

인천지방법원 2024. 5. 29 선고 2022가단290852 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인 나은 담당변호사 석윤수

소송복대리인 변호사 박병주, 윤정은

변론 종결2024. 5. 8.

판결 선고2024. 5. 29.

주 문

- 가. 피고와 C 사이에 별지 건축허가 목록 기재 각 건축허가에 관하여 2022. 9. 20.경 체결한 건축허가 명의 변경계약을 38,350,000원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고는 원고에게 38,350,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지 70%는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 나.항 및 피고와 C 사이에, 별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 8. 30. 체결한 매매계약을 취소하고, 별지 건축허가 목록 기재 각 건축허가에 관하여 2022. 8. 30.1) 체결한

건축허가 명의 변경계약을 취소한다(2023. 9. 12.자 청구취지 변경신청서 및 제2회 변론기일에서의 진술).

이 유

1. 기초사실

- 원고는 D 소유 별지 부동산 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'이라 하고, 각 부동산을 개별적으로 지칭하는 경우 그 순번을 붙인다)에서 D 명의로 별지 건축허가 목록과 같이 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라 한다)를 받아 시행하는 오피스텔 2동 신축공사 중 석재공사를 한 후, 위 신축공사를 실질적으로 시행한 E로부터 공사 잔금 38,350,000원을 준공 후 20일 이내 반드시 지급하겠다는 지불각서를 교부받았다.
- 이 사건 건축허가의 건축주 명의로는 2021. 1. 6. C로 변경되었고, 이 사건 각 토지의 소유권도 2021. 12. 15. C에게 이전되었다.
- 원고와 C은 2022. 2. 25. '채무자 C은 원고에 대하여 지급해야 할 공사대금이 2022. 2. 25. 38,350,000원임을 승인하고, 2022. 6. 25. 이를 변제하고, 지연손해금은 20%로 하며, C이 위 채무를 이행하지 않을 경우 강제집행을 인낙한다.'는 취지의 채무변제(준소비대차)계약 공정증서를 작성하였다(공증인 F 사무소 증서 2022년 제76호, 이하 '이 사건 공정증서'라 한다).
- C은 2022. 9. 1. 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 2022. 8. 30. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주는 한편, 피고와 C 사이에 2022. 9. 20.경 체결된 건축허가 명의 변경계약(이하 '이 사건 건축허가 명의 변경계약'이라 한다)에 따라 이 사건 건축허가의 건축주 명의로도 피고로 변경되었다.
- 이 사건 제1토지 지상에는 총 11개 호실의 G오피스텔 H동(이하 '이 사건 H동 건물'이라 한다)이, 이 사건 제2토지에는 총 8개 호실의 G오피스텔 I동(이하 '이 사건 I동 건물'이라 하고, 위 각 건물을 통틀어 '이 사건 각 건물'이라 한다)이 신축되어 2022. 11. 4. 사용승인을 받았고, 원고 등의 피고에

대한 가압류결정에 따른 등기 촉탁에 따라 2022. 11. 23. 위 각 호실에 관하여 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

○ 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 경매절차에서 산정된 2023. 6. 무렵 이 사건 각 토지 및 건물의 가액은 아래와 같다.

이 사건 제1토지 및 이 사건 H동 건물	J	39,000,000	117,000,000	156,000,000
K	38,250,000	114,750,000	153,000,000	
L	41,250,000	123,750,000	165,000,000	
M	39,000,000	117,000,000	156,000,000	
N	38,250,000	114,750,000	153,000,000	
O	41,500,000	124,500,000	166,000,000	
P	39,000,000	117,000,000	156,000,000	
Q	38,250,000	114,750,000	153,000,000	
R	41,500,000	124,500,000	166,000,000	
S	49,000,000	147,000,000	196,000,000	
T	43,000,000	129,000,000	172,000,000	
합계	448,000,000	1,344,000,000	1,792,000,000	

