

서울동부지방법원 2022. 1. 21 선고 2021가단109739 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 일호

담당변호사 김선철, 조성근

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 김성한, 오정면, 조영운

변론 종결2021. 11. 12.

판결 선고2022. 1. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 용인시 처인구 D 지상 E 건물에 관하여 2016. 4.경 체결된 매매계약을 153,004,870원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 153,004,870원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 주식회사 C(이하 'C'라고 한다)에 대한 채권

원고는 C와 2015. 1. 21. 용인시 처인구 D 지상 F(현재 명칭은 'E'이다. 이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 신축공사 중 수장공사를 도급받아 공사를 완료하였으나 공사대금 중 일부를 지급받지 못하여 공사대금 청구 소송(수원지방법원 성남지원 2016가단200841, 이하 '이 사건 공사대금 소송'이라고 한다)을 제기하여 2019. 7. 10. 'C는 원고에게 153,004,870원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 판결을 선고받았고, C가 항소(수원지방법원 2019나74058)하였으나 항소가 기각되고, C가 상고하였으나 상고가 기각되어 2021. 4. 12. 확정되었다.

나. 매매계약의 체결 등

1) C는 2016. 4. 11. 피고에게 이 사건 건물을 매매대금 2,025,100,000원(부가가치세 포함)으로 정하여 매도하는 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하였다.

가) C가 부담하기로 한 비용으로 66,836,085원(부가가치세 포함, 대납취득세, 캐스트 식대, 의상 대여료 등)을 전부 공제하고 지급한다(계약서 1조 단서).

나) 피고는 C에게 2016. 4. 20.까지 매매대금 중 1,616,797,604원을 지급한다. C는 위 금액을 지급받는 즉시 매매 목적물의 건축 및 운영과 관련하여 정산합의가 완료된 C의 채권자들에게 해당 채권액을 지급함으로써 관련 채무를 해소하기로 한다(계약서 제2조 제1항).

다) 피고는 본 계약에 따른 부가가치세 총액 184,100,000원을 위 나)항의 금액과 함께 지급한다(계약서 제2조 제2항).

라) 피고는 나머지 대금

157,366,311원(=2,025,100,000원-66,836,085원-1,616,797,604원-184,100,000원)의 지급을 유보하고, 향후 양 당사자간의 합의에 따라 지급한다(계약서 제2조 제3항).

마) C는 지급이 유보된 나머지 위 라)항의 대금으로 위 나)항에 의해 해결되지 않은 매매목적물 건축 및 운영으로 인한 채무를 해소하기 위해 노력하여야 한다(계약서 제2조 제8항).

다. 이 사건 매매계약 당시 C는 채무초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증 내지 6호증, 을 2호증 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 국토교통부, 법원행정처에 대한 각 사실조회 회신, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고는, 원고가 C를 상대로 한 이 사건 공사대금 소송에서 이 사건 건물에 관한 공사대금 감정을 하면서 감정인이 2016. 9. 2. C의 입회 하에 원고와 함께 현장확인을 하고자 하였으나 피고가 원고의 출입을 불허하였고, 이후 피고의 협조로 2017. 3. 8. 원고와 C의 입회 하에 감정조사가 실시되었으므로, 원고는 적어도 2017. 3. 8. 이 사건 건물에 대한 처분권이 피고에게 있음을 알았을 것이므로, 그로부터 1년이 경과한 후에 제기한 사해행위취소청구는 제척기간을 도과하여 부적법하다고 주장한다.

나. 사해행위취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년 이내에 제기하여야 하는데(민법 제406조 제2항 참조), 여기에서 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것, 즉 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었고, 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 한편 민법 제406조 제2항의 제척기간 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다.

을 9호증 내지 11호증의 각 기재만으로는, 원고가 이 사건 소가 제기된 2021. 2. 24.로부터 1년 이전에 C가 피고에게 이 사건 건물을 매도한 행위가 사해행위임을 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장

C는 2016. 4. 11. 그 소유의 유일한 재산인 이 사건 건물을 피고에게 시가보다 현저히 낮은 가격으로 매도하였고, 이는 C가 무자력 상태에서 C의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운

금전으로 바꾸는 행위이고, C의 책임재산을 감소시켜 채권자인 원고 등 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족 상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 할 것이다.

또한, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위도 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

2) 판단 가) 앞서 본 기초사실에 의하면, 원고의 C에 대한 공사대금 채권은 사해행위취소 청구의 피보전채권이 되고, 이 사건 매매계약 당시 C는 채무초과 상태에 있었다.

