

부산지방법원 2024. 12. 18 선고 2023가단340621 판결 [사해행위취소]

전 문

원고부산광역시 동래구

소송대리인 법무법인 삼덕

담당변호사 박옥봉

피고1. 주식회사 A

2. B조합

피고들 소송대리인 변호사 이고은

변론 종결2024. 11. 13.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

1. 별지 목록 제1 내지 6항 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 주식회사 A과 주식회사 C(변경 전 상호: 주식회사 D) 사이의 각 2023. 4. 26. 자 매매계약 및 각 2023. 5. 15. 자 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 주식회사 A은 주식회사 C(변경 전 상호: 주식회사 D)에게 부산지방법원 등기국 2023. 4. 26. 접수 제50646호로 마친 각 소유권이전등기가등기 및 같은 등기국 2023. 5. 15. 접수 제59119호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고,

다. 피고 B조합은 피고 주식회사 A에게 부산지방법원 등기국 2023. 6. 1. 접수 제67242호로 마친 각 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제7, 8항 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 주식회사 A과 주식회사 C(변경 전 상호: 주식회사 D) 사이의 각 2023. 4. 26. 자 매매계약을

각 취소한다.

나. 피고 주식회사 A은 주식회사 C(변경 전 상호: 주식회사 D)에게 부산지방법원 등기국 2023. 4.

26. 접수 제50856호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고,

다. 피고 B조합은 피고 주식회사 A에게 부산지방법원 등기국 2023. 4. 26. 접수 제50857호로 마친

각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 부동산들의 소유권 이전 및 근저당권 설정 등 경과

1) 2023. 4. 26. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 합하여 '이 사건 부동산들'이라 함)에 관하여 주식회사 C(당시는 변경 전 상호로 '주식회사 D'이었음, 이하 '소외 회사'라고 함) 명의로 같은 날짜 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 피고 주식회사 A(이하 '피고 회사'라고 함) 명의로, 이 사건 부동산들 중 별지 목록 제7, 8항 기재 각 부동산을 제외한 나머지 부동산들에 관하여 2023. 4. 26. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기가, 2023. 5. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 각각 마쳐졌고, 별지 목록 제7, 8항 기재 각 부동산에 관하여 2023. 4. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 위 매매예약과 매매를 합하여 '이 사건 매매'라고 하고, 위 소유권이전청구권가등기와

소유권이전등기를 합하여 '이 사건 소유권이전등기'라고 함).

- 3) 이 사건 부동산들 중 별지 제7, 8항 기재 각 부동산을 제외한 나머지 부동산들에 관한 2023. 5. 15. 자 매매계약서에 의하면 그 매매대금은 2,213,885,000원인데, 그 매매대금은 실제로 지급되지 아니하였고 소외 회사의 피고 회사에 대한 채무를 공제 또는 상계하는 것으로 처리되었다.
- 4) 이 사건 부동산들 중 별지 목록 기재 제6 내지 8항 기재 각 부동산을 제외한 나머지 부동산들에 관하여 2023. 5. 4. 원고 명의로, 같은 달 8. 부산광역시 명의로 각각 소외 회사의 세금 체납 때문에 압류 등기가 마쳐졌었는데, 위 나항 기재와 같이 가등기에 의한 본등기가 이루어짐에 따라 2023. 5. 22. 위 각 압류 등기는 말소되었다.
- 5) 2023. 4. 26. 별지 목록 기재 제7, 8항 기재 각 부동산에 관하여, 2023. 6. 1. 이 사건 부동산들 중 별지 목록 기재 제7, 8항 기재 각 부동산을 제외한 나머지 부동산들에 관하여 각각 채무자 피고 회사, 근저당권자 피고 B조합(이하 '피고 조합'이라 함)인 근저당권설정등기(이하 합하여 '이 사건 근저당권설정등기'라고 함)가 마쳐졌다. 피고 조합은 2023. 6. 2. 피고 회사에 위 근저당권을 담보로 대출금 920,000,000원을 대여하였다.1)

