

부산지방법원 동부지원 2024. 11. 5 선고 2023가단104999 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이해영

소송복대리인 변호사 변호사 김청아

피고B

소송대리인 법무법인 예주

담당변호사 김소연, 최윤선

소송복대리인 변호사 김지수

변론 종결2024. 9. 24.

판결 선고2024. 11. 5.

주 문

1. 피고와 C 주식회사 사이에

가. 별지 목록 1 부동산에 관하여 2019. 7. 1. 체결한 매매계약,

나. 별지 목록 2 내지 4 부동산에 관하여 2020. 1. 7. 체결한 각 매매계약을

각 91,363,211원 한도 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고에게 91,363,211원과 그 중 76,375,840원에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다
값는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 2018. 4. 25. C 주식회사(이하 회사 명칭이 반복될 때 '주식회사' 기재를 생략한다)와 사이에 원고 소유 부산 기장군 D 토지에 관한 매매계약을 체결하고, 매매대금 잔금 중 150,000,000원에 관하여 원고가 이를 C에 대여하고 C은 그 담보로 위 토지에 신축하는 오피스텔 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 한 호실을 이전해주기로 약정하였다.
- 2) 원고는 C을 상대로 부산지방법원 2020가단15283호로 전항 기재 대여금 150,000,000원의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 2023. 2. 7. 위 법원은 'C은 원고에게 143,355,840원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 일부 인용 판결을 선고하였다.
- 3) 이에 C이 부산지방법원 2023나45279호로 항소하였고, 항소심 법원은 2024. 7. 25. 원고의 대여금이 인정되나 이를 감액하는 합의가 인정된다는 이유로 'C은 원고에게 76,375,840원과 이에 대하여 2020. 11. 10.부터 2024. 7. 25.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 항소 일부 인용 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. 이 사건 각 부동산의 권리관계

- 1) C 소유이던 별지 목록 1 부동산에 관하여 2019. 8. 6. C의 사내이사로서 대표자이던 피고 앞으로 거래가액 400,000,000원인 2019. 7. 1. 매매(이하 '이 사건 1 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) C 소유이던 별지 목록 2 내지 4 부동산에 관하여 2020. 1. 14. 피고 앞으로 2020. 1. 7.

매매(이하 '이 사건 2 내지 4 매매계약'이라 하고, 이 사건 1 매매계약과 합하여 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) 한편 별지 목록 1 부동산에 관하여 2019. 8. 6. 근저당권자 E 주식회사인 근저당권설정등기가 경료되었고, 별지 목록 2 내지 4 부동산에 관하여 2020. 2. 12. 근저당권자 F조합인 근저당권설정등기가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변

원고는 2020. 1.경 C의 대리인인 G로부터 별지 목록 1 부동산이 피고 소유임을 들었고, 별지 목록 2 내지 4 부동산에 관하여는 2020. 1. 23. C과 사이에 이 사건 건물 H호의 소유권을 이전받기로 합의하고, 2020. 8. 20. C을 상대로 이 사건 건물 중 5개 호실에 관하여 소유권이전등기청구권가압류를 신청하였으며, 2021. 5. 28. C을 상대로 이 사건 건물 I호에 관하여 부동산가압류를 신청하면서 위 각 일자에 이 사건 건물에 위치한 별지 목록 2 내지 4 부동산의 소유권이 피고에게 이전되었음을 알았을 것이므로, 이 사건 소는 제척기간이 도과되어 부적법하다.

나. 판단

1) 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2021다309231 판결 등 참조).

2) 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 위 각 일자에 이 사건 각 매매계약이 체결된 사실 및 위 각 매매계약이 사해행위에 해당하고 채무자인 C에게 사해의사가 있었다는 사실을 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 않는다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 원고의 C에 대한 대여금 76,375,840원과 이에 대한 지연손해금 채권은 이 사건 각 매매계약 이전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 이에 대해 피고는, 원고와 C 사이의 약정에 따라 C은 원고에게 2020. 8. 14.까지 이 사건 건물 H호의 소유권을 이전할 채무를 부담할 뿐이고 이 사건 각 매매계약 당시 원고의 C에 대한 금전채권이 존재하지 않았다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고와 C 사이의 민사 사건의 1심 및 항소심 판결에 따르면 원고가 C에 위 금원을 대여한 사실이 인정되므로, 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. C의 채무초과 및 사해행위 해당 여부

