

부산지방법원 2024. 10. 30 선고 2023가합40973 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 변호사 신익철

피고주식회사 C

소송대리인 변호사 조휘열

변론 종결2024. 9. 4.

판결 선고2024. 10. 30.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. D 주식회사와 피고 사이에 2023. 1. 2. 체결된, 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 대물변제계약 및 별지2 기재 조합원분양계약에 관한 수분양자 지위 변경계약을 852,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고들에게 각 426,000,000원 및 이에 대하여 2024. 7. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A과 D 주식회사의 채무변제계약

원고 A과 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)는 2022. 3. 22. 아래와 같이 D이 원고 A에게 투자유치합의에 따른 약정금 20억 원을 지급하기로 하는 채무변제계약(이하 '이 사건 채무변제계약'이라 하고 원고 A의 위 계약에 따른 채권을 '이 사건 약정금 채권'이라 한다)을 체결하고, 공증인가 법무법인 E 작성 증서 2022년 제135호로 채무변제계약 공정증서를 작성하였다.

제1조(목적)

D은 원고 A에 대하여 투자유치합의에 따른 약정금 20억 원의 지급채무가 있음을 승인하고 다음 각 조항에 따라 변제할 것을 청약하며 원고 A은 이를 승낙하였다.

제2조(변제기한과 방법)

변제는 2024. 5. 30.까지 한다.

제5조(지연손해금)

D이 원금의 변제를 지체한 때에는 지체된 원금에 대하여 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급한다.

나. 원고 주식회사 B과 D의 연대보증계약

원고 주식회사 B(이하 '원고 B'이라 한다)은 2022. 3. 28. F에게 10억 원을 이자 연 10%, 변제기 2023. 3. 27.로 정하여 대여하였고, D은 같은 날 F의 원고 B에 대한 위 차용금채무를 연대보증하였다(이하 '이 사건 연대보증계약'이라 하고 원고 B의 위 계약에 따른 채권을 '이 사건 연대보증채권'이라 한다).

다. D의 조합원분양계약 체결

- 1) 한편 D이 소유하고 있던 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)이 G 주택재개발정비사업의 사업부지에 포함됨에 따라 D은 G 주택재개발정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)의 조합원 자격을 취득하였다.
- 2) D은 2021. 2. 24. 이 사건 조합과 사이에 별지2 기재와 같이 향후 건축될 H건물 I호에 관하여 조합원분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. D과 이 사건 조합은 이 사건 분양계약에서 위 H건물 I호의 분양가를 3억 9,195만 원으로 정하고 이 사건 각 부동산의 권리가액을 8억 5,200만 원으로 평가하여 D이 위 조합으로부터 분양가와 권리가액의 차액인 4억 6,005만 원(= 8억 5,200만 원 - 3억 9,195만 원)을 환급받기로 정하였다(이하 이 사건 분양계약상의 권리를 '이 사건 분양권'이라 하다).

라. D의 피고에 대한 이 사건 각 부동산 및 수분양자 지위 양도

D은 2023. 1. 3. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2023. 1. 2.자 대물변제계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 그 무렵 이 사건 분양계약상의 수분양자 명의를 피고로 변경하는 절차를 완료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

D은 채무를 면탈할 목적으로 평소 친한 관계에 있던 피고에게 이 사건 각 부동산 및 분양권을 양도하여 무자력 상태를 초래하였으므로, 피고와 D 사이에 2023. 1. 2. 체결된 위 부동산에 관한 대물변제계약 및 이 사건 분양계약상의 수분양자 지위변경계약(이하 '이 사건 대물변제 및 수분양자 지위변경 계약'이라 한다)은 사해행위에 해당한다. 한편, 이 사건 각 부동산 및 분양권의 원물반환이 곤란한 상태이므로 이 사건 대물변제 및 수분양자 지위변경 계약을 8억 5,200만 원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 가액반환에 의한 원상회복으로서 원고들에게 각 4억 2,600만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 사해행위 요건 구비 여부 판단의 기준이 되는 법률행위가 무엇인지

- 1) 관련 법리 대물변제계약에 기하여 대물변제가 이루어진 경우 사해행위 요건의 구비 여부는

대물변제예약 시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 2016. 7. 14. 선고 2014다233268 판결, 대법원 2002. 9. 6. 선고 2002다9257 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 기초사실, 앞서 든 증거들과 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 각 부동산 및 분양권은 피고와 D 사이에 2022. 1. 4. 체결된 대물변제예약에 따라 피고에게 양도된 것으로 봄이 타당하므로, 사해행위의 요건 구비 여부는 위 대물변제예약이 체결된 시점을 기준으로 하여 판단하여야 한다.

