

부산지방법원 서부지원 2022. 11. 8 선고 2020가단118412 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 재유

담당변호사 정은영, 이정훈

소송복대리인 변호사 홍종찬

피 고 1. B

2. C

소송대리인 법무법인 성현

담당변호사 김재운, 박보영, 박제준, 정희열

소송복대리인 변호사 송승민

3. 한국수자원공사

소송대리인 법무법인(유한) 국제

담당변호사 백인화, 김민규

변 론 종 결 2022. 9. 27.

판 결 선 고 2022. 11. 8.

주 문

1. 이 사건 소 중 별지 기재 부동산에 관한 원고의 피고 한국수자원공사에 대한 주위적 및 예비적 청구 부분과 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구 부분을 모두 각하한다.

2. 피고 B은 원고에게 187,579,000원 및 이에 대한 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구 및 피고 한국수자원공사에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C, 한국수자원공사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 주문 제2항 기재와 같다1).
2. 피고 한국수자원공사는 원고에게 32,579,900원 및 이에 대한 2019. 12. 23.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 별지 기재 부동산에 관하여,
 - 가. 주위적으로,
 - (1) 피고 B과 피고 C 사이에 2018. 11. 1. 및 2020. 1. 10. 체결한 분양권 매매계약을 취소하고,
 - (2) 피고 B과 피고 C, 한국수자원공사 사이에 2020. 2. 12. 체결한 이주택지 분양권 권리의무승계계약을 취소한다.
 - 나. 예비적으로,
 - (1) 피고 B과 피고 C 사이에 2020. 1. 10. 체결한 분양권 매매계약은 무효임을 확인한다.
 - (2) 피고 B과 피고 C, 한국수자원공사 사이에 2020. 2. 12. 체결한 이주택지 분양권 권리의무승계계약은 무효임을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B의 이주대책대상자 선정

피고 B은 부산 강서구 D 지상 건물의 소유자로서 부산 E사업에 따른 토지 수용에 따라 피고 한국수자원공사(이하 '피고 공사'라고 한다)로부터 이주택지분양권을 공급받을 수 있는 자격인 이주대책대상자로 선정되었다.

나. 피고 B과 원고 사이의 분양권 매매계약의 체결

피고 B은 2015. 7. 11. 원고와 사이에, 피고 B이 장차 부산E 사업의 시행자인 피고 공사로부터 공급받게 될 이주자택지의 분양권을 매매대금 155,000,000원에 원고에게 매도하기로 하는 분양권 매매계약(이하 위 계약을 '이 사건 제1 분양권 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 계약 당일 피고 B에게 계약금 25,000,000원을 지급하였다.

원고는 피고 B에게 2015. 7. 21. 중도금 100,000,000원, 2015. 8. 11. 잔금 30,000,000원을 각 지급하였다.

다. 피고 B과 피고 C 사이의 분양권 매매계약의 체결

피고 B은 2018. 11. 1. 피고 C와 사이에 피고 B이 장차 부산E 사업의 시행자인 피고 공사로부터 공급받게 될 이주자택지의 분양권을 피고 C에게 매도하기로 하는 분양권 매매계약(이하 위 계약을 '이 사건 제2 분양권 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 이 사건 제2 분양권 매매계약의 주요내용은 다음과 같다("갑"은 피고 B을, "을"은 피고 C를 말한다). 이에 따라 피고 C는 2018. 11. 11. 피고 B에게 매매대금 240,000,000원을 지급하였다.

이주자 택지 분양권 매매계약서

1. 물건표시: 부산시 E 개발사업 관계로 편입부지의 대지 및 지상물(주택)의 수용에 따라 이주자에게 지급되는 이주자택지 분양권
2. 수용대지 위치: 부산 강서구 F
3. 계약내용

매매대금 2억 4,000만 원

계약금 2억 4,000만 원은 2018년 11. 1. 계약시 지불하고 영수함.