이 사건 제2토지 및 이 사건 I동 건물	U	67,200,000	100,800,000	168,000,000
V	60,000,000	90,000,000	150,000,000	
W	68,800,000	103,200,000	172,000,000	
X	61,200,000	91,800,000	153,000,000	
Y	68,800,000	103,200,000	172,000,000	
Z	61,200,000	91,800,000	153,000,000	
AA	67,200,000	100,800,000	168,000,000	
AB	60,000,000	90,000,000	150,000,000	
합계	514,400,000	771,600,000	1,286,000,000	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 7, 9 내지 11, 13 내지 15, 17 내지 20, 22, 24호증의 각

기재, 이 법원의 인천광역시 중구청에 대한 사실조회 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고 주장

C이 채무 초과 상태에서 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약을 통해 자신의 재산을 피고에게 처분함으로써 일반 채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산의 감소를 초래하였으므로, 원고는 피고를 상대로 사해행위인 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약의 취소와, 원상회복으로서 원고의 채권 상당액의 가액배상을 구한다.

나. 피고 주장

- 1) 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약 당시 C이 채무 초과 상태에 있지 않았다.
- 2) 원고는 이 사건 매매계약이 체결되기 전 이미 이 사건 각 토지에 가압류를 하였으므로 이 사건 각 토지의 소유권을 피고에게 이전하였다고 하여 원고와의 관계에서 이 사건 매매계약이 사해행위가 될 수 없다.
- 3) 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무가 이 사건 각 토지의 가액을 초과하므로, 이 사건 각 토지에 관하여 일반 채권자들에게 공동담보로 제공된 책임재산은 없다.
- 4) 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약은 이 사건 각 건물을 분양하여 채권자들에게 변제하기 위한 조치의 일환이었으므로, 위 각 계약은 사해행위가 아니고, 피고는 C이 개인적인 문제로 이 사건 각 토지에서 시행하는 건물 신축공사의 건축주 명의를 더 이상 유지할 수 없게 되자 실질적으로 신축공사를 시행하는 E의 부탁으로 건축주 명의를 빌려준 것이어서 피고는 선의의 수익자에도 해당한다.

3. 사해행위취소권의 발생 여부

가. 피보전채권의 존재

원고가 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약 체결 전부터 C에 대하여 이 사건 공정증서에 따른 공사대금채권을 보유하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 채권은 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약을 사해행위로 취소함에 있어 피보전채권이 될 수 있다.

나. C의 무자력

아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약 체결일에 가까운 2023. 6. 및 7.경 C의 적극재산은 3,292,000,000원이고, 소극재산은 3,538,568,773원이므로, C은 위 각 계약 당시 채무 초과 상태에 있었다(다만, 소극재산 산정에 있어 이 사건 매매계약 및 건축허가 명의 변경계약 당시 각 채무의 원금에 대하여 발생한 이자 및 지연손해금을 산정하여야 하나, 채무 원금만으로도 적극재산을 초과함은 계산상 명백하므로 편의상 원금만으로 산정한다).

○ 적극재산

1	이 사건 제1토지	448,000,000	위 기초사실
2	이 사건 제2토지	514,400,000	위 기초사실
3	이 사건 건축허가 중 이 사건 H동 건물에 관한 부분	1,344,000,000	위 기초사실
4	이 사건 건축허가 중 이 사건 I동 건물에 관한 부분	771,600,000	위 기초사실
5	서울 은평구 AC 외 1필지 지상 AD건물 AE호	214,000,000	갑 제12, 16, 26호증
합 계	3,292,000,000		

○ 소극재산

1	원고	38,350,000	이 사건 공정증서(갑 제3호증)
2	AF	29,000,000	갑 제6, 7, 12호증
3	AG	30,20,000	갑 제6, 7, 12호증
4	주식회사 AH	66,244,673	갑 제6, 7, 12호증
5	AI조합	1,570,222,000	갑 제21호증
6	AI조합	1,051,732,100	갑 제23호증
7	AJ	205,000,000	갑 제12, 25호증(이후 주택도시보증공사가 해당 채무를 변제한 후 C에 대해 구상권 취득)
8	AK	200,000,000	갑 제27, 28호증
9	AL	100,000,000	갑 제29, 30, 31호증
10	AM	100,000,000	갑 제32, 33, 34호증
11	AN	75,000,000	갑 제35, 36, 37호증
12	AO	50,000,000	갑 제38, 39호증
13	AP	50,000,000	갑 제40, 41호증
합 계	3,538,568,773		

1) 이 사건 매매계약의 경우 사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 등 참조).

