

의정부지방법원 고양지원 2024. 5. 23 선고 2023가단80551 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 푸른

담당변호사 홍성용

피 고 B 주식회사

변 론 종 결 2024. 4. 25.

판 결 선 고 2024. 5. 23.

주 문

- 별지 부동산 목록 표시 기재 1번 내지 12번 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2022. 9. 7. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2022. 9. 8. 접수 제66286호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 주식회사 D(변경전 상호 주식회사 E, 이하 ‘소외 회사’라고 한다)에게 아래 표 기재와 같이 대출하였고, C는 소외 회사의 대출금 채무를 연대보증하였다.

(단위 : 원)

순번	대출과목 (계좌번호)	대출금액(한도)	대출신규일	대출만기일	미회수 원금
1	기업일반운전자금대출 (계좌번호 1 생략)	90,000,000	2013.2.14.	2023.2.3.	11,317,493
2	기업일반운전자금대출 (계좌번호 2 생략)	850,000,000	2015.6.19.	2023.6.9.	151,971,990
3	기업구매자금대출 (계좌번호 3 생략)	75,000,000	2015.6.19.	2023.6.9.	13,266,167
4	기업일반운전자금대출 (계좌번호 4 생략)	141,700,000	2021.1.29.	2023.1.27.	3,640,369
5	기업일반운전자금대출 (계좌번호 5 생략)	11,000,000	2022.2.4.	2023.2.3.	5,000,000
6	기업일반운전자금대출 (계좌번호 6 생략)	149,000,000	2022.5.10.	2023.2.10.	143,000,000
				합계	328,196,019

나. C는 2022. 9. 7. 별지 부동산 목록 표시 각 부동산을 피고에게 매도하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 2022. 9. 8. 의정부지방법원 고양지원 등기소 접수 제66286호로 피고 앞으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐 주었다.
[인정근거] 갑1 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체 취지

2. 사해행위의 성립

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 이전에 원고는 소외 회사에게 위 인정사실 제1의 가.항 표 기재와 같이 대출금을 대출하였고, 역시 이 사건 매매계약 이전에 C는 원고와 사이에 소외 회사의 대출금채무를 연대보증하는 약정을 맺은 사실을 인정할 수 있는바, 연대보증인 C에 대한 원고의 위 대출금 채권은 이 사건 매매계약을 사해행위로 하는 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산

가) 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지를 판단할 때 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다. 한편 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 참조).

나) 별지 각 부동산 12채의 가액 합계 : 465,104,655원(갑 제8호증의 1 내지 12)

다) 서울 구로구 F아파트 G호 : 740,000,000원(갑 제10호증의1 내지 3)

라) 위 각 부동산 중 물상보증 내역(물상담보의 피담보채무액은 채권최고액과 같을 것으로 추인된다)

채권자	채권액(원)	증거	담보 부동산
H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-1	별지 부동산 1번 I에 있는 J호

H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-2	별지 부동산 2번 I에 있는 K호
H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-3	별지 부동산 3번 I에 있는 L호
H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-6	별지 부동산 6번 I에 있는 M호
H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-7	별지 부동산 7번 N에 있는 J호
H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-8	별지 부동산 8번 N에 있는 K호
H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-9	별지 부동산 9번 N에 있는 L호
H조합 (물상보증)	63,000,000	갑8-12	별지 부동산 12번 N에 있는 M호
O 저축은행 (물상보증)	600,000,000	갑10-1	F아파트 G호

마) 위 부동산의 책임재산 가치

① 별지 목록 각 부동산의 경우

별지 목록 각 부동산 12채의 아파트 중 8채는 각 아파트 가액보다 높은 액수의 피담보채무에 대해 물상담보로 제공되어 있으므로 나머지 4채의 아파트만이 C의 일반채권자들을 위한 책임재산에 해당한다.

따라서 별지 목록 부동산 중 4채의 아파트 가액에 해당하는 155,034,885원(= 465,104,655원 × 4/12)이 책임재산 가액이 된다.

② F아파트 G호의 경우

F아파트 G호의 가액 740,000,000원에서 물상담보가 제공된 피담보채무 600,000,000원을 공제한 나머지 140,000,000원이 책임재산 가액이 된다.

2) 이 사건 매매계약 당시 C의 소극재산

소극재산

채권자	채권액(원)	비고
P (임차인)	2,000,000	을3-1
P (임차인)	2,000,000	을3-2
Q (임차인)	4,000,000	을3-3
R (임차인)	60,000,000	을3-4
S (임차인)	60,000,000	을3-5
Q (임차인)	4,000,000	을3-6
P (임차인)	2,000,000	을3-7
P (임차인)	2,000,000	을3-8
P (임차인)	2,000,000	을3-9
T (임차인)	60,000,000	을3-10
U (임차인)	60,000,000	을3-11
V (임차인)	10,000,000	을3-12
경기신용보증재단 (연대보증)	134,615,000	2024.1.23.자 금융거래정보회신
기술보증기금 (보증채무)	227,800,000	2024.1.16.자 금융거래정보회신
원고 (연대보증)	328,196,019	위 인정사실의 채권 원금 합계액
신용보증기금 (구상보증)	1,175,062,331	2024.2.28. 금융거래정보회신(원금)
중소기업은행	94,949,491	갑10-1
주식회사 A	359,027,114	갑10-1
중소벤처기업진흥공단	570,162,469	갑10-1
중소기업은행	18,591,470	갑10-1
주택도시보증공사	60,000,000	갑10-1
주식회사 A	14,736,062	갑10-1
합계액	3,251,139,956	

3) 소결

가) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 C의 채무초과 상태에서 체결되어 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전시키는 법률행위로서, C 소유 부동산을 소비되기 쉬운 금전으로 환가하는 것이거나 피고에게 대물변제조로 제공한 것이어서 C의 일반채권자들의 이익을 해하는 사해행위가 된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결, 대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결).

나) C의 재정상태, 매매계약 체결 시점과 경위 등에 비추어 볼 때, C의 사해의사는 인정되고, 피고의 사해의사도 추정된다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 취소채권자인 원고가 취소를 행사함으로써 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 무자력 상태를 알지 못했고, 사해의사가 없었다고 항변한다. 살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의였다는 점을 인정하기에 부족하고, 오히려 피고는 C가 부채를 해결하고자 노력하고 있는데 피고가 이 사건 부동산을 매입하여달라고 하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고 또한 C로부터 변제받아야 할 돈이 있었기 때문에 손실을 전보하기 위해 이 사건 부동산을 매수하게 되었다고 주장하고 있는 점, 피고는 C로부터 약 10년 동안 공사대금을 받지 못하고 있었기에 이 사건 부동산의 매매대금은 피고의 C에 대한 위 공사대금채권과 상계하여 매매대금 지급에 갈음했다고 하는 점을 보면 피고는 이 사건 매매계약이 C의 일반채권자들에 대한 책임재산을 감소시켜 C의 무자력 상태를 심화시키는 것이라는 점을 인식하였으리라고 추인할 수 있다. 따라서 피고의 선의의 항변은 이유 없다.

4. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 박근정

별지