

수원지방법원 2024. 10. 22 선고 2023가단594510 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 대한민국

피 고 A

소송대리인 법무법인 예안 담당변호사 박정혁

변 론 종 결 2024. 7. 23.

판 결 선 고 2024. 10. 22.

주 문

1. 피고와 주식회사 B 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 1. 18. 체결된 매매계약을 293,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 293,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고와 주식회사 B 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 1. 18. 체결된

매매계약을 취소한다(소장 청구취지의 2019. 2. 14.는 2019. 1. 18.의 오기로 보인다).

이 유

1. 인정 사실

- 주식회사 B(이하 ‘B’라고만 한다)는 2009. 9. 24. 부동산 개발업, 부동산 컨설팅 등을 목적으로 설립되고, C가 1인 사내이사를 맡고 있는 법인이다. B 주주의 지분 비율은 C 45%, D 45%, E 10%이다. 피고는 D의 남편이다.
- B는 2019. 3. 31. 폐업하였다.
- B는 2023. 9. 6. 기준 2015년~2019년 1기분 부가가치세, 2015년~2019년 귀속 법인세, 2018년 귀속 종합부동산세 합계 961,232,090원의 국세(이하 ‘이 사건 조세채권’이라 한다)를 체납하고 있다.
- B는 중개인의 중개 없이 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)에 관하여, 2019. 1. 18. 대금 550,000,000원(계약금 50,000,000원, 잔금 500,000,000원 2019. 2. 14.에 지급)에 매도하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 2. 14. 매매대금을 지급받지 않은 채 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 피고는 2019. 2. 14. 이 사건 부동산에 관하여 H조합에 채권최고액 334,100,000원의 근저당권을 설정해 주고 위 신탁으로부터 257,000,000원을 대출받아 B에게 그중 255,873,280원을 매매대금의 일부로 지급하였다.
- 피고는 F에게 이 사건 부동산에 관하여, 2022. 5. 13. 대금 600,000,000원(계약금 30,000,000원, 잔금 570,000,000원)에 매도하는 매매계약을 체결하고, 2022. 6. 8. 소유권이전등기를 마쳐주었다. F은 피고에게 매매대금의 지급으로 2022. 2. 15.에 30,000,000원을, 2022. 6. 8.에 91,185,601원과 478,814,399원을 지급하였다.
- 피고는 B가 폐업하였다는 이유로 이 사건 매매계약의 미지급 매매대금의 지급으로 C에게 2022. 4. 12. 6,000,000원을, 2022. 4. 19. 24,000,000원을 각 지급하였다.

○ 피고는 2022. 6. 10. C에게 478,814,399원을 지급하였다. 피고는 264,126,720원은 이 사건 매매계약의 미지급 매매대금(= 550,000,000원 - 255,873,280원 - 6,000,000원 - 24,000,000원)이고, 나머지는 C에 대한 대여금이라고 주장한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~6, 8호증, 을 제1, 2, 5, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 F에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 피보전채권 및 사해행위의 성립

위 인정 사실에 의하면 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 1. 18. 이전에 이미 발생되었거나 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있었던 이 사건 조세채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

B가 이 사건 부동산을 양도함으로써 채무초과상태에 이른 점은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, B의 사해의 의사는 추정된다. 따라서 이 사건 매매계약은 채권자취소권의 대상이 된다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 사해행위 불해당 주장

피고는, 이 사건 매매계약은 B가 2013년경부터 계속적으로 추진해왔던 전원주택 등 부동산 분양 행위 중의 하나에 불과한 것으로서, 사업의 지연으로 금융기관에 대한 막대한 채무를 부담하고 있던 B가 변제 또는 변제 자력을 얻기 위해 회사의 사업목적에 따라 부동산을 분양한 것이고, 그 매매대금으로 금융기관에 대한 채무의 변제 등에 사용하였을 뿐이며, 이 사건 매매계약의 매매대금 550,000,000원 역시 당시 이 사건 부동산 일대에 대한 시세와 동일한 수준으로 부당한 염가가 아니므로 이 사건 매매계약은 사해행위라고 볼 수 없다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 B는 매매대금을 다 지급받지도 않은 상태에서 이 사건 부동산에 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고로부터 지급받을 매매대금이 남아있음에도 2019. 3.