4. 이주자택지의 위치, 가격, 평수는 향후 한국수자원공사에서 지정에 의해 결정되는 택지로 하며 택지분양권의 사전 매매는 보상금 지급 차원으로서 한국수자원공사로부터 1차에 한하여 명의변경 승낙조건을 받고 “갑”은 매도한 것임을 확약한다.

7. “갑”은 본 분양 이주택지는 택지개발촉진법 제19조 및 관련조항에는 해당 토지가 아니므로 양도함을 인정하므로 한국수자원공사의 분양대금전액은 “을”이 납부기로 한다.

9. “갑”이 이중매매, 질권설정 등 기타 일체 권리제한행위(갑 및 제3자)에 해당하거나 추첨 후 명의이전을 성실하게 이행하지 아니하거나, 이주정착금의 지급을 요청하여 이주자택지를 받을 권리가 소멸되어, 권리행위에 지장을 초래 시에는 형사처벌 등 어떠한 법적조치도 감수하여, “을”로부터 수령한 매매대금 전액과 이와 관련하여 지출한 제반비용을 합한 4억 8,000만 원을 배상한다.

라. 피고 B과 피고 공사 사이의 토지분양계약의 체결

(1) 피고 공사는 2019. 11. 19. 부산E 이주자택지 공급공고를 하였고, 그 무렵 피고 B은 피고 공사에게 이주택지 분양신청을 하였으며, 분양신청자들에 대한 분양필지 추첨이 2019. 12. 2.에 이루어졌다.

(2) 피고 B은 2019. 12. 30. 피고 공사 및 부산도시공사 사이에 피고 B이 피고 공사 및 부산도시공사로부터 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)인 ‘부산G 주거용지-단독 대 324㎡’를 분양금액 325,799,000원에 분양받기로 하는 내용의 토지분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하였다.

(3) 원고는 이 사건 제1 분양권 매매계약을 중개한 공인중개사 H의 요청에 따라 2019. 12. 23. 피고 B이 피고 공사에 지급할 이주택지공급에 대한 분양대금 중 계약금 32,579,000원을 피고 B의 가상계좌로 송금함으로써 피고 B 대신 피고 공사에게 계약금 32,579,900원을 지급하였다.

마. 이 사건 분양계약의 명의변경

(1) 피고 B은 2020. 1. 10. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 아래와 같이 부동산 매매계약을 작성하였다(이하 위 계약서의 작성으로 체결된 계약을 '이 사건 부동산 매매계약'이라 한다).

부동산 매매계약서

매매대금 510,838,000원

계 약 금 185,039,000원

중 도 금 32,579,900원 2020. 1. 10. 지급

용 자 금 293,220,000원 피고 공사를 승계기로 한다.

(2) 피고 B, C는 2020. 2. 10. 피고 공사에게 이 사건 부동산 매매계약을 첨부하여 이 사건 분양계약의 매수인 명의를 피고 B에서 피고 C로 변경할 것을 신청하는 '분양토지 명의변경 신청서'를 제출하였다.

(3) 피고 공사는 2020. 2. 12. 피고 B이 피고 공사와 체결한 이 사건 분양계약서 내용의 모든 권리, 의무를 포괄적으로 피고 C가 승계하는 조건으로 분양토지에 대한 명의변경을 인정하였고, 그 명의변경인정서에 피고들 모두 날인하였다(이하 '이 사건 명의변경'이라 한다).

