

서울중앙지방법원 2021. 7. 12 선고 2019가단5222594 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 정수인

소송복대리인 변호사 황영준

피 고 B

변 론 종 결 2021. 5. 24.

판 결 선 고 2021. 7. 12.

주 문

1. C(D생)과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2017. 7. 13. 체결된 매매계약을 10,081,069원의 범위에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 10,081,069원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

C(D생)과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2017. 7. 13. 체결된 매매계약을 15,051,069원의 범위에서 취소한다. 피고는 원고에게 15,051,069원 및 이에 대하여 이 사건 판결

확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

(1) 주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)은 F 주식회사와 사이에 F 주식회사로부터 외상으로 물품을 공급받는 것 등을 내용으로 하는 대리점계약(이하 '이 사건 대리점계약'이라 한다)을 체결하였는데, C은 이 사건 대리점계약에 따른 소외 회사의 채무를 연대보증하였다.

(2) 원고는 2015. 11. 4. 소외 회사와 사이에 피보험자 F 주식회사, 보험가입금액 1억 원, 보험기간 2015. 11. 15.부터 2017. 11. 14.까지로 하여 소외 회사가 이 사건 대리점계약에 따라 F 주식회사에게 부담하는 외상물품대금 채무의 이행을 보증하는 이행보증보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 보험계약에서 소외 회사가 F 주식회사에게 외상물품대금 채무를 이행하지 아니하여 원고가 F 주식회사에 보험금을 지급할 경우 소외 회사가 그 지급 보험금과 이에 대한 지연손해금을 지급하기로 약정하였다. C은 이 사건 보험계약 체결 당시 이 사건 보험계약에 따른 소외 회사의 원고에 대한 채무를 연대보증하였다.

(3) 소외 회사가 위 대리점계약에 따라 2017. 7.경까지 발생한 외상물품대금 채무를 이행하지 아니하자 원고는 2017. 12. 22. 이 사건 보험계약에 따라 F 주식회사에게 보험금 99,262,321원을 지급하였다.

(4) 2019. 9. 20. 기준으로 소외 회사와 피고가 이 사건 보험계약에 따라 원고에 대하여 부담하는 구상금 채무액은 원금 99,262,321원, 지연손해금 16,162,079원 합계 116,130,500원이다.

나. 매매계약 및 소유권이전등기

(1) C와 G(소외 회사의 대표이사이다)은 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 1/2 지분씩 소유(이하 이 사건 부동산 중 C이 소유하던 1/2 지분을 ‘이 사건 지분’이라 한다)하고 있었는데, 2017. 7. 13. 피고와 사이에 C와 G이 피고에게 이 사건 부동산을 매도하는 매매계약(이하 위 매매계약 중 C와 피고 사이의 이 사건 지분에 관한 매매계약 부분을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다(갑 제19호증의 기재에 의하면, 피고와 C, G 사이에 이 사건 부동산에 관한 2017. 6. 30.자 매매계약서가 작성된 사실을 인정할 수 있으나, 위 매매계약서에 따른 계약금 등 지급 약정일에 계약금, 중도금이 지급되었다고 볼 아무런 자료가 없는 점, 위 매매계약서는 2018. 9. 23.에 피고 측에 의하여 원고에게 팩스로 발송된 문서인 점 등에 비추어 대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결의 취지에 따라 등기부상 등기원인일자를 매매계약일로 본다).

(2) C은 2017. 7. 14. 피고에게 이 사건 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 C의 재산 등

(1) C은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 지분, 경기도 광주시 H 대 319㎡와 그 지상 건물(이하 ‘H 토지 및 건물’이라 한다) 및 경기도 광주시 I에 있는 J아파트 K호(이하 ‘J아파트’라 한다)를 각 소유하고 있었는데, H 토지 및 건물에 관하여 2017. 7. 1. L과 사이에 매매계약을 체결한 후 2017. 7. 18. 소유권이전등기를 마쳐주었고(L은 그 후 2020. 2. 1. H 토지 및 건물을 M에게 5억 원에 매도하였다), J아파트에 관하여 2017. 7. 13. N과 사이에 매매계약을 체결한 후 2017. 7. 14. 소유권이전등기(등기사항전부증명서에 거래가액이 2억 7,000만 원으로 기재되어 있다)를 마쳐주었다.

