

광주지방법원 2021. 8. 20 선고 2020나57140 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2021. 8. 20 선고 2020나57140 판결

광주지방법원 2020. 5. 13 선고 2019가단510460 판결

전 문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 나봉수

변론 종결2021. 7. 16.

판결 선고2021. 8. 20.

제1심판결광주지방법원 2020. 5. 13. 선고 2019가단510460 판결

주 문

1. 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지1 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 20. 체결한 매매계약을 122,375,100원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 122,375,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주문 제1의 가.항 및 나.항 기재와 같다(원고는 제1심에서 주위적으로 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약 전부 취소 및 원물반환을, 예비적으로 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약 전부 취소와 가액배상을 각 구하였다가, 이 법원에서 주위적 청구를 취하하고, 예비적 청구 중 매매계약 전부 취소 부분은 감축하고, 가액배상 청구 부분은 확장하였다. 원고의 청구취지 변경에 따라 항소취지도 위와 같이 변경된 것으로 본다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 주식회사 C에 대한 채권

- 1) 원고는 2015. 5. 12. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)로부터 광주 동구 D 아파트(이하 'D 아파트'라 한다) 4개동 84세대 신축공사를 도급받아 위 신축공사를 완성하였다.
- 2) D 아파트에 관하여는 2017. 11. 6. 가압류등기의 촉탁으로 인하여 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.
- 3) 원고는 C로부터 공사대금을 일부 지급받지 못하자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합58245호로 공사대금청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 14. "C은 원고에게 6,145,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 2.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 대하여 C이 항소하였고, 항소심(광주고등법원 2019나25201호)에서 C이 원고에게 총

210,000,000원을 추가로 변제한 사실이 인정되어 2020. 11. 18. "C은 원고에게 5,935,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 2.부터 2020. 11. 18.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 내용의 판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

4) 또한 원고는 C에 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 자금을 대여하였으나 이를 지급받지 못하게 되자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합60057호로 대여금 청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 28. "C은 원고에게 609,673,583원 및 이에 대하여 2019. 1. 3.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 대하여 C이 항소하였으나(광주고등법원 2019나25591) 2020. 10. 15. 항소기각판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

나. C과 피고 사이의 매매계약 등

1) C은 2018. 11. 20. 1) 피고와 사이에 D 아파트 중 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고는 같은 날 광주지방법원 등기국 2018. 11. 21. 접수 제206836호로 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) AB조합은 2018. 11. 21. 이 사건 아파트에 관하여 같은 일자 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 193,320,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 24호증, 을 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 합계 6,544,673,583원(= 5,935,000,000원 + 609,673,583원)의 공사대금 및 대여금 채권을 가지고 있고, 원고의 C에 대한 위 각 채권은 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 사해행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련법리 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로

바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌는가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태 여부에 관한 판단 가) 적극재산

(1) 인정되는 부분 : 6,735,558,600원

○ 68세대2) 에 대한 분양잔금 또는 분양대금 상당 : 별지2 부동산 잔금채권의 '분양잔금(원) 합계'란 기재와 같이 5,963,632,600원

○ 광주 동구 E 임야 및 F임야, D 아파트 중 미분양 상태인 G동 L호 및 G동 N호 : 771,926,000원
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 5, 21호증, 을 제8, 9호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

(2) 배척되는 부분

○ 발코니 확장 공사대금 채권 : 피고는 C의 수분양자들에 대한 발코니 확장 공사대금도 별도로 적극재산에 포함되어야 한다는 취지로 주장하나, 갑 제28호증의 1 내지 5의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 공급계약서 제18조에 의하면 수분양자들은 발코니 확장 여부를 선택할 수 있었던 것으로 보이는데, 각 세대별로 발코니 확장 공사를 하였는지 여부 및 그 채권액이 얼마나 되는지 확인할 수 있는 객관적인 자료가 없는 점, 피고를 비롯한 수분양자들은 D 아파트의 매매대금에 발코니 확장공사비를 포함한 금액을 분양대금으로 정하여 이 중 일부를 할인받았다고 주장하므로 C이 수분양자들에게 매매대금은 물론이고 발코니 확장 공사비도 할인 또는 감면하였을 가능성이 커 보이는 점 등을 고려하면, 피고가 제출한 증거들만으로는 C이 수분양자들에 대하여 별도의 발코니 확장 공사대금 채권을 가지고 있었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 소극재산3) : 7,322,102,353원

(1) 원고에 대한 공사대금 채무 : 5,935,000,000원

(2) 원고에 대한 대여금 채무 : 609,673,583원

(3) 광주세무서에 대한 과세채무 : 777,428,770원

[인정근거] 갑 제24호증, 갑 제27호증의 1, 2, 을 제10호증의 각 기재

3) 소결론 위 인정사실에 의하면, C는 채무초과상태에서 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었는바, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 및 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고는, 이 사건 매매계약 대금을 지급하였고, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 채무초과상태를 알 수 없었으므로 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 해당 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011다37001 판결, 대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

3) 살피건대, 앞서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들, 갑 제9, 10, 19, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 주장은 이유 없다.

