

의정부지방법원 남양주지원 2024. 5. 24 선고 2022가합51011 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금의 소송수계인 주식회사 A의 관리인 B의 소송수계인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 오씨엘

담당변호사 조상준

피고 주식회사 C

소송대리인 법무법인 남현

담당변호사 김기태

변론 종결 2024. 4. 5.

판결 선고 2024. 5. 24.

주 문

1. 주식회사 A와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 1. 5. 체결된 매매계약을 1,013,098,101원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 1,013,098,101원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결

1) 원고는 2020. 6.경 주식회사 A(이하 'A'라 한다)와 사이에 A가 D은행으로부터 받을 대출금에 관하여 신용보증원금 3억 원, 신용보증기간 2020. 6. 10.부터 2023. 6. 9.까지로 정한 개별보증용 신용보증약정을 체결하고, D은행에게 아래와 같은 내용으로 제1 보증서를 발급해주었다.

발급일	2020. 6. 10.
대출예정금액	300,000,000원
보증금액	300,000,000원
보증기한	2023. 6. 9.
대출과목	기업일반운전자금대출
채권기관	D은행

2) 원고는 2020. 5.경 A와 사이에 한도금액 10억 원, 한도거래기간 2020. 5. 20.부터 2021. 5. 19.까지로 정하여 한도거래용 신용보증약정을 체결하고, 2020. 6. 10. F은행에게 아래와 같은 내용으로 제2 내지 4 신용보증서를 발급해주었다(이하 위 각 신용보증약정을 합하여 '이 사건 신용보증약정'이라 한다).

발급일	2020. 6. 10.
대출예정금액	300,000,000원
보증금액	300,000,000원
보증기한	2021. 6. 9. (2021. 6. 9.에 2022. 6. 9.로 변경됨)
대출과목	<기운>일반자금대출(일시상환)신성장
채권기관	F은행

발급일	2020. 6. 10.
대출예정금액	368,800,000원
보증금액	331,920,000원
보증기한	2021. 6. 9. (2021. 6. 9.에 2022. 6. 9.로 변경됨)
대출과목	<기운>일반자금대출(일시상환)신성장
채권기관	F은행

발급일	2020. 6. 10.
대출예정금액	80,000,000원
보증금액	68,000,000원
보증기한	2021. 6. 9. (2021. 6. 9.에 2022. 6. 9.로 변경됨)
대출과목	<기운>일반자금대출(일시상환)신성장
채권기관	F은행

3) 이 사건 신용보증약정에 의하면 A는 원고가 신용보증한 주채무를 그 이행기일까지 전부 이행하여 원고가 보증채무를 이행하는 일이 없기로 하고, A가 위 의무를 위반한 때에는 원고가 보증하고 있는 금액에 대하여 사전상환채무를 부담하기로 약정하였다.

나. 이 사건 각 부동산의 담보신탁

1) A는 2020. 7. 31. J 주식회사(이하 'J'이라 한다)와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 중 K호, L호 내지 M호에 관하여 N조합을, O호에 관하여 P조합을, Q호 내지 R호에 관하여 S조합 신방지점을, T호 내지 U호에 관하여 V조합을 각 1순위 우선수익자로, 수익자를 A로 하는 부동산 담보신탁계약을 체결하고, 같은 날 J에게 이 사건 각 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 각 부동산 중 Q 내지 R호에 관하여 2021. 8. 10. W를 2순위 우선수익자로 추가하는 내용의 담보신탁 변경계약이 체결되었다(이하 위 담보신탁계약과 변경계약을 합하여 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다).

다. A의 이 사건 각 부동산 처분

1) A는 2022. 1. 5. 피고에게 이 사건 각 부동산을 253억 5,040만 원(부가가치세 포함)에 매도하되, 계약금 25억 원은 계약 당일에, 중도금 82억 원은 2022. 1. 10.에, 잔금 146억 5,040만 원은 2022. 1. 13. 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 제15조는 특약사항으로 '계약금 25억 원은 2021. 6. 29. 입금내역으로 준용한다'고 정하였다.