가) 피고는 2022. 1. 4. D과 대여금 27억 원에 관한 금전소비대차계약을 체결하면서 아래와 같이 D이 대여금을 변제하지 못할 경우 대여금 변제에 갈음하여 피고에게 이 사건 분양권을 양도하기로 약정(이하 '이 사건 대물변제예약'이라 한다)하였다. 피고는 위 금전소비대차계약에 따라 2022. 1. 4.부터 2022. 1. 17.까지 D에 27억 원을 지급하였다.

1. D은 차용한 금액을 기한내로 상환하기로 약정하며, 단 피고가 지정한 일자에 차용금을 변제하지 못할 경우 D이 소유하고 있는 H건물 1 호에 관한 분양계약서의 소유권은 피고에게 있다.

2. 또한 D이 채무상환을 이행하지 않았을 경우 D은 H건물 1 호 분양권을 피고에게 승계하기로 약정한다.

나) 피고는 D에 대여한 27억 원으로 인해 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마치고 이 사건 분양계약상의 수분양자 지위를 승계한 것이라고 주장하였다(2023. 5. 19.자 준비서면).

다) 피고는 D이 27억 원의 차용금을 변제하지 못하자 이 사건 대물변제예약상의 완결권을 행사한 것으로 보이고, D은 그에 따라 피고에게 이 사건 각 부동산 및 분양권을 양도한 것으로 보인다.

라) 이 사건 대물변제예약에는 이 사건 분양권 외에 이 사건 각 부동산에 관한 내용은 구체적으로 기재되어 있지 않다. 그러나 이 사건 분양계약은 수분양자가 사업부지 내에 부동산을 소유하고 있는 것을 전제로 한 조합원분양이므로, D이 이 사건 대물변제예약에 따라 피고에게 이 사건 분양권을 양도하기 위하여 위 부동산에 관한 소유권이전등기가 수반되어 이루어진 것으로 보인다.

마) 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 등기원인이 2023. 1. 2.자 대물변제로 되어 있으나, 이 사건 대물변제예약의 존재, 피고와 D의 채권채무관계, 조합원분양에서의

분양권 거래방식 등을 고려할 때, 위 대물변제는 이 사건 대물변제예약과 사실상 동일한 법률행위로 보이고, 달리 위 대물변제예약과 다른 원인으로 이루어진 별개의 새로운 법률행위라고 볼만한 정황이 발견되지 않는다.

나. 피보전채권의 인정 여부

1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 원고 A과 D의 이 사건 채무변제계약이 2022. 3. 22. 체결된 사실, 원고 B과 D의 이 사건 연대보증계약이 2022. 3. 28. 체결된 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 약정금채권 및 연대보증채권은 이 사건 대물변제예약이 체결된 2022. 1. 4. 이후 발생한 것이므로, 채권자취소권에 의하여 보호되는 피보전채권이라 할 수 없다(원고 A과 D 사이에 이 사건 채무변제계약이 체결되기 전부터 투자유치합의가 있었던 것으로 볼 여지가 있으나, 원고 A은 위 투자유치합의에 따른 채권을 피보전채권으로 주장한 바 없고, 원고 A이 제출한 증거들만으로는 위 투자유치합의에 따른 채권이 이 사건 대물변제예약의 체결일 이전에 발생한 것임을 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다).

따라서 이 사건 약정금채권 및 연대보증채권이 피보전채권임을 전제로 한 원고들의 각 청구는 모두 이유 없다.

다. 사해행위 인정 여부

1) 관련 법리 가) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조). 한편 사해행위 당시에 채무자가 채무초과 상태에 있었다는 점은 이를 주장하는 채권자가 주장·증명하여야 한다(대법원 2023. 8. 31. 선고 2023다235679 판결 등 참조).

나) 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여

위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 내용의 담보신탁을 해 둔 경우, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 등 참조). 이때 신탁재산에 대한 후순위 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 된다(대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 기초사실, 앞서 든 증거들과 갑 제4, 15호증, 을 제7, 11 내지 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면 이 사건 대물변제예약이 체결된 2022. 1. 4.경 D의 적극재산은 아래 적극재산 표의 기재와 같이 합계 약 136억 7,476만 원인 것으로 추인되고, D의 소극재산이 합계 7,133,075,237원인 사실에 대하여는 당사자들 사이에 다툼이 없다.2) 그렇다면 이 사건 대물변제예약 당시 D의 적극재산이 소극재산을 47억 원가량 초과하였던 것으로 보이므로, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 대물변제예약에 따른 이 사건 각 부동산 및 분양권 처분으로 인해 D이 채무초과 상태에 이르렀다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 사해행위 성립에 관한 주장은 이유 없다.