이 사건 각 토지의 이 사건 매매계약 체결 무렵 가액의 합계가

962,400,000원(=448,000,000원+514,400,000원)임은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거에 의하면, 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 8. 30. 당시 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무의 액수가 아래와 같이 원금 합계만으로도

3,196,954,100원(=1,570,222,000원+1,051,732,100원+575,000,000원)인 사실이 인정된다.

결국 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무액이 이 사건 각 토지의 가액을 초과함은 계산상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다(위와 같이 이 사건 매매계약에 관하여 사해행위가 성립한다고 볼 수 없는 이상 이 사건 매매계약에 관한 피고의 나머지 주장은 판단하지 않는다).

○ 이 사건 제1토지에만 설정된 근저당권

1	AI조합	D	816,000,000	1,570,222,000	갑 제21호증
2	AI조합	D	402,000,000		
3	AI조합	D	378,000,000		
4	AI조합	D	300,000,000		

○ 이 사건 제2토지에만 설정된 근저당권

1	AI조합	D	492,000,000	1,051,732,100	갑 제23호증
2	AI조합	D	276,000,000		
3	AI조합	D	264,000,000		
4	AI조합	D	240,000,000		

○ 이 사건 각 토지에 공동담보로 설정된 근저당권

1	AQ-AK	C	300,000,000	200,000,000	
2	주식회사 AR →AL, AM	C	300,000,000	200,000,000	
3	AN	C	112,500,000	75,000,000	
4	AS	C	112,500,000	-	실제 채무액 확인 불가
5	AO	C	75,000,000	50,000,000	
6	AP	C	75,000,000	50,000,000	
합계	975,000,000	575,000,000			

2) 이 사건 건축허가 명의 변경계약의 경우 가) 이 사건 건축허가의 건축주 명의가 C의 책임재산인지 여부

앞서 인정한 사실에다가 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① C이 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 자신으로 변경하는 한편, 건물이 신축될 대지인 이 사건 각 토지의 소유권도 자기의 명의로 이전받은 점, ② C이 이 사건 각 토지의 소유권을 이전받은 후 위 토지를 담보로 다수의 사람으로부터 자기의 명의로 금전을 차용한 점, ③ 원고에 대하여 공사대금 채무를 이행하겠다는 취지의 이 사건 공정증서를 작성하여 준 점, ④ 이 사건 각 건물의 신축사업 및 분양이 E 또는 AV 등의 계산에 따른 것이라 하더라도, 그 신축사업에 따른 법령상 또는 계약상 책임은 이 사건 건축허가의 건축주인 C이 부담한다고 볼 수밖에 없는 점 등을 종합하여 보면, C은 단순히 이 사건 건축허가의 건축주 명의만을 대여한 사람이라고 보기 어렵고, 이 사건 건축허가의 건축주로서의 권리와 책임을 부담하는 주체라고 봄이 타당하므로, 위 건축주 명의 역시 C의 책임재산으로 볼 수 있다.

나) 사해행위 및 사해의사에 관한 구체적 판단

민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 의미하고(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결

등 참조), 건축 중인 건물 외에 별다른 재산이 없는 채무자가 수익자에게 책임재산인 위 건물을 양도하기 위해 수익자 앞으로 건축주 명의를 변경해주기로 약정하였다면 위 양도 약정이 포함되어 있다고 볼 수 있는 건축주 명의변경 약정은 채무자의 재산감소 효과를 가져오는 행위로서 다른 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위가 될 수 있다(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다279206 판결 참조).