바. 관련 사건의 경과

피고 B은 피고 C, 피고 공사를 상대로 부산지방법원 서부지원 2021가합100477호로 이 사건 제2 분양권 매매계약이 무효라고 주장하며 이 사건 제2 분양권 매매계약 및 이 사건 명의변경이 각 무효임을 확인하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2021. 11. 25. 이 사건 제2 분양권 매매계약은 무효이나 이후 피고 B, C가 피고 공사에게 매수인 명의변경을 신청하여 무효인 이 사건 제2 분양권 매매계약을 추인함으로써 이 사건 제2 분양권 매매계약과 이 사건 부동산 매매계약이 모두 유효라는 이유로 피고 B의 청구를 모두 기각하는 패소판결을 선고하였다. 피고 B은 위 1심 판결에 항소하여 항소심에 계속 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증 내지 갑 4호증, 갑 7호증의 1 내지 6, 을나 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 피고 C에 대한 청구

이 사건 제1 분양권 매매계약은 택지개발촉진법 제19조의2의 강행규정인 전매행위 제한규정을 위반하였고, 시행자인 피고 공사의 동의를 받지 아니하여 무효이므로, 피고 B은 원고에게 부당이득반환으로 기수령한 매매대금 155,000,000원 및 원고가 피고 B을 대신하여 피고 공사에 지급한 계약금 32,579,900원의 합계 187,579,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 공사에 대한 부당이득반환 내지 손해배상 청구

원고는 피고 B의 추첨결과를 전달받고 2019. 12. 23. 피고 공사 명의의 계좌에 피고 B의 이주택지 분양대금 중 계약금 32,579,900원을 송금하였고, 당시 원고 명의의 계좌에서 '입금자 A'으로 송금하였으며, 이후 피고 B은 원고가 피고 공사에 송금한 위 계약금의 반환을 요청하여 이를 수령하였다. 피고 공사는 은행에 대하여 원고가 이체한 계약금 상당의 예금채권을 취득하였고, 위 계약금은 중복하여 지급되었을 뿐만 아니라, 원고가 피고 공사에 입금할 의무를 부담하는 사람이 아니므로, 피고 공사는 위 계약금 상당을 법률상 원인 없이 취득하고 원고에게 동액 상당의 손해를 입혔으므로, 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

설사 피고 공사가 부당이득반환의무를 부담하지 않는다고 하더라도, 피고 공사는 계약금이 중복으로 지급되었고, 송금자가 피고 B이 아니라 A으로 기재되어 있으므로, 피고 B에게 계약금을 반환할 것이 아니라 지급을 보류하거나 채권자 불확지 공탁을 할 수 있었음에도, 고의 내지 과실로 피고 B에게 계약금을 반환하여 주었으므로, 원고에게 불법행위에 기한 손해배상으로 계약금 상당 32,579,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 이 사건 부동산에 관한 피고 C, 공사에 대한 청구

(1) 주위적 청구

이 사건 제2 분양권 매매계약이 무효이므로 피고 B은 원고에게 매매대금을 반환할 의무가 있음에도, 이 사건 부동산에 관하여 피고 C와 사이에 이 사건 제2 분양권 매매계약 및 이 사건 부동산

매매계약을 체결함으로써 채무초과 상태를 심화시켜 책임재산을 감소시켰으므로, 이 사건 제2분양권 매매계약 및 이 사건 부동산 매매계약은 사해행위에 해당한다. 피고 C는 2020. 1. 중순경 이중매매임을 알게 되었음에도 2020. 2. 10. 피고 B로부터 분양권 명의를 이전받아 약의 수익자에 해당한다. 따라서 이 사건 제2 분양권 매매계약, 이 사건 부동산 매매계약 및 이 사건 명의변경은 사해행위로서 취소되어야 한다.

(2) 예비적 청구

피고 C는 피고 B의 이 사건 부동산에 대한 이중매매의 배임사실을 알면서도 적극 가담하여 이 사건 부동산 매매계약을 체결하고 피고 공사로부터 명의변경을 인정받았다. 따라서 이 사건 부동산 매매계약은 반사회적 법률행위로서 무효이고, 이에 따라 피고들 사이에 2020. 2. 12. 체결된 이 사건 명의변경도 무효이므로, 그 무효 확인을 구한다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