2) A와 피고는 2022. 1. 5. 이 사건 각 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 부동산 매매 계약에 대한 특별약정(이하 '이 사건 특별약정'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 특별약정의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산 매매 계약에 대한 특별약정서

특별약정의 목적물 : 이 사건 각 부동산

매도인 A(이하 '갑'이라 한다)와 매수인 피고(이하 '을'이라 한다)는 상기 상가매매계약과 관련하여 매매계약서의 약정에 우선하여 효력을 지니는 별도의 특별약정을 아래와 같이 체결한다.

1. 을은 매매계약서 제1조의 잔금약정일에도 불구하고 선납할인금액 11,290,330,100원을 적용한(토지, 건물, 부가세 금액 비율대로 안분적용함) 매매대금 잔금 13,872,569,900원을 계약일로부터 45일 이내에 완납하여야 한다. 단, 이 경우에도 선납할인적용은 매매계약서의 잔금 약정일을 기준으로 할인료를 산정한다. (토지: 1,550,743,004원, 건물: 11,372,115,360원, 부가세 : 1,137,211,536원, 합계: 14,060,069,900원)

2. 을이 잔금을 상기 1항의 약정일 이전에 납부할 경우에는 납부일로부터 위 특별약정일까지는 선납할인을 적용하지 아니한다.

3. 을이 상기의 계약일로부터 45일로부터 1개월이 경과하여도 잔금을 완납하지 않을 시에는 갑은 14일 유예기간을 정하여 1회 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 매매계약을 해제할 수 있다. 이 경우 을은 여타 계약조항 등 어떠한 이유라도 이의를 제기할 수 없으며 대항력을 상실한다.

4. 상기 3항의 규정에 의하여 매매계약이 해제된 때에는 매매대금 총액의 10%는 위약금으로 갑에게 귀속되며, 갑은 기납부한 대금(선납할인이 있는 경우에는 선납할인액을 공제한 실납입액) 중 위약금을 제외한 금액을 을에게 환불한다.

3) A는 2022. 1. 13. 이 사건 각 부동산에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 자신 앞으로

소유권이전등기를 마치고, 같은 날 피고 앞으로 2022. 1. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 신용보증채무의 이행

- 1) A가 2022. 2. 19.경 제1 보증서에 따른 대출의 이자 지급을 연체하자 D은행은 2022. 4. 1. 원고에게 신용보증사고의 발생을 통지하였다.
- 2) A가 2022. 4. 4.경 제2 내지 4 보증서에 따른 대출의 이자 지급을 연체하자 F은행은 2022. 4. 8. 원고에게 이자연체 및 타행사고등록을 원인으로 신용보증사고의 발생을 통지하였다.
- 3) 원고는 2022. 7. 12. A의 각 대출원리금 채무에 관하여 D은행에 합계 303,541,972원(= 원금 300,000,000원 + 이자 3,541,972원), F은행에 합계 709,556,129원(= 원금 699,920,000원 + 이자 9,636,129원)을 대위변제하였다.

마. A에 대한 회생절차개시 및 폐지

원고는 2022. 8. 19. 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하였는데, 서울회생법원이 2022. 10. 6. A에 대한 회생절차개시결정(2022회합100073호)을 함에 따라 A의 관리인 B이 이 사건 소송을 수계하였다가, 2023. 5. 4. A에 대한 회생절차 폐지결정이 확정됨에 따라 원고가 이 사건 소송을 수계하였다1).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 2023. 10. 13.자 N조합, 2024. 1. 4.자 S조합 신방지점, 2024. 1. 8.자 V조합, 2024. 1. 23.자 P조합에 대한 각 금융거래정보 제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 발생

- 1) 사해행위의 피보전채권이 되는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요한다. 다만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