○ 피고는 2018. 11. 13. 이 사건 아파트를 발코니 확장 공사비를 포함하여 282,907,000원에 분양받으면서, 5,000,000원을 할인받고 에어컨실외기 미설치 대금 1,960,000원 및 벽지 하자 보수비용 7,330,000원을 감액 받았으며, 기존 수분양자의 중도금 대출 원금 및 이자 채무 합계 178,024,900원을 변제하였다고 주장하나, 원고와 피고 사이의 공급계약서(을 제1호증)에는 피고가 주장하는 바와 같이 이 사건 매매계약의 내용을 정하는 중요한 사항으로 보이는 "할인금액, 에어컨실외기 미설치 대금, 벽지 하자 보수비용 감액, 중도금 대출 원금 및 이자 승계 및 방법, 잔금 액수 및 그 지급시기"에 대한 내용이 전혀 기재되어 있지 않고, 이와 같은 내용을 알 수 있는 객관적인 자료도 제출되지 아니하였다.

○ 피고는 이 사건 아파트의 중도금 대출 원금 및 이자로 178,024,900원을 변제한 것 이외에 C에 2018. 11. 21. 90,592,100원을 지급하였다고 주장하고 있고, 갑 제18호증의 2 및 을 제2호증의 각 기재에 의하면 피고의 계좌에서 위 금액이 C에게 이체된 사실은 인정할 수 있다.

그런데 피고의 배우자 AE의 누나인 Y이 피고에게 2018. 12. 21.부터 2019. 10. 28.까지 수차례에 걸쳐 돈을 지급하고, 이 사건 아파트와 관련한 비용으로 2019. 2. 13. 340,000원, 2019. 3. 27. 451,923원을 지출한 사실, Y은 C로부터 2018. 9. 7.부터 2019. 4. 1.까지 4차례에 걸쳐 자신이 분양받은 D 아파트의 시가를 훨씬 초과하는 돈 합계 928,453,028원(= 2018. 9. 7. 650,000원 + 2019. 1. 30. 500,000,000원 + 2019. 1. 30. 256,000,000원 + 2019. 4. 1. 171,803,028원)을 자신의 AF계좌로 지급 받은 사실, 또한 Y이 D 아파트와 관련된 선수금, 대출이자, 아파트 관리비, 지방세 등을 지속적으로 지출한 사실들을 종합적으로 고려하면, Y은 C과 재정적 측면에서 이해관계가 있는 것으로 보이고, 피고도 이 사건 매매계약 체결 당시 Y을 통하여 C이 채무초과 상태인 사실을 충분히 알고 있었을 것으로 보인다.

피고는 Y과의 거래에 대하여 2019. 5. 22. Y에게 200,000,000원을 빌려주고 그에 대한 원금 및 이자를 지급받은 것이라고 주장하나, 이에 관한 차용증 등이 작성된 사실이 없고, Y과의 금전거래는 피고가 주장하는 위 2019. 5. 22. 이전부터 이루어져 왔는바, 위와 같은 피고의 주장은 믿기 어렵다.

4) 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

1) 관련법리 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003.

12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

2) 취소의 범위 및 원상회복의 방법 위 법리를 이 사건에 비추어 보건대, 이 사건 부동산에 관하여 2018. 11. 21. 근저당권자를 AB조합으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것인바, 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

취소 및 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 갑 제16호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 3. 9. 기준 이 사건 부동산의 시가는 300,400,000원인 사실이 인정되므로 이 사건 부동산의 변론종결일 기준 가액도 300,400,000원일 것으로 추인된다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이나, 원고가 122,375,100원의 범위 내에서 취소 및 가액배상을 구하고 있는 이상, 이 사건 매매계약은 122,375,100원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 122,375,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함하여 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이에 대한 원고의 항소를 받아들여, 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함한 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사김윤선

판사김효진

판사이지영

별지

1) 분양계약서에는 2018. 11. 13. 체결된 것으로 기재되어 있으나, 이 사건 아파트의

등기부등본에는 2018. 11. 13. Z주식회사가, 2018. 11. 20. 피고가 각 매수한 것으로 각 기재되어 있으므로, 등기부등본상의 등기원인 일자에 따라 피고가 2018. 11. 20. 이 사건 아파트를 매수한 것으로 인정한다.

2) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 D 아파트 84세대 중 16세대에 대한 분양대금은 그 지급이 완료되었으므로, 이 사건 부동산을 뺀 나머지 D 아파트 67세대에 대한 분양대금채권만을 적극재산으로 주장하였으나, 이 사건 부동산도 적극재산에 포함하여 판단한다.

3) 원고는 C의 주택도시보증공사에 대한 채무, X회사에 대한 채무, AC조합·AB조합·AD조합에 대한 채무들도 소극재산에 포함되어야 한다고 주장하였으나, 위 채무들을 C의 소극재산에서 제외하더라도 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 분명하므로 이에 관하여 판단하지 아니한다.