(1) 관련 법리

구 택지개발촉진법(2021. 1. 5. 법률 제17875호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 택지개발촉진법’이라 한다) 제19조의2, 제31조의2에 의하면, 택지를 공급받은 자는 소유권이전등기를 하기 전까지는 그 택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매할 수 없고, 다만 대통령령으로 정하는 경우에는 이러한 제한을 적용하지 아니할 수 있으며, 이러한 제한을 위반하여 택지를 전매한 경우에 해당 법률행위는 무효로 되고 형사처벌의 대상이 된다. 구 택지개발촉진법 시행령 제13조의3은 전매행위의 제한이 적용되지 않는 특례를 규정하고 있는데, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지의 경우(제1호) 시행자로부터 최초로 택지를 공급받은 자는 시행자의 동의를 받으면 전매행위의 제한이 적용되지 않는다.

이러한 구 택지개발촉진법과 구 시행령 규정 및 도시지역의 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득개발공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정과

복지 향상에 이바지함을 목적으로 하는 구 택지개발촉진법의 입법취지 등을 종합해 보면, 구 택지개발촉진법이 소유권이전등기를 하기 전까지 법에 따라 조성된 택지의 전매행위를 원칙적으로 금지하고, 다만 택지를 공급받은 경위에 비추어 소유권이전등기 전에 택지분양권을 매도할 기회를 부여할 필요가 있거나 해당 택지의 용도, 전매계약의 당사자, 체결원인, 전매가격 등에 비추어 투기거래의 염려가 없는 경우에 한하여 전매행위를 예외적으로 허용하되 시행자의 동의를 받을 것을 요건으로 규정한 취지는, 택지를 그 용도대로 사용하려는 실수요자에게 택지가 공급될 수 있도록 전매차익의 취득을 목적으로 하는 택지공급신청을 억제할 필요가 있고, 이에 따라 택지의 전매행위에 시행자가 직접 관여하여 전매가 허용되는 요건을 충족하는지를 직접 확인검토한 다음 동의를 하게 함으로써 이러한 동의 없이는 당사자를 구속하는 계약의 효력이 발생하는 것을 금지하려는 데에 있다고 해석된다.

따라서 구 택지개발촉진법 시행령 제13조의3에서 전매제한에 대한 특례 요건으로 규정한 ‘시행자의 동의’는 구 택지개발촉진법에 따라 조성된 택지에 관하여 택지공급계약이 체결되었음을 전제로 하는 것으로서, 위 택지공급계약을 체결하기 전에 장차 공급받을 택지를 그대로 전매하기로 하는 내용의 택지분양권 매매계약이 체결되었다 하더라도 그 택지분양권 매매계약에 대한 시행자의 동의 자체가 불가능하므로 이는 무효이고 매도인이 장차 공급받을 택지에 관하여 ‘시행자의 동의’ 절차에 협력할 의무도 지지 아니한다고 해석함이 타당하다(대법원 2017. 10. 12. 선고 2017다230277 판결 등 참조).

(2) 이 사건 제1 분양권 매매계약의 무효 및 부당이득반환의무

피고 B이 피고 공사와 사이에 이 사건 분양계약을 체결하기 전인 2015. 7. 11. 원고와 사이에 장차 공급받을 택지를 전매하기로 하는 이 사건 제1 분양권 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 제1 분양권 매매계약은 택지공급계약 체결 이전에 체결된 계약으로서 구 택지개발촉진법 제19조의2에 위반되어 무효이다.

