

의 정 부 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2017나213716 소유권이전등기말소등기
원고, 항소인 A 주식회사(변경 전 : I 주식회사)
소송대리인 변호사 장동규
피고, 피항소인 주식회사 B
소송대리인 변호사 이재준
제 1 심 판 결 의정부지방법원 2017. 11. 2. 선고 2015가단23413 판결
변 론 종 결 2019. 12. 5.
판 결 선 고 2020. 1. 16.

주 문

1. 이 법원에서 감축 및 변경된 청구를 포함하여, 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
 - 가. 피고와 C 사이에 포천시 D 대 645.4㎡, E 대 42.9㎡에 관하여 2014. 11. 5. 체결된 매매계약을 47,573,807원의 한도 내에서 취소한다.
 - 나. 피고는 원고에게 47,573,807원 및 이에 대하여 이 판결확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
 - 다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 45%는 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고와 C 사이에 포천시 D 대 645.4㎡, E 대 42.9㎡(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 2014. 11. 5. 체결된 매매계약을 86,253,159원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 86,253,159원 및 이에 대하여 이 판결확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 손해행위취소 부분에 대한 청구취지를 감축하고, 원상회복 부분에 대한 청구취지를 가액 배상을 구하는 것으로 변경하였다).

이 유

1. 인정사실

가. C와 주식회사 H은 주택을 신축·분양하기로 하고, 2013. 10. 4. 원고에게 이 사건 각 토지 지상의 도시형 생활주택(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 대금 34억 6,850만 원에 도급하기로 하는 계약(이하 '이 사건 도급계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 공사는 2014. 7월경 하도급업체에 기성금을 지급하지 못함에 따라 중단되었다. C는 2014. 10. 2. 피고와 다음과 같은 내용의 협의서(이하 '이 사건 협의서'라고 한다)를 작성하고, 같은 날 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 2014. 10. 2.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐주었다. 당시 이 사건 각 토지에 관하여는 2011.

9. 26.자 J조합 명의의 근저당권(채권최고액 6억 원, 채무자 C) 및 2014. 6. 3.자 K 명의 근저당권(채권최고액 3억 원, 채무자 C)가 각 설정되어 있었다.

- C는 피고에게 이 사건 각 토지를 7억 2,000만 원에 매도하고{그 중 7억 원은 위 각 토지에 설정되어 있는 근저당권설정등기의 피담보채무(J조합 5억 원, K 2억 원)를 인수하는 것으로 지급에 갈음하기로 한다), 피고에게 가등기를 경료해주며, 소유권이전등기를 하기 전에 이 사건 각 토지를 신탁회사로 소유권이전등기 할 수 있는데, C와 피고는 이에 대하여 조건 없이 동의한다.
- C는 피고에게 이 사건 건물에 관한 건축허가 명의를 이전하고, 이 사건 각 토지에 관한 신탁 이후 그 사업은 피고가 시행사로서 공사를 진행한다.

다. 원고와 C는 2014. 12. 27. C가 이 사건 공사에 관한 각종 공사비 미지급채무 등을 승계하고, C가 원고에게 이 사건 도급계약 정산금으로 34,980,000원을 지급한다는 취지의 정산합의서(갑 3호증)를 작성하였고, 원고는 같은 날 C에게 이 사건 공사를 포기한다는 내용의 공사포기각서(갑 4호증)를 작성하여 주었다.

라. 피고는 2014. 12. 29. 이 사건 각 토지에 관하여 2014. 11. 5.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)를 원인으로 하여 이 사건 가등기에 기한 소유권이전 본등기를 마쳤다.

마. 한편, 원고는 2016년경 C를 상대로 이 사건 공사와 관련하여 공사대금 지급을 구하는 소를 제기하였고, 2019. 9. 19. 'C는 원고에게 74,160,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 15.부터 2019. 9. 19.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 원고 일부승소판결(이하 '이 사건 판결'이라고 한다)이 내려져 그 무렵 확정되었다(서울북부지방법원 2016가합26178호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~6, 11, 17, 24호증, 을 3, 8, 12, 13, 25호증(가지번호

있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 법원의 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 이 사건 판결에서 인정된 원고의 공사대금채권은 C의 이 사건 각 토지에 관한 처분행위인 이 사건 매매예약 및 매매계약 이전에 발생한 것으로서 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 손해행위의 성립 여부

1) 손해행위 당시 채무자 C의 재산상태

가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 손해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 하는바(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 참조), C가 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고 가등기를 마쳐준 2014. 10. 2.경 C의 재산상태가 아래와 같은 사실은, 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 증거, 갑 13, 16, 24호증, 을 10호증의 각 기재, 1심법원의 L에 대한 감정축탁결과, 1심법원의 J조합, M, 국토교통부에