

서울중앙지방법원 2021. 2. 5 선고 2020가합511049 판결 [사해행위취소]

전 문

원고한국산업은행

소송대리인 변호사 송태석

피고A

소송대리인 법무법인 한가람

담당변호사 온대현

변론 종결2020. 11. 25.

판결 선고2021. 2. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

선택적으로,

별지 목록 기재 부동산 중 38/100 지분에 관하여,

1. 주식회사 B(이하 '채무자회사'라고 한다)와 피고 사이에 2019. 11. 15. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 채무자회사에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

또는

1. 채무자회사와 피고 사이에 2019. 11. 15. 체결된 매매계약을 별지 목록 기재 부동산 중 38/100 지분에 관하여 취소한다.
2. 피고는 원고에게 2,432,000,000원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 대출금 채권

- 원고는 2018년 이전까지 여러 차례에 걸쳐 채무자회사(채무자회사의 종전 상호는 '주식회사 C'였는데 2016. 6. 27. '주식회사 D'로 상호가 변경되었고, 이후 2017. 11. 24. 다시 현재의 상호로 변경되었다)에 합계 142억 원을 대출하였다(이하 '이 사건 대출금'이라고 한다).
- 원고는 2019. 6. 25. 채무자회사와 사이에 그때까지의 이 사건 대출금 미변제 잔액 129억 6,500만 원에 관하여 변제기를 1년으로 정하여 다시 대출약정을 체결하였다.

나. 이 사건 대출금 채권에 대한 담보

- 채무자회사는 이 사건 대출금 채권에 대한 담보로 채무자회사 소유의 청주시 흥덕구 E 공장용지 33,058m² 및 그 지상의 공장 건물 6동, 위 공장 내에 있는 기계 등(이하 '이 사건 담보부동산'이라고 한다)에 관하여 2004. 6. 15., 2005. 12. 12., 2011. 10. 21. 3회에 걸쳐 원고에게 채권최고액 총 합계 176억 5,000만 원(= 100억 원 + 6억 5,000만 원 + 20억 원 + 50억 원)의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)을 설정해주었다(원고에 우선하는 다른 선순위 근저당권자는 존재하지 않는다).
- 이 사건 담보부동산의 총 가액은 2017. 12. 31.을 기준으로 277억 13,791,400원(= 이 사건 담보부동산 중 토지의 가액 119억 880,000원 + 건물 및 기계 등의 가액 158억

12,911,400원)이고, 2020. 3. 30.을 기준1) 으로는 281억 28,104,690원(= 총 가액 281억 46,552,690원 - 제시 외 건물의 가액 18,448,000원)이다.

다. 채무자회사와 피고 사이의 부동산 지분 매매

채무자회사는 2019. 11. 15. 피고와 사이에 채무자회사 소유의 별지 목록 기재 부동산 중 38/100 지분에 관하여 매매대금을 24억 3,200만 원(전체 매매대금 64억 원 중 위 38/100 지분에 해당하는 금액)으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 그에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 15호증, 을 제1, 4, 7, 8, 11 내지 21호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고 주장의 요지

- 원고는 채무자회사에 대하여 129억 6,500만 원의 이 사건 대출금 채권을 가지고 있는 채권자인데, 채무초과상태에 있던 채무자회사가 자신의 별지 목록 기재 부동산 중 38/100 지분을 피고에게 매도한 행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.
- 그러므로 채무자회사와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로써 피고는 원물반환으로 채무자회사에게 별지 목록 기재 부동산 중 38/100 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하거나 또는 가액배상으로 원고에게 이 사건 매매계약의 매매대금에 해당하는 24억 3,200만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 관련 법리

채무자가 다른 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도, 채무자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채권액을 초과하여 채권자에게 채권 전액에 대한 우선변제권이 확보되어 있다면 그와 같은 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채권자에 대하여 사해행위가 성립한다고 볼 수 없으나, 당해 채권액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물에 대한 우선변제권 있는 채권액을 공제한 나머지 채권액에 대하여 채권자를 해하는 사해행위가 될 것이므로 그에 대한 채권자취소권이 인정된다.

그리고 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 요건이 되므로, 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신의 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·입증하여야 한다. 이때, 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로, 담보로 제공된 부동산에 대하여 임의경매 등의 환가절차가 개시되어 진행되는 도중에 재산처분행위가 이루어졌다고 하더라도 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 할 것이다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2005다60338 판결 등 참조).

다. 이 사건의 경우

○ 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 대출금 채권에 대한 담보로 이 사건 담보부동산에 채권최고액 총 합계 176억 5,000만 원의 이 사건 근저당권이 설정되어 있는 사실과 이 사건 담보부동산의 총 가액이 2017. 12. 31.을 기준으로 277억 13,791,400원이고, 2020. 3. 30.을 기준으로 281억 28,104,690원인 사실은 앞서 보았는데, 위 인정사실에 의하면, 채무자회사와 피고 사이의 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 11. 15. 당시 이 사건 담보부동산의 총 가액은 277억 13,791,400원 내지 281억 28,104,690원인 것으로 추인할 수 있으므로, 이 사건 담보부동산의 가액과 이 사건 근저당권의 채권최고액이 원고의 이 사건 대출금 채권액 129억 6,500만 원을 모두 초과하여 원고에게는 위 채권 전액에 대하여 충분한 우선변제권이 확보되어 있다고 봄이 상당하고, 달리 이 사건 근저당권의 존재에도 불구하고 원고의 이 사건 대출금 채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점에 대한 증거가 없다.

○ 따라서 채무자회사와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.2)

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이광영

판사이재민

판사안현정

별지

- 1) 청주지방법원 F 사건에서 이루어진 감정평가이다.
- 2) 원고는 2020. 10. 27.자 준비서면에서 이 사건 매매계약이 실제로 유효하게 거래된 것인지 여부가 의심스럽다는 취지의 주장을 하나(통정허위표시에 해당한다는 취지인지는 불분명하다), 이에 관한 증명도 충분하다고 하기 어렵다.