따라서 피고 B은 원고에게 수령한 매매대금을 부당이득으로서 반환할 의무가 있으므로, 원고에게 부당이득반환으로 기수령한 매매대금 155,000,000원 및 원고가 피고 B을 대신하여 피고 공사에 지급한 계약금 32,579,900원의 합계 187,579,900원(=155,000,000원+32,579,900원) 중

원고가 구하는 187,579,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분이 피고 B에게 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 공사에 대한 부당이득반환 내지 손해배상 청구에 관한 판단

(1) 부당이득반환청구에 관한 판단

계약의 일방당사자가 계약상대방의 지시 등으로 급부과정을 단축하여 계약상대방과 또 다른 계약관계를 맺고 있는 제3자에게 직접 급부한 경우(이른바 삼각관계에서의 급부가 이루어진 경우), 그 급부로서 급부를 한 계약당사자의 상대방에 대한 급부가 이루어질 뿐 아니라 상대방의 제3자에 대한 급부도 이루어지는 것이므로 계약의 일방당사자는 제3자를 상대로 하여 법률상 원인 없이 급부를 수령하였다는 이유로 부당이득반환청구를 할 수 없다. 이러한 경우에 계약의 한쪽 당사자가 상대방에게 급부를 한 원인관계인 법률관계에 무효 등의 흠이 있거나 그 계약이 해제되었다는 이유로 제3자를 상대로 직접 부당이득반환청구를 할 수 있다고 보면, 자기 책임 아래 체결된 계약에 따른 위험부담을 제3자에게 전가하는 것이 되어 계약법의 원리에 반하는 결과를 초래할 뿐만 아니라 수익자인 제3자가 상대방에 대하여 가지는 항변권 등을 침해하게 되어 부당하다(대법원 2017. 7. 11. 선고 2013다55447 판결, 대법원 2018. 7. 12. 선고 2018다204992 판결 등 참조).

살피건대, 원고가 피고 공사가 지정한 피고 B 명의의 가상계좌에 계약금을 입금한 것은 원고와 피고 B과의 이 사건 제1 분양권 매매계약에 따른 급부를 한 것임과 동시에 피고 B의 피고 공사에 대한 이 사건 분양계약에 따른 급부를 한 것으로서 이른바 단축급부에 해당하고, 이러한 경우 피고 공사는 피고 B와의 계약에 따른 변제로서 정당하게 분양대금을 수령한 것이므로, 원고가 이 사건 분양계약의 당사자가 아니고 원고와 피고 B 사이의 이 사건 제1 분양권 매매계약이 무효로 되었다고 하더라도, 피고 B와 피고 공사 사이의 이 사건 분양계약의 효력에 어떠한 영향을 미치지 않는다. 따라서 원고가 피고 B의 가상계좌에 계약금을 입금한 것을 두고 피고 공사가 법률상 원인 없이 급부를 수령하였다고 볼 수 없으므로, 원고의 피고 공사에 대한 이 부분 청구는 이유 없다.

(2) 손해배상청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고는 피고 B의 가상계좌로 피고 B이 피고 공사에게 납입해야 할 계약금을 대신

입금하였는바, 가상계좌는 계약의 당사자에게만 그 계좌번호가 부여되고, 개인을 식별하기 위한 일종의 코드인 점, 피고 공사는 피고 B이 아닌 다른 명의로 입금되었다고 하더라도, 이주택지 공급계약을 체결한 피고 B에게 통지된 가상계좌번호로 입금된 것은 당연히 피고 B이 지급한 것으로 여겼을 것으로 보이는 점, 이후 피고 B의 가상계좌로 계약금이 중복으로 입금되었는데, 이러한 경우 피고 공사에게 가상계좌로 실제로 입금한 명의자나 구체적인 사실관계를 확인하여 계약금을 반환하여야 할 주의의무까지 있다고 볼 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고 공사가 피고 B에게 중복 지급된 계약금을 반환함에 있어 고의 내지 과실이 있다고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 공사에 대한 불법행위에 기한 손해배상 청구는 이유 없다.

다. 피고 C, 공사에 대한 이 사건 부동산에 관한 주위적 청구(사해행위취소청구)에 관한 판단

(1) 피고 C에 대한 주위적 청구에 관한 판단

(가) 피보전권리

이 사건 제1 분양권 매매계약이 무효임은 앞서 본 바와 같고, 이에 따라 발생한 원고의 피고 B에 대한 부당이득반환채권은 이 사건 제2 분양권 매매계약의 체결 이전에 성립하였으므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

(나) 사해행위 요건 구비 여부의 기준시기

채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 참조).