나. 원고의 피보전채권 및 소외 회사의 재산 상태

- 1) 원고는 소외 회사에 대하여 2022. 9.경부터 2023. 7.경까지 위 회사에 부과된 토지, 주택 등의 재산세, 등록면허세 등 세금 합계 457,254,480원(그 중 본세 금액은 432,858,150원이고 나머지 24,396,330원은 가산금임)의 조세채권을 갖고 있다.
- 2) 소외 회사의 2021년도 감사보고서 상 재무상태표에 의하면 위 회사의 자산은 약 2,034억 원, 부채는 약 2,563억 원으로 부채가 약 528억 원 초과하는 상태였고, 위 회사의 2022년도와 2023년도에 대한 감사보고서 및 재무상태표는 '회계기록 및 증빙자료를 제시받지 못하여 감사절차를 수행하지 못하였다'라는 이유로 작성되지 아니하였다.
- 3) 2023. 4. 27. 부산지방법원 2020가합51071호 사건에서 '소외 회사는 주식회사 E에 용역대금 715,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'라는 판결이 선고되었고, 2024. 7. 18. 위 사건의 항소심에서 '소외 회사의 항소를 기각한다'라는 판결이 선고되었으며, 이후 위 판결이 확정되었다.

4) 한편, 소외 회사는 부산 동래구 F 일원에서 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 함)을 하고 있었는데, 2023. 3.경 G 주식회사(이하 'G'라고만 함)에게 그와 관련된 사업권, 그 사업구역 내에 있는 토지의 소유권과 매수인 지위 등에 관한 권리·의무 등을 양도하였다. 그에 관한 양수도계약서(추가 계약서 포함, 이하 '이 사건 양수도계약'이라 함)에 의하면, 양도대금은 원칙적으로 G가 위 사업과 관련된 채무를 인수함으로써 그 지급에 갈음하기로 하였고, G가 소외 회사에 용역비로 250억 원을 지급하기로 하되, 소외 회사는 위 돈으로 양수도계약에서 정한 바에 따라 G에게 인수되지 아니하는 위 사업 관련 채무(추가 계약서 표현에 따르면 "우발채무", "매몰비용", "추가채무" 등을 말함)를 해결하고 그에 대하여 향후 정산을하기로 하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 3, 5 내지 7, 9 내지 12, 15, 17호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 소외 회사의 무자력 여부

위 인정사실 및 거시 증거, G에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실과 사정을 종합하면, 이 사건 소유권이전등기 당시 소외 회사는 채무가 적극재산을 초과하는 무자력 상태였다고 봄이 타당하다.

① 소외 회사는 2021년도 재무상태표에 의할 때 부채가 자산을 약 528억 원 초과하는 상태였고, 2022년도와 2023년도에는 소외 회사에 대한 감사보고서가 작성되지 아니한 결과와 그 이유를 고려하면, 2022년경 이후 위 회사의 경영이나 재산상태가 더욱 나빠졌을 가능성이 높다.

② 소외 회사는 2022년경 이후 부과된 원고와 부산광역시에 대한 세금을 현재까지도 납부하고 있지 못한 것으로 보이는바, 세금 체납으로 인한 경영상 불이익과 법적 제제, 세금이 체납된 기간과 액수 등을 고려하면 위와 같은 결과는 일시적으로 유동성이 부족하였기 때문이 아니라 소외 회사의 재정상태가 악화되었기 때문에 발생한 가능성이 높아 보인다.

③ 피고들은 '이 사건 소유권이전등기 무렵 소외 회사의 부채가 약 63억 원 또는 58억 원에 불과하다'라고 주장하나²⁾, 2021년경 재무재표 상 소외 회사의 부채는 약 2,563억 원인데, 그로부터 2년이 되지 아니하는 기간이 지난 시점에 위와 같이 부채가 급격하게 감소할 가능성은

희박한 것으로 보인다. 이 사건 양수도계약에 'G가 소외 회사의 이 사건 사업과 관련된 채무를 인수한다'라는 내용이 있지만, 그러한 약정만으로 소외 회사의 위 사업 관련 채무가 G에게 면책적으로 인수되었다고 보기 어려운 점(면책적 채무인수에 대하여 소외 회사 채권자의 동의가 필요함), G가 실제로 소외 회사의 채무를 변제하였다는 주장이나 증거가 없는 점, 위 약정에 따라 G가 취득하는 경제적인 이익의 정도 등을 종합하면, 위 양수도계약의 존재 및 내용만으로 소외 회사의 부채가 위와 같은 정도로 급격하게 감소하였다고 보기 어렵고, 그밖에 피고들의 위 주장을 인정할 증거나 구체적인 주장이 부족하다.

④ 또한 피고들은 '약 650억 원의 가치가 있는 이 사건 사업의 사업권 및 그 사업구역 내 토지 등의 재산, 이 사건 양수도계약에 기초한 G에 대한 용역대금 250억 원 채권이 소외 회사의 적극재산에 포함되어야 한다'라고 주장하고, 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 의하면 2022. 2.경 '소외 회사가 H지역주택조합 추진위원회 및 그 승계인에게 이 사건 사업의 사업권 및 그 사업구역 내 토지 등을 대금 약 650억 원에 양도한다'라는 내용으로 계약이 체결되었고, 이 사건 양수도계약에 'G가 소외 회사에게 용역대금으로 250억 원을 지급한다'라는 내용이 포함된 사실은 각각 인정된다.