나) 그러나 위 기초사실에 더하여 앞서 든 증거들과 을 6호증 내지 8호증, 12호증 내지 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실을 위 법리에 비추어 보면, C가 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 건물을 매도하여 이를 금전으로 바꾸었더라도, 이 사건 매매의 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 실제 매매대금의 대부분은 C가 이 사건 건물에서 체험관을 신축하고 운영하는 데 관련된 채권자들에 대한 변제를 위해 사용되어 그 처분경위가 명확하고, 이와 같은 매매가 이루어진 상황의 불가피성 등에 비추어볼 때 이 사건 건물의 매매대금이 부당히 염가에 매각된 것이라고 보이지 않고, C가 강제집행을 면탈할 목적을 가지고 피고와 통모하였거나 자신의 채권자들을 해할 의사로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기

어렵고, 달리 이 사건 매매계약의 체결이 사해행위에 해당한다고 볼 증거가 없다. 이 사건 매매계약은 사해행위라고 볼 수 없으므로, 이와 반대사실을 전제로 하는 원고의 청구는 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

(1) C와 피고는, C가 2014. 9. 30. 피고의 영업장인 G 리조트 내 H 지역 중 동물타기 및 트레인 부분부터 춤추는 비행기 옆 공터 일부까지 총 660㎡(영업장소, 임대부분)에서 'I 체험관'을 스스로의 비용과 책임으로 개발, 설치하여 운영하기로 하는 다음과 같은 내용의 수수료 계약을 체결하였다.

(가) C는 체험관의 운영으로 발생하는 매출 중 체험권 매출액 전부와 체험관에서 판매하는 품목 중 피고에게 지급할 수수료 25% 또는 33%를 공제한 금액을 취득하는 방식으로 영업한다(제1조 제2항, 제3조).

(나) 피고는 C의 주요 재산에 (가)압류·경매신청이 된 경우에는 최고없이 즉시 본 계약을 해지할 수 있다(제23조 제1항 제3호).

(다) C가 기간 만료로 영업장소를 명도하는 경우에는 기간 만료일까지, 제23조에 의하여 해지하는 경우에는 해지 즉시 자기의 소유물, 시설물 등의 재산을 영업장소로부터 반출하여야 하며, 피고의 영업장소를 포함한 일체의 재산을 C의 비용으로 원상복구하여 명도하여야 한다(제25조 제1항).

(라) 본 계약과 관련하여 C는 피고에게 계약의 종료, 해지, 해제 등과 관련하여 설치, 철거, 구매 비용을 청구할 수 없다(제33조 제7항).

(2) C는 위 수수료 계약에 따라 이 사건 건물을 신축하여 I 체험관을 운영하였으나 운영난으로 인해 이 사건 건물을 신축하고 운영하는 데 관련된 채무들을 변제하지 못하였고, 2015. 9. 4.부터 2016. 1. 26.까지 채권자들이 C의 피고에 대한 정산금채권 등에 관하여 청구금액 910,215,940원의 채권가압류, 채권자대위권 행사 등을 하였다.

(3) C와 피고는, 사업명 'J', 과제명 'K'의 주관기관과 참여기관으로 한국콘텐츠진흥원과 2014. 8. 29. 및 2015. 8. 4. 협약을 체결하고 C는 협약사업비 400,000,000원을 지원받았다.

(4) 피고가 2015. 10.경 주식회사 L에 의뢰한 이 사건 건물의 장래시점(2017. 12.경) 적정가치를 추정한 보고서에 따르면, 이 사건 건물 및 부대설비, 영상관 세팅, 인테리어의 재조달원가는 2,883,807,000원에서 2017. 12.까지 경과년수 3년을 고려한 감가수정액 368,305,000원 내지

480,460,000원을 공제한 2,403,347,000원 내지 2,515,502,000원을 적정한 가치로 추정하였고, 여기에 위 협약사업비 중 피고의 기여도 50%, 이 사건 건물에서 1 체험관을 종전과 같은 방식으로 운영할 경우 수수료 계약기간인 2017. 12.경까지 운영권의 객관적 가치가 없으므로 이보다 먼저 자금을 조달하여 매수하는 데 따른 할인율, C는 수수료 계약과 관련하여 주요 재산 가압류로 인한 해지 또는 계약기간 만료로 영업장소의 명도 및 원상회복의무를 부담하므로 별다른 합의나 사정이 없다면 자신의 비용으로 이 사건 건물을 철거하여 원상복구하여야 하는 점 등을 고려하여 이 사건 건물의 매매대금을 부가가치세를 제외한 1,841,000,000원으로 정하였다.

(5) 피고가 C에게 2016. 4. 20.부터 2016. 8. 16.까지 지급한 매매대금은 일부 정산비용과 부가가치세를 제외하고는 이 사건 건물의 신축과 운영과 관련된 채권자들에게 정산합의를 완료한 채권액으로 지급되었다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사임범석