이 사건에서 원고는 이 사건 제2 분양권 매매계약, 이 사건 부동산 매매계약, 이 사건 명의변경을 모두 사해행위로서 취소하여야 한다고 주장하고 있으므로 위 법리에 비추어 보건대, 앞의 인정사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 제2 분양권 매매계약을 체결할 당시 이 또한 이 사건 제1 분양권 매매계약과 마찬가지로 택지공급계약 체결

이전으로서 구 택지개발촉진법 제19조의2에 위반되어 전매계약이 금지되어 있었던 점, 따라서 피고 B와 피고 C는 이 사건 제2 분양권 매매계약만으로는 피고 B이 분양받게 될 이주택지에 관한 권리를 이전할 수 없다는 전제 하에 실제 분양이 이루어지면 분양권 이전에 관한 별도의 계약서 작성을 예정하고 있었던 점, 이에 따라 피고 B와 피고 C는 피고 B이 피고 공사와 사이에 이 사건 분양계약을 체결한 후 피고 공사로부터 승인을 받을 목적으로 이 사건 부동산 매매계약을 체결한 점, 이 사건 제2 분양권 매매계약과 이 사건 부동산 매매계약은 계약의 당사자가 동일하고, 그 목적물도 사실상 동일한 점, 이 사건 명의변경은 별도의 처분행위라기 보다는 이 사건 부동산 매매계약에 대하여 피고 공사의 승인을 얻기 위한 후속절차에 불과한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 제2 분양권 매매계약, 이 사건 부동산 매매계약, 이 사건 명의변경은 사해행위 여부의 판단에서 이를 하나의 행위로 봄이 상당하고, 채무자의 채무초과 상태 등 사해행위 요건의 구비 여부는 애초의 법률행위인 이 사건 제2 분양권 매매계약 당시를 기준으로 판단하여야 할 것이다.

(다) 피고 B의 무자력 여부

피고 B은 이 사건 제2 분양권 매매계약 체결 당시인 2018. 11. 1.경 원고에 대하여 기수령한 매매대금 155,000,000원의 부당이득반환의무를 부담하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 법원의 부산 사하구청장에 대한 과세정보제출명령결과 및 이 법원의 I에 대한 신용정보제출명령결과에 의하면, 피고 B에 대하여 2020년도 및 2021년도 재산세 과세 사실이 없었던 사실, 피고 B이 2019. 12. 18.경 J은행에 대하여 1,963,000원의 대출금채무를, 2019. 12. 30.경 K은행에 대하여 8,850,000원의 대출금채무를 각 부담하고 있었던 사실 등을 인정할 수 있으나, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 사해행위 판단 기준 시점으로서 이 사건 제2 분양권 매매계약 체결 당시인 2018. 11. 1.경 이 사건 부동산에 대한 분양권이 유일한 재산이었다거나 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과상태였거나 이 사건 제2 분양권 매매계약으로 채무초과상태를 초래하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 B의 무자력을 전제로 한 원고의 이 사건 부동산에 관한 사해행위취소 청구는 이유 없다.

(라) 피고 C의 선의 항변에 대한 가정적 판단

설사 피고 B이 이 사건 제2 분양권 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 대한 분양권이 유일한

재산이었다거나 채무초과상태였다고 하더라도, 이에 대하여 피고 C는, 피고 B를 중개사무소를 통하여 소개받아 알게 되어 이 사건 제2 분양권 매매계약을 체결하게 되었고, 이 사건 제2 분양권 매매계약 당시 사해행위에 해당함을 알지 못하여 선의라는 취지로 항변한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 선의를 입증할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

이 사건 제2 분양권 매매계약, 이 사건 부동산 매매계약, 이 사건 명의변경은 사해행위 여부의 판단에서 이를 하나의 행위로 보아야 하고, 채무자의 채무초과 상태 등 사해행위 요건의 구비 여부는 애초의 법률행위인 이 사건 제2 분양권 매매계약 당시를 기준으로 판단하여야 함은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 C의 선의 여부도 이 사건 제2 분양권 매매계약 체결 당시를 기준으로 판단하여야 할 것이다.