그러나 이 사건 양수도계약의 내용 상 G가 소외 회사에 위 용역대금 전부를 아무런 조건 없이 지급하기로 한 것인지 분명하지 아니하고(위 계약에 의하면 소외 회사는 위 용역대금으로 '추진위원회'의 해산을 위한 비용, '미 매입 토지' 관련 용역대금을 부담하고, G와 그에 대한 증빙을 하는 등의 정산 절차를 거치기로 하였음), 위와 같은 계약들 이후 현재까지 소외 회사에 실제로 지급된 양수도대금이나 용역대금이 있다는 주장이나 증거가 없다. 또한 H지역주택조합 추진위원회 또는 G가 소외 회사에 위와 같은 돈을 지급할 수 있는 경제적 능력이나 의사가 있다는 등 피고들이 주장하는 위 채권들이 실제로 경제적으로 가치가 있다는 점에 관한 증거가 부족한 상태이다. 그리고 소외 회사가 위와 같이 어떠한 대금을 지급받기로 계약을 체결하였다면, 이는 위 회사가 보유한 다른 적극재산을 양도하는 것에 대한 대가일 것인데, 소외 회사가 지급받을 대금과 양도하는 적극재산의 가치 차이로 인하여 2021년도 재무재표 상 소외 회사가 부채가 자산을 초과하는 결과가 달라지게 된다는 점(다시 말하면 소외 회사가 지급받을 대금이 양도하는 적극재산의 가치를 현저히 초과한다는 점)에 관한 증명도 부족하다.

위와 같은 사정을 종합하면, 피고들이 주장하는 위 재산을 소외 회사의 적극재산에 포함하기 어렵거나, 피고들이 주장하는 사정만으로 소외 회사가 당시 무자력 상태였다는 사실 인정을 뒤집기에 부족하다.

⑤ 피고들은 '소외 회사가 이 사건 사업의 사업구역 외에 부산 명륜동, 부곡동 등에 29개의 부동산을 소유하다가 신탁한 상태인데, 그 신탁계약 상 수익권도 위 회사의 적극재산에 포함되어야 한다'라고 주장하고, 을제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들이 주장하는 바와 같이 원래 소외 회사의 명의였다가 신탁회사에게 신탁등기가 마쳐진 부동산들이 존재하는 사실, 원고가 그러한 신탁재산과 관련된 수익권의 가치에 대하여 감정 신청을 하는 등의 방법으로 그 구체적인 가액에 관하여 증명을 하지 아니한 점은 각각 인정된다.

그러나 피고들이 주장하는 위와 같은 부동산은 소외 회사가 2021년경 이전부터 보유하던 것이므로, 소외 회사의 2021년도 재무재표에 그러한 재산의 존재 및 가치가 자산 평가에 반영되었을 것으로 보이는 점, ㉠ 그럼에도 2021년도 재무재표 상 소외 회사는 부채가 자산을 약 528억 원 초과하는 상태였던 점, ㉡ 2022년도 이후 위 신탁재산 또는 그 수익권의 가치가 급격하게 상승할만한 사정이 있다는 점에 관하여 주장이나 증명이 부족한 점 등의 사정을 종합하면, 피고들이 주장하는 위와 같은 사정을 고려하더라도 소외 회사가 무자력였다는 사실 인정을 뒤집기 어려우므로, 피고들의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

나. 사해행위 해당 여부

1) 법리 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결). 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 양도하였다면 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이

없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결).

2) 판단 위 인정사실 및 법리에 의하면, 소외 회사는 채무가 적극재산을 초과하는 무자력 상태에서 위 회사의 사실상 유일한 적극재산인 이 사건 부동산들(그 외에 다른 재산은 신탁 등의 사정으로 처분할 수 없는 상태였음)을 피고 회사에 매도하였고, 위 부동산들 중 별지 목록 제7, 8항 기재 부동산을 제외한 나머지 부동산들의 매매대금은 피고 회사에 대한 채무에서 공제하거나 상계하는 것으로 처리되는³⁾ 등 사실상 대물변제한 것과 비슷한 결과가 되었으므로, 특별한 사정이 없다면 이 사건 매매는 사해행위에 해당한다.