2) 앞서 든 각 증거에 갑 제12 내지 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고의 사전 및 사후 구상금채권이 발생한 것은 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 1. 5. 이후이나 이 사건 매매계약 당시에 피보전채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 신용보증약정 및 A의 D은행과 F은행에 대한 각 대출금채무가 이미 존재하고 있었던 점, ② A는 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 1개월 후인 2022. 2. 19.경 D은행에 대한 대출금의 이자 지급을 연체하였고, 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 3개월 후인 2022. 4. 4.경 F은행에 대한 대출금의 이자 지급을 연체하여 원고의 사전구상금채권이 성립한 점, ③ 원고가 2022. 7. 12. A의 대출원리금 채무 합계 1,013,098,101원(= D은행 303,541,972원 + F은행 709,556,129원)을 대위변제함에 따라 원고에 대하여 1,013,098,101원의 상환을 구할 수 있는 사후구상금채권이 성립한 점, ④ A는 2021. 9.경 근로자에 대한 임금 1,000만 원, 퇴직금 약 3,240만 원을 체불하였고, 2021. 12.말경 원천징수분 근로소득세 약 380만 원, 4대 보험료 6,280만 원을 체납하고 있었던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 A의 재정상황이 악화되어 가까운 장래에 A가 D은행과 F은행에 대한 대출금의 이자 상환을 지체하여 이 사건 신용보증약정에 따라 원고의 사전 및 사후 구상금채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 봄이 타당하고, 실제로도 위와 같이 이 사건 매매계약 체결일로부터 얼마 지나지 않아 원고의 사전 및 사후 구상금채권이 발생하였음을 알 수 있다. 따라서 원고의 사전 및 사후 구상금채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 내용의 담보신탁을 해 둔 경우, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다. 위탁자가 위와 같이 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써

위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 A의 재산상태 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제7 내지 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① A의 2020년도 당기순이익은 약 5억 3,203만 원이었으나 2021년도에는 약 46억 9,500만 원의 당기순손실을 기록하였던 사실, ② 2021년도 말을 기준으로 A의 부채총계는 약 287억 8,039만 원이고 완전자본잠식상태로 자본총계는 약 -11억 4,759만 원이었던 사실, ③ A는 2021. 9.경 근로자에 대한 임금 1,000만 원, 퇴직금 약 3,240만 원을 체불하였고, 2021. 12.말경 원천징수분 근로소득세 약 380만 원, 4대 보험료 6,280만 원을 체납하였던 사실, ④ A는 2022. 9. 1. 서울회생법원에 제출한 회생신청서에서 A의 자산, 부채 및 청산가치에 대해 'A는 회생신청일 기준 자본금은 2억 1,563만 원이고, 자산총액은 약 87억 원, 부채는 약 164억 원으로 부채가 자산을 약 77억 원 초과한 채무초과 상태에 있다'고 기술한 사실, ⑤ 회생절차에서 진행된 A의 재산상태 조사 결과 조사기준일인 2022. 10. 6. 당시 A의 자산총계는 약 123억 원, 부채총계는 약 173억 원으로 자본총계는 약 -50억 원에 달하였고, 청산기업가치가 계속기업가치를 초과하는사실이 인정된다.

위와 같은 사실들에 의하면, A는 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 1. 5.경 채무초과상태에 있었다고 판단된다.

3) A의 사해행위 및 사해의사 원고가 주장하는 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산은 이 사건 담보신탁계약에 따라 J에 신탁되어 있었으므로 이 사건 각 부동산의 소유자는 대내외적으로 수탁자인 J이었고, A는 이 사건 각 부동산에 대하여 이 사건 담보신탁계약상의 수익권만을 가지고 있어 위 수익권이 A의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다.

한편 A가 가진 이 사건 각 부동산 중 K호, L호 내지 M호에 대한 수익권 평가액이 약 681,616,000원, O호에 대한 수익권 평가액이 약 1억 5,000만 원, Q호 내지 R호에 대한 수익권 평가액이 약 2억 8,440만 원, T호 내지 U호에 대한 수익권 평가액이 약 7억 5,260만 원 상당으로, 적어도 합계

1,868,616,000원에 이르는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 위 수익권은 A의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당하였다.

결국 A는 채무초과상태에서 이 사건 담보신탁계약에 따라 담보신탁된 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도함으로써 이 사건 담보신탁계약에 따른 수익권을 소멸시켰고 이에 따라 A의 채무초과 상태는 더 나빠지게 되었다고 할 것이다. 따라서 이 사건 매매계약은 A의 일반채권자들을 해하는 행위로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다고 할 것이고, A는 이 사건 매매계약으로 인하여 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족이 심화된다는 사정을 충분히 인식하고 있었다고 봄이 타당하다.