살피건대, 갑 6호증의 1, 을나 1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고 C는 L 공인중개사사무소의 공인중개사 M에게 분양권 매수 중개를 의뢰하였고, M는 피고 B 측의 공인중개사 N와 연락하여 피고 C에게 이 사건 부동산에 관한 분양권을 소개한 점, 피고 C는 공인중개사사무소를 통하여 통상적인 거래에 의하여 이 사건 제2 분양권 매매계약을 체결한 것이고, 그 과정에서 비로소 피고 B를 알게 되었을 뿐이며, 피고 C측의 중개인 M 또한 그 중개 이전에는 피고 B를 전혀 알지 못하였던 점, 피고 C는 피고 공사에 2020. 2. 10. 이 사건 명의변경 신청을 하기 10일 내지 2주일 전으로서 이 사건 부동산 매매계약을 체결하기 전인 2020. 1.경에야 중개인 M로부터 피고 B이 원고와 사이에 이 사건 제1 분양권 매매계약을 체결하였다는 사실을 들어 알게 된 점, 피고 C는 피고 B와 친인척관계나 거래관계가 없어 피고 B의 채권채무관계나 신용상태를 알기 어려운 상황에서 실제로 매매대금을 지급한 점, 피고 C는 이 사건 제1 분양권 매매계약이 존재한다거나 이 사건 제2 분양권 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 그 분양권을 매수할

만한 동기나 이유가 없는 점, 사해행위 취소소송에서는 선의 여부만이 문제되고 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니하는데(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 참조), 특별한 사정이 없다면 인적관계가 없는 당사자들이 매매계약을 체결하면서 매도인의 채권 채무관계나 채무초과 여부를 조사하거나 파악할 거래상의 주의의무가 있다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고 C는 이 사건 제2 분양권 매매계약으로 인하여 원고를 비롯한 피고 B의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 수익자인 피고 C의 악의 추정은 반복되었다.

따라서 피고 C의 선의의 항변은 이유 있고, 이와 달리 피고 C의 악의를 전제로 사해행위취소를 구하는 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 피고 공사에 대한 주위적 청구에 관한 판단

채권자가 채권자취소권을 행사하려면 사해행위로 인하여 이익을 받은 자나 전득한 자를 상대로 그 법률행위의 취소를 청구하는 소송을 제기하여야 되는 것인데(대법원 2004. 8. 30. 선고 2004다21923 판결 참조), 피고 B이 피고 C와 사이에 이 사건 부동산 매매계약을 체결하고 피고 공사에 대하여 2020. 2. 10. 이 사건 명의변경을 신청한 것에 대하여, 피고 공사는 2020. 2. 12. 피고 공사가 피고 B와 사이에 체결한 이 사건 분양계약상 권리의무를 피고 C가 포괄적으로 승계하는 조건으로 분양토지에 대한 명의변경을 인정한다는 내용의 명의변경인정서를 발급하여 주었는바, 이는 피고 공사가 이 사건 부동산 매매계약 즉 이 사건 부동산에 대한 분양권의 전매에 대하여 동의하여 준 것으로서 계약인수에 대하여 동의 내지 승낙에 해당할 뿐이고 피고들 사이에 3자간 계약인수를 체결한 것이 아니므로, 피고 공사가 이 사건 명의변경의 수익자 또는 전득자에 해당하지 아니한다.

따라서 피고 공사가 사해행위의 수익자나 전득자에 해당함을 전제로 한 피고 공사에 대한 이 사건 명의변경의 취소 청구는 피고적격이 없어 부적법하다.