앞서 인정한 사실에다가 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 건축허가 명의 변경 이전부터 이 사건 각 토지를 포함한 C 소유 부동산에 C에 대한 다수의 채권자가 가압류를 하였고, 인천광역시 중구도 세금 등 체납을 이유로 압류한 점, ② 이 사건 건축허가의 건축주 지위는 특별한 사정이 없는 한 향후 신축될 이 사건 각 건물에 관한 원시취득자가 되는 것이어서 C에 대한 일반채권자들로서는 이 사건 각 건물의 가액 상당의 책임재산을 확보하고 있다고 볼 것인데, C이 이미 채무가 초과한 상태에서 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 피고에게 이전함으로써 책임재산의 부족 상태를 심화시킨 점, ③ C이 구속되는 등으로 건축사업을 진행하기 곤란한 사정이 발생하였다고 하더라도, 단순히 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 다른 사람으로 변경하는 것은 C에 대한 일반 채권자들로 하여금 변제 가능성의 위험을 초래하는 행위일 뿐만 아니라, 그로써 C의 변제자력이 회복된다고 보기도 어려운 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 건축허가 명의 변경계약은 C의 채무 초과 상태를 심화시키는 행위로서 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정된다.

라. 피고의 선의 여부

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 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 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 또한 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이

뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 5. 14. 선고 2013다38718 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 건축허가 명의 변경계약에 관하여 C이 구속되는 등의 사정이 발생하여 이 사건 건축허가 명의를 대여해 주기로 하고, 그 명의를 자신으로 변경한 것이라고 주장하고 있는 점, ② 위 주장에 비추어 이 사건 건축허가의 건축주 지위를 양수하면서 대가를 지급한 사실은 없는 것으로 보이는데, 이와 같은 건축허가 명의 양수 행위가 통상적인 거래의 모습으로 볼 수는 없는 점, ③ 피고가 C로부터 이 사건 각 토지의 소유권을 이전받으면서 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권, 가압류, 압류 등을 통해 C의 재산 상태도 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 악의는 여전히 추정된다.

마. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않고, 이 사건 건축허가 명의 변경계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

4. 사해행위취소 및 원상회복

가. 사해행위취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 관련 법리 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 등 참조).

그리고 건물에 관한 건축주 명의가 수익자 앞으로 변경된 후 수익자가 건물을 완공하여 사용승인을

받고 소유권보존등기까지 마쳤다면, 더 이상 사해행위에 따른 원상회복으로서 건축주명의변경절차를 이행할 수 없게 되었으므로 가액배상의 방법으로 원상회복의무를 이행할 수밖에 없다(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다279206 판결 참조).

한편, 가액배상은 사실심 변론종결 당시를 기준으로 책임재산이 가지는 공동담보가액과 취소채권자의 채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 가액배상을 명할 수 있다.

2) 이 사건 건축허가 명의 변경계약의 경우 이 사건 건축허가 명의 변경계약에 따라 이 사건 각 건물에 관한 건축주 명의가 피고로 변경된 후 이 사건 각 건물에 관한 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌음은 앞서 본 바와 같은바, 더 이상 사해행위에 따른 원상회복으로서 건축허가 명의 변경절차를 이행할 수는 없으므로, 이 사건 건축허가 명의 변경계약은 공동담보인 이 사건 건축허가 명의의 가액과 원고의 피보전채권액 중에서 적은 금액을 한도로 취소되어야 하고, 원상회복은 가액배상의 방법으로 하여야 한다.

나. 가액배상액의 산정

원고의 이 사건 변론종결 당시 피보전채권액은 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 공정증서에 따른 채무 원금 38,350,000원이다. 그리고 이 사건 건축허가에 따라 신축된 이 사건 각 건물에 대한 경매절차의 감정에 따른 2023. 6. 무렵 가액 합계는 2,115,600,000원(=이 사건 H동 건물 1,344,000,000원+이 사건 I동 건물 771,600,000원)임은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일 현재에도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 결국 원고의 피보전채권액과 공동담보가액 중 적은 금액인 38,350,000원이 사해행위취소 및 가액배상의 한도가 된다.

다. 소결론

따라서 이 사건 건축허가 명의 변경계약은 38,350,000원을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복으로서 38,350,000원 및 이에 대하여 이 판결이 확정된 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박상훈

별지

있는데, 피고는 위 건축허가 명의 변경계약이 체결된 날에 관하여 명확한 날을 특정하지 못하고 있고, 다만 그 건축허가 명의 변경신고가 수리된 날인 2022. 9. 20.경으로 기억한다는 취지로 진술하고 있다(2024. 4. 17.자 피고 준비서면). 이 사건 변론 전체의 취지, 원고의 의사 등을 고려하여, 주문 제1의 가.항과 같이 계약 체결일을 선택한다.