31. 폐업한 점에 비추어 보면 이 사건 매매계약은 B의 채권자들에 대한 관계에서 사행행위가 아니라고 할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 선의 항변

가) 피고의 주장

이 사건 매매계약 체결 무렵에는 피고는 전원주택에 살아볼 목적으로 이 사건 부동산을 분양받았고, 매매대금도 시세와 같은 가격이다. 피고의 배우자인 D은 B의 주식만을 보유하고 있을 뿐 B의 사업에는 일체 신경을 쓰지 아니하여 피고는 B의 채무 상황에 대하여 전혀 알 수 없었다. 피고는 기존 아파트를 처분하지 못하여 이 사건 매매계약의 잔금 일부를 지급하지 못하다가 이 사건 부동산을 F에게 처분하여 나머지 매매대금을 지급하였고, 약 2억 1,000여만 원을 대여하였다. 이 사건 매매계약이 사해행위였다면 B가 2019. 2. 14. 매매대금의 일부를 B의 계좌로 받지 않았을 것이고, 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알았다면 약 2억 1,000여만 원을 대여하지도 않았을 것이다. 사해행위에 대한 피고의 악의는 인정될 수 없다.

나) 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의가 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조)

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 B에 있어서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 인식하고 못하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다(오히려 다음과 같은 사정들에 비추어 보면

피고의 악의는 넉넉히 인정할 수 있다. 이 사건 매매계약은 B의 행위이므로 사해행위 해당 여부는 B를 기준으로 판단하고, 피고의 악의 여부는 이 사건 매매계약 체결 당시를 기준으로 한다. 이 사건 매매계약은 중개인의 중개 없이 B와 피고 사이에 직접 체결되었고, 이 사건 매매계약의 매매대금 중 피고가 자신이 보유하고 있던 자금으로 지급한 것은 없다. B는 이 사건 부동산을 피고에게 양도한 후 약 한 달 반만에 폐업하였다. 피고의 배우자인 D은 B의 주식에 관하여 대표자인 C와 동등한 지분을 보유하고 있었는데, C가 D을 무시하고 일방적으로 B의 폐업 절차를 진행했다고 보기 어렵다. 피고 가족이 전원주택 생활을 하기 위해 이 사건 부동산을 분양받았다고 하는바, D이 피고가 이 사건 부동산을 분양받는 것을 몰랐을 리 없고, 피고가 D으로부터 B의 상황에 어떠한 정보도 전달받지 않았다고 보기 어렵다. 앞서 본 바와 같이 B는 매매대금 일부(255,873,280원으로 1/2도 안 됨)만 지급받고 폐업하였다. 피고가 대여금이라고 하는 부분도 B에 대한 대여금이 아니라 C에 대한 대여금이다).

3. 원상회복의 방법 및 범위

가. 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되었음에도 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명한다면 공평에 반하는 결과가 초래되므로 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이며, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론 종결 시를 기준으로 하여야 한다.

나. 인정 사실

앞서 본 사실, 다툼이 없거나 갑 제6호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 다음 각 사실, 사정을

인정할 수 있다.

○ 이 사건 부동산에는 2014. 11. 17. B가 G조합에 설정해 준 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

피고는 2019. 2. 14. 이 사건 부동산에 관하여, 소유권이전등기를 마치고, H조합에 채권최고액

334,100,000원의 근저당권을 설정해 주고 257,000,000원을 대출받아 B에게 그중

255,873,280원을 지급하였다. 위 G조합의 근저당권은 2019. 2. 14. 말소되었다. G조합은

255,873,280원 전부 또는 일부를 지급받고 자신의 위 근저당권을 말소한 것으로 보인다.

○ 피고는 2022. 5. 13. 이 사건 부동산을 600,000,000원에 매도하였지만, 이 사건 변론 종결 당시

이 사건 부동산의 가액에 관하여 550,000,000원임은 당사자들이 다투지 않는다.

다. 판단

이 사건 매매계약은 이 사건 변론 종결 시를 기준으로 이 사건 부동산의 시가 550,000,000원에서

G조합 근저당권의 실제 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도 내에서 취소되어야 하는데, 이 사건

부동산에 관한 G조합의 실제 피담보채권액은 255,873,280원 이하이다. 원고는 이 사건 부동산의

시가에서 257,000,000원의 공제를 인정하고 있다.

따라서 이 사건 매매계약은 293,000,000원(= 550,000,000원 - 257,000,000원)의 한도 내에서

취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 293,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일

다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를

기각한다.

판사 양상익

별지

목 록

1. [토지] 오산시 I 대지 602㎡

1. [건물] 오산시 I에 있는 J동

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 2층 단독주택 1층 64.52㎡

2층 59.29㎡

1. [토지] 오산시 K 도로 923㎡

지분 51134.2분의 4321.2 A 지분 전체

끝.