라. 피고 C, 공사에 대한 이 사건 부동산에 관한 예비적 청구(무효확인청구)에 관한 판단
확인의 소는 반드시 원고, 피고 간의 법률관계에 한하지 아니하고, 원고, 피고의 일방과 제3자 또는 제3자 상호 간의 법률관계도 그 대상이 될 수 있는 것이나, 그러한 법률관계의 확인은 그 법률관계에 따라 원고의 권리 또는 법적 지위에 현존하는 위험, 불안이 야기되어 이를 제거하기 위하여 위

법률관계를 확인의 대상으로 삼아 원고, 피고 간의 확인판결에 의하여 즉시로 확정할 필요가 있고, 또한 그것이 가장 유효 적절한 수단이 되어야 확인의 이익이 있다고 할 것이다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다23388 판결 등 참조).

살피건대, 원고와 피고 B 사이의 이 사건 제1 분양권 매매계약이 무효임은 앞서 본 바와 같은데, 이 사건 소 중 이 사건 부동산 매매계약 및 이 사건 명의변경의 무효 확인 청구 부분은 위 각 계약이 무효로 판단되어 원고의 승소판결이 있다 하더라도, 원고와 피고 B 사이의 이 사건 제1 분양권 매매계약이 무효이므로, 그 판결로 인하여 원고는 이 사건 부동산에 대한 수분양자의 지위를 취득할 수 없고, 그 판결로 인하여 이 사건 부동산에 대한 피고 B의 수분양자의 지위가 확정되는 것도 아닌 점, 원고가 피고 B를 대위하여 피고 C, 공사에 대하여 무효 확인을 구하는 것도 아닐 뿐만 아니라, 오히려 앞서 본 바와 같이 피고 B은 별개의 소로써 피고 C, 공사를 상대로 이 사건 제2 분양권 매매계약 및 이 사건 명의변경이 무효임을 주장하며 다투고 있는 점 등에 비추어 보면, 피고 C, 공사에 대한 이 부분 확인청구로서는 원고의 권리 또는 법률적 지위에 현존하는 위험이나 불안정을 유효·적절하게 제거할 수 있는 경우라고 할 수 없으므로, 이 사건 소 중 이 사건 부동산 매매계약 및 이 사건 명의변경의 무효 확인을 구하는 부분은 확인의 이익이 없어 부적법하다.

4. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 이 사건 부동산에 관한 피고 공사에 대한 주위적 청구, 예비적 청구 및 피고 C에 대한 예비적 청구 부분은 모두 부적법하여 이를 모두 각하하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하며, 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구 및 피고 공사에 대한 나머지 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이영범

별지

부동산의 표시

피고 한국수자원공사가 부산 E 개발 사업을 시행함에 있어서 피고 B이 가지는 이주택지 분양권에 대하여 피고 C에게 분양권명의를 이전하고, 2020. 2. 12. 피고 한국수자원공사가 위 명의변경에 동의한 이주대책 단독주택용지 중 G(가지번)에 대한 이주자 택지. 끝.

1) 원고는 위 주문 2항 기재 피고 B에 대한 부당이득반환청구와 청구취지 2항 기재 피고 한국수자원공사에 대한 부당이득반환청구 내지 손해배상청구를 주위적 및 예비적 청구취지에 포함시켜 청구취지를 기재하였으나, 주문 2항 기재 청구와 청구취지 2항 기재 청구는 주위적 및 예비적 청구취지에 각각 중복되어 포함되어 있어 주위적예비적 관계에 있다고 볼 수 없으므로, 원고가 별지 기재 부동산에 관하여 주위적으로 사해행위취소청구를, 예비적으로 반사회적 법률행위로서 무효확인청구를 하고, 여기에 피고 B에 대한 부당이득반환청구와 피고 한국수자원공사에 대한 부당이득반환청구 내지 불법행위청구를 단순병합한 것으로 보고 판단한다.