1	이 사건 각 부동산 및 분양권	852,000,000
2	부산 금정구 J 외 1필지 K 아파트 L호	1,000,000,0003) 피고는 해당 적극재산의 가액이 10억 원이라고 주장하였고, 원고는 이에 대하여 다투지 않았으며, 달리 위 적극재산의 가액을 평가할 만한 객관적 자료가 제출되지도 않았다.
3	부산 금정구 M 대지에 관한 부동산담보신탁계약상 수익권	약 11,822,760,000
합계	13,674,760,000	

(1) 이 사건 대물변제예약이 체결된 2022. 1. 4.경 이 사건 각 부동산 및 분양권의 가치를 객관적으로 알 수 있는 자료가 제출되지 않았으나, ① 이 사건 분양계약에서 정한 이 사건 각 부동산의 권리가액이 8억 5,200만 원이고 분양가가 3억 9,195만 원인 점, ② 이 사건 분양권은 이 사건 각 부동산의 소유권을 조합에 양도하는 것을 전제로 하므로 위 부동산 및 분양권을 일괄하여 하나의 가액으로 평가하는 것이 타당한 점, ③ 이 사건 분양계약과 이 사건 대물변제예약의 각 체결 시점 사이에 시간적 간격이 비교적 크지 않고, 그 사이에 부동산 가액이 변동되었다고 볼 만한 사정이 발견되지 않으므로 위 분양계약에서 평가된 이 사건 각 부동산의 가치가 위 대물변제예약 당시에도 유지되었을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 대물변제예약 당시 이 사건 각 부동산 및 분양권의 가액은 8억 5,200만 원으로 추인된다.

(2) D은 2021. 11.경 금융기관들로부터 대출을 받으면서 부산 금정구 M 대 2,853.2m²에 관하여 N 주식회사와 부동산담보신탁계약을 체결하고 위 금융기관들을 1, 2순위 우선수익권자로, D을 수익자로 지정하였다. 따라서 D이 위 부동산담보신탁계약상의 수익자로서 보유하는 수익권은 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당하므로 적극재산에 포함된다.

(3) 이 사건 대물변제예약 당시의 위 수익권의 가치를 평가하기 위한 객관적인 자료가 제출되지 않았으나 현출된 자료에 기초하여 위 수익권의 가치를 평가하면 약 11,822,760,000원(= 신탁부동산의 2023. 9. 기준 감정평가액 43,653,960,000원 - 신탁보수 31,200,000원 - 1, 2순위 우선수익권자들의 수익권증서 금액 합계 318억 원)으로 추산된다.

(4) 한편, 피고는 ① D의 부산광역시 서구청에 대한 공영주차장 공사대금채권, ② 부산 북구 ○ 대지 및 지상 건물, P 및 Q 대지, ③ 부산 북구 R아파트 S호, ④ 제주시 T 대지 및 지상 건물도 적극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 그러나 위 각 채권 및 부동산은 D이 이 사건 대물변제예약 이후 취득한 것이어서 위 대물변제예약 당시 일반채권자들에게 제공된 책임재산이라 할 수 없으므로 적극재산에 포함될 수 없다.

나) 설령 원고가 주장하는 바에 따라 사해행위 요건 구비 여부의 판단 기준이 되는 법률행위를 2023. 1. 2. 체결된 이 사건 대물변제 및 수분양자 지위변경 계약이라고 보더라도, 위 계약을 체결하기 약 1년 전인 2022. 1. 4.경 D의 적극재산이 소극재산을 47억 원가량 초과하였던 점, D이 2022. 9.경

위 가)의 (4)항 기재 각 부동산을 추가로 취득함에 따라 위 계약 당시 D의 적극재산이 증가한 점 등을 고려하면, 위 계약 당시에도 여전히 D의 적극재산이 소극재산을 초과하였을 것으로 보이는바, 원고들이 제출한 증거들만으로는 위 계약으로 인해 D이 채무초과상태에 이르게 되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이호철

판사김부성

판사김수빈

별지

1) 원고들과 피고는 D이 이 사건 각 부동산 및 분양권을 처분함으로써 D에 채무초과 상태가 초래되었는지 여부에 관하여 중점적으로 변론하였으므로, 피보전채권에 관한 판단에서 나아가 이 사건 대물변제예약의 사해행위성이 인정되는지에 관하여도 판단한다.

2) 피고는 D의 소극재산이 7,133,075,237원이라고 주장하였고, 원고들은 2024. 9. 2.자 준비서면에서 피고가 인정한 위 소극재산 금액을 원용한 외에 D의 구체적인 소극재산의 내역과 금액에 관하여 주장한 바 없다

3) 피고는 해당 적극재산의 가액이 10억 원이라고 주장하였고, 원고는 이에 대하여 다투지 않았으며, 달리 위 적극재산의 가액을 평가할 만한 객관적 자료가 제출되지도 않았다.