 양평군 K	G
4	[토지] 경기도 양평군 L	G
5	[토지] 경기도 양평군 M	G
6	[건물] 경기도 양평군 L	G
7	[건물] 이 사건 건물	소외 회사

2) 갑 11호증의 기재에 의하면, 위 부동산들의 각 담보가치 평가금액은 아래 표와 같다.

번호	담보목적물	소유자	감정평가금액(원)
1	[토지] 경기도 양평군 I	G	113,666,000
2	[토지] 경기도 양평군 J	G	60,332,000
3	[토지] 경기도 양평군 K	G	516,393,000
4	[토지] 경기도 양평군 L	G	52,490,000
5	[토지] 경기도 양평군 M	G	62,716,000
6	[건물] 경기도 양평군 K 외 1필지	G	0
7	[건물] 경기도 양평군 L	G	835,000
8	[건물] 이 사건 건물	소외 회사	100,800,000
합계			907,232,000

3) 결국 이 사건 건물과 함께 공동담보로 제공된 부동산들에 대하여 평가된 담보가치 중 이 사건 건물의 담보가치가 차지하는 비중은 11.11%(907,232,000원 중 100,800,000원, 이하 소수점은 버림)이다.

4) 한편 이 법원의 H에 대한 2022. 10. 14.자 금융거래정보회신에 의하면 피고가 2021. 4. 28.

주식회사 H에 이 사건 근저당권의 말소를 위해 변제한 금액은 501,536,649원인바, 이 사건 매매계약이 체결될 당시 위 근저당권들에 의하여 담보되고 있는 피담보채무의 총액은 위 501,536,649원이라고 보인다.

5) 따라서 이 사건 공동담보들로 담보되는 피담보채무의 총액 501,536,649원 중 이 사건 건물이 실질적으로 담보하던 피담보채무액은 그 11.11%인 55,720,721원(소수점 이하 버림)이라고 보는 것이 상당하다.

6) 앞에서 본 바와 같이 이 사건 건물의 이 사건 매매계약 당시인 2021. 4. 7. 당시 가액은 매매대금인 210,000,000원이고, 이 사건 변론종결일에도 같을 것으로 보인다(피고는 국세청 건물 기준시가 계산방법 고시에 따라 1년에 3%씩 잔존가치가 하락한다고 주장하나, 이는 국세청의 건물 기준시가 계산방법에 불과한 것으로서 이 사건 건물의 이 사건 변론종결시의 가액을 산정하는 데에는 적용할 수 없다).

7) 결국 앞에서 본 법리에 따라 이 사건 매매계약은 이 사건 건물에 대한 일반채권자들의 공동담보가액인 154,279,279원(이 사건 건물의 가액 210,000,000원 - 이 사건 근저당권설정등기로 담보되던 55,720,721원)과 원고의 피보전채권액 102,965,000원 중 적은 금액인 102,965,000원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 사해행위취소에 따른 가액배상으로 102,965,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 박준석

별지

경기도 양평군 , 동

일반철골구조 조립식판넬지붕 단층 제재소 1층 360㎡