이에 대하여 피고는, 피고가 이 사건 각 부동산을 이 사건 매매계약 체결일 당시의 시가인 176억 900만 원보다 높은 253억 5,040만 원에 매수하여 그 대금이 우선수익자들에 대한 피담보채무 및 선순위임대차보증금 반환채무의 변제에 사용된 사정을 고려하면 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 A가 채무초과상태에서 이 사건 담보신탁계약상의 수익권을 소멸시킴으로써 채무초과상태가 더 나빠지게 된 이상 이 사건 각 부동산이 염가로 처분되지 않았거나 그 매각대금이 담보신탁의 피담보채무 변제에 제공되었다는 사정은 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 판단에 영향을 미치지 아니한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 피고의 선의항변에 대한 판단

- 1) 피고는 이 사건 매매계약 당시에 A의 신용상태 및 채무현황을 알지 못하였고, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 주장한다.
- 2) 사해행위취소소송에 있어서 수익자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있고, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).
- 3) 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와

피고는 이 사건 매매계약에 따른 계약금 25억 원의 지급일을 2022. 1. 5.로 정하면서도 위 계약금의 지급을 '2021. 6. 29. 입금내역'으로 갈음한 점(이 사건 매매계약 제15조 특약사항), ② 피고는 이 사건 특별약정에 따라 매매대금 잔금을 계약일로부터 45일 이내에 완납하면 선납할인금액 11,290,330,100원을 할인받기로 약정하였는데 위 선납할인금액은 이 사건 매매계약의 대금 25,350,400,000원의 약 45%에 달하는 거액으로 일반적인 거래 관행을 현저히 벗어나는 점, ③ 위 선납할인금액을 적용한 이 사건 각 부동산의 처분대가는 14,060,069,900원이고, 피고는 이 사건 매매계약 체결일로부터 불과 8일 후인 2022. 1. 13. 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 점, ④ 이 사건 매매계약의 거래규모, 거래대금이 상당히 큼에도 불구하고 부동산중개인의 중개 없이 매매계약이 체결된 점 등을 종합하면, 피고 주장의 사정들만으로는 피고에 대한 악의의 추정 이 번복되었다고 보기 어렵고, 달리 피고의 선의 주장을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 선의 항변은 이유 없다.

라. 사해행위 취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 된 경우 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법으로 제3자 앞으로 마쳐진 소유권이전등기를 단순히 말소하게 되면 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니한 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다. 이때는 부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있던 담보신탁계약상 수익권의 평가금액 한도 내에서 위탁자의 법률행위를 취소하고 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 참조). 한편 사해행위취소 및 가액배상의 범위는 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액, 채권자의 피보전채권액(사해행위 이후 사실심 변론종결일까지 발생한 이자 내지 지연손해금 포함) 및 수익자나 전득자가 취득한 이익 중에서 가장 적은 금액을 한도로 한다.

2) 앞서 본 바와 같이, A는 담보신탁된 이 사건 각 부동산을 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 피고에게 처분함으로써 이 사건 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하였는바, 그 원상회복의

방법으로 피고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기를 단순히 말소하게 되면 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니한 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로 이 사건 담보신탁계약상 수익권의 평가금액 범위 내에서 사해행위인 이 사건 매매계약을 취소하고 가액의 배상을 명하여야 하는 경우에 해당한다.

3) 한편, 원고의 피보전채권액은 1,013,098,101원이고, 이 사건 각 부동산에 대하여 A가 가지고 있던 담보신탁계약상 수익권의 평가금액이 합계 1,868,616,000원임은 앞서 본 바와 같으므로, 사해행위취소에 따른 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상의 범위는 위 금액 중 더 적은 금액인 원고의 피보전채권액 1,013,098,101원이 된다.

마. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 1,013,098,101원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 1,013,098,101원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김대규

판사 이지은

판사 박한나

별지

1) 신용보증기금은 A의 관리인 B이 이 사건 소송을 수계하자 보조참가를 신청하여 이 법원은 2023. 3. 21. 신용보증기금의 보조참가신청을 허가하였으나, 이후 신용보증기금이 이 사건 소송을 다시 수계하여 당사자로 되었으므로 보조참가관계는 소멸되었다고 할 것이다.