(2) 이 사건 매매계약 당시 H 토지 및 건물에 관하여 O은행 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 336,000,000원, 실제 채무액 266,759,980원), 주식회사 P 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 3억 원, 실제 채무액 153,580,844원)가 각 마쳐져 있었고, J아파트에 관하여 주식회사 Q 명의의 채권최고액 1억 원인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

(3) C은 이 사건 매매계약 당시 원고의 구상금 채권의 전제가 된 F 주식회사에 대한 99,262,321원의

연대보증 채무, R은행(광주시지부)에 대한 50,000,000원의 채무, R은행(성남여신관리단)에 대한 50,000,000원의 채무를 부담하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 S에 대한 금융거래정보제출명령 회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위 성립

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 C에 대한 구상금채권은 아직 발생하지 아니하였지만, 이미 이 사건 대리점계약이 체결되어 있어 위와 같은 구상금채권의 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었다. 그리고 갑 제14호증의 2, 갑 제15호증의 기재에 의하여 알 수 있는 바와 같이 소외 회사는 이 사건 대리점계약에 따라 F 주식회사에 대해 적지 않은 채무를 부담하고 있었는데, 이 사건 매매계약 무렵에 그 외상채무가 급격하게 증가하였고, 소외 회사는 2017. 9. 30. 폐업신고를 하는 등 가까운 장래에 위와 같은 구상금채권이 성립할 고도의 개연성이 있었다. 또한 실제로 가까운 장래인 2017. 12. 22. 원고가 F 주식회사에게 소외 회사의 채무를 대위하여 변제함으로써 원고에게 구상금채권이 현실적으로 발생하였으므로, 원고의 C에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 성립

위 인정사실과 같이 C은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 지분, H 토지 및 건물, J아파트를 소유하고 있었으나, H 토지 및 건물에 관하여는 이미 L과 매매계약을 체결한 상태였고, 이 사건 매매계약 체결일과 동일한 날에 J아파트에 관하여 N과 매매계약을 체결하였는바, 앞서 본 위 각 부동산의 시가, 이 사건 매매계약 당시 C이 부담하고 있던 채무 합계액을 고려하면, 이 사건 매매계약 체결로 C은 채무초과 상태를 초래하게 되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 이 경우 특별한 사정이 없는 한 채무자인 C의 사해의사를 인정할 수 있고, 수익자인 피고의 사해의사 역시 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 선의하고 주장하나, 을 제1호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

3. 원상회복의 방법 및 범위

가. 관련 법리

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 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 그 부동산에 관하여 이미 주택임대차보호법상 소액임차인이 있는 경우에도 위 법리가 적용된다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결).

나. 판단

갑 제6, 20호증, 을 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 C와 G이 이 사건 부동산을 1/2 지분씩 소유하고 있던 사실, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관하여 채무자 소외 회사, 채권최고액 66,000,000원인 T은행 명의의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 위 근저당권설정등기는 이 사건 매매계약 이후인 2017. 7. 14. 위 근저당권의 피담보채무 54,897,861원이 변제되면서 위 근저당권설정등기가 말소된 사실, 이 사건 매매계약 이전에 이 사건 부동산에 관하여 임차인 U가 C, G과 임대차보증금 1,000만 원, 월 차임 50만 원인 임대차계약을 체결하고 거주하고 있었는데, 이 사건 매매계약 이후인 2017. 7. 14. U에게 당시까지 밀린 차임을

공제한 나머지 임대차보증금 850만 원이 지급되어 U가 이 사건 부동산에서 퇴거한 사실, 피고는 2019. 7. 4.경 V에게 이 사건 부동산을 85,000,000원에 매도한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 사해행위 취소에 따른 원상회복의 방법은 가액배상에 의하여야 할 것이다. 그리고 그 범위에 관하여 보면, 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 매매계약 이후에 이 사건 부동산을 85,000,000원에 매도하였는데, 원고가 이 사건 부동산의 변론 종결 당시 시가가 위 금액이라고 주장함에 대하여 피고가 명시적으로 이를 다투고 있지 않은 점, 최근 부동산 시세가 상승 국면에 있는 점 등에 비추어 당심 변론 종결 당시 이 사건 부동산의 시가를 위 금액으로 인정한다. 그리고 위 인정과 같이 이 사건 매매계약 이후 근저당권설정등기가 말소될 당시의 피담보채무액은 54,897,861원, 임차인이 퇴거할 당시의 남은 임대차보증금 채무액은 8,500,000원이므로, 이 사건 지분의 가액 42,500,000원에서 위 피담보채무액과 임대차보증금액을 합한 금액의 1/2인 31,698,931원 $[(54,897,861\text{원} + 8,500,000\text{원}) \div 2]$ 을 공제한 10,801,069원이 취소의 범위가 된다.

원고는 위 임대차보증금 채무액을 공제하지 않은 범위에서 사해행위취소와 원상회복을 구하나, 위와 같이 임차인 U가 소액임차인으로 인정되어 그 임대차보증금이 공제되어야 하므로, 위 인정범위를 초과하는 원고의 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서 이 사건 매매계약은 10,081,069원의 범위에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 위 10,081,069원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김진영

(별지)

목 록

(1동의 건물의 표시)

용인시 처인구 W, X에 있는 Y빌라

[도로명주소]

용인시 처인구 Z

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 연립주택

1 내지 4층 각 260.37㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 용인시 처인구 W 답 1005㎡

2. 용인시 처인구 X 답 113㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 AA호 철근콘크리트조 78.99㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1118분의 91.073 ㎡.