다. 소결론

따라서 민법 제406조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 취소하고, 그에 따라 특별한 사정이 없다면 수익자인 피고 회사는 소외 회사에게 이 사건 소유권이전등기를, 전득자인 피고 조합은 피고 회사에게 이 사건 근저당권설정등기를 각각 말소할 의무가 있다.

3. 피고들의 항변에 관한 판단

가. 항변

피고들은 이 사건 매매가 사해행위라는 사실을 알지 못하였다.

나. 판단

1) 피고 회사에 대하여 위 인정사실 및 거시 증거, 갑 제4, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 소외 회사와 피고 회사는 그 실제 운영자와 주주, 사무실 주소 등이 대부분 같거나 중복되는 이른바 '특수관계법인'이고, 소외 회사의 실제 운영자라고 주장하는 사람이 '피고 회사가 소외 회사의 이른바 "페이퍼컴퍼니"이다'라는 취지로 진술한 점, ② 피고 회사의 주장에 의하면, 이 사건 매매 무렵 소외 회사에 대하여 약 466억 원 정도의 대여금 채권이 있었고, 피고 회사의 자금 사정이 악화된 상태였음에도 소외 회사로부터 단기간에 위 대여금 채권을 변제 받기 어려웠기 때문에 이 사건 매매에 이르게 되었다는 것인 점, ③ 이 사건 매매가 이 사건 부동산들이 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여 소외 회사 명의로 등기된 직후에 소외 회사의 다른 채권자들이 위 부동산들에 대해 채권 보전 조치를 취하기 전에 이루어진 점 등의 사정에 비추어, 피고

회사가 제출한 증거만으로는 피고 회사가 이 사건 매매가 사해행위라는 사실을 알지 못한 사실을 인정하기 어렵다.

2) 피고 조합에 대하여 가) 법리

채권자가 수익자와 전득자를 상대로 사해행위의 취소와 책임재산의 회복을 구하는 사해행위취소의 소를 제기한 경우 전득자에 대한 청구의 요건이 되는 전득자의 악의라 함은 전득행위 당시 그 행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 데 대한 인식을 의미하는 것이므로, 전득자의 악의를 판단함에 있어서는 단지 전득자가 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위의 사해성을 인식하였는지 여부만이 문제가 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조).

나) 판단

위 인정사실 및 거시 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어, 을 제21, 26, 27, 58 내지 60호증을 비롯한 피고 조합이 제출한 증거만으로는 피고 조합이 이 사건 매매가 사해행위라는 사실을 알지 못하였다고 보기도 어렵다.

① 별지 목록 기재 제7, 8항 기재 각 부동산에 관한 피고 조합 명의의 근저당권설정등기가 위 각 부동산이 소외 회사에 신탁재산 귀속을 원인으로 이전되고 다시 피고 회사에게 매매를 원인으로 이전된 것과 같은 날 등기된 사실 등 앞서 인정된 사실에 의하면, 피고 조합은 피고 회사와 근저당권 설정 및 대출에 관하여 협의하거나 이 사건 부동산들의 등기부 등본을 확인하는 과정에서 이 사건 부동산들이 소외 회사로부터 피고 회사로 소유권이 이전된 경과를 알았을 것으로 보인다.

② 피고 조합은 대출 등을 영업으로 하는 금융기관인바, 대출 전에 피고 회사의 자산 상태나 영업 내용 등 신용도에 관하여 조사를 하였을 것이고, 그 과정에서 피고 회사와 소외 회사의 특수한 관계, 피고 회사의 소외 회사에 대한 채권 등의 사정을 알게 되었을 가능성이 높다.

③ 이 사건 부동산들 중 별지 목록 기재 제7, 8항 기재 각 부동산을 제외한 나머지 부동산들에 관하여 원고와 부산광역시에 대한 세금 체납을 원인으로 한 압류등기가 마쳐진 이후에 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐졌으므로, 피고 조합이 등기부 등본을 확인하는 과정에서 이 사건 매매 무렵 소외 회사의 재산 상태가 악화된 사정을 알 수 있었다.

다. 소결론

따라서 피고들의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

결국 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 각 인용한다.

판사오세영

별지

- 1) 2023. 4. 26. 별지 목록 기재 제7, 8항 기재 각 부동산에 근저당권을 설정한 후 이루어진 대출금에 관한 증거는 보이지 아니함
- 2) 2023. 11. 23. 준비서면 참조
- 3) 별지 목록 제7, 8항 기재 부동산의 매매대금 지급에 관하여는 증거가 제출되지 아니함