1) 이 사건 1 매매계약 체결일자인 2019. 7. 1. 당시 C의 채무초과 여부에 관하여, 앞서 든 증거에 갑 제11호증의 기재와 F조합, 양산시청, 국토교통부에 대한 각 사실조회회신결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 살펴보면, 적극재산은 시가 400,000,000원 상당인 별지 목록 1 부동산이 유일하였던 반면, 소극재산으로 F조합에 대한 대출채무 원리금 1,726,475,284원과 원고에 대한 채무 등을 부담하여 채무초과 상태에 있었던 사실이 인정된다.

2) 이 사건 2 내지 4 매매계약 체결일자인 2020. 1. 7. 당시의 적극 및 소극재산에 관하여, 앞서 든 증거에 의하면 당시 적극재산으로 별지 목록 2 내지 4 부동산이 유일하였던 반면, 소극재산으로 원고에 대한 채무 등을 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있다.

이에 대해 피고는, C이 이 사건 건물을 신축하여 수탁자 J 주식회사 앞으로 신탁하였으나, 원고가 별도의 신청사건에서 주장한 바에 따르면 각 호실의 자산가치에서 대출채무를 공제하면 3,000만 원 가량의 가치가 남아 있어 총 13억 8천만 원(= 3,000만 원 × 46개 호실)이 담보신탁계약상의 수익권으로서 적극재산에 포함되어야 하고, 실제로 이후에 이 사건 건물 중 K호, L호, M호, N호가 분양된 금액이 각 호실의 대출금액 합계액을 2억 원 이상 초과하였으므로 더욱 그러하다고 주장한다. 살피건대, 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부를 판단하기 위하여 적극재산을 산정함에 있어서는 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 특별한 사정이 없는 한 이를 제외하여야 하고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다. 그리고 이는 그 재산이 신탁재산에 대한 수익권인 경우에도 마찬가지이다(대법원 2005. 1. 28. 선고

2004다58963 판결 등 참조). 한편 신탁재산에 대한 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 2013. 12. 12. 선고 2012다111401 판결 참조).

앞서 든 증거 및 갑 제8, 11호증, 을 제9호증의 각 기재, J 주식회사에 대한 사실조회회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 2019. 12. 30. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 건물 중 별지 목록 2 내지 4 부동산을 제외한 38개 호실에 관하여 위탁자 C, 수탁자 J, 수익자 F조합, O조합(공동 1순위)로 하고, 수익자들의 수익권증서금액은 각 36억 원, 합계 72억 원이고, 신탁기간은 2019. 12.부터 채무변제 완료일까지로 하여 부동산담보신탁계약을 체결하고 같은 날 J 앞으로 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마친 사실, 2021. 8. 27. 위 담보신탁계약이 채무변제를 이유로 종료되었는데 당시 J이 C에 지급한 정산 내지 변제 내역이 없었던 사실을 인정할 수 있고, 이에 따르면 이 사건 2 내지 4 매매계약 당시 위 담보신탁재산에 대한 C의 수익권은 실질적인 가치가 없었다고 봄이 상당하다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3) 결국 C은 이 사건 1 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었고, 이 사건 각 매매계약을 체결하여 당시 자신의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꿈으로써 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 감소시켰는바, 이 사건 각 매매계약은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위취소 및 가액배상의 범위

이 사건 각 매매계약은 원고의 C에 대한 채권액 91,363,211원(= 원금 76,375,840원 + 2020. 11. 10.부터 2024. 7. 25.까지 연 5%로 계산한 지연손해금 14,158,745원 + 2024. 7. 26.부터 2024. 8. 27.까지 연 12%의 이율로 계산한 지연손해금 828,626원)을 한도로 사해행위로서 취소되어야 한다. 한편 이 사건 각 매매계약 이후 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 각 근저당권이 설정된 사실은 앞서 본 것과 같고, 이에 따르면 위 각 부동산의 원물반환이 현저히 곤란하게 되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 가액배상으로 91,363,211원과 그 중 76,375,840원이에 대하여

사해행위 취소의 효력이 발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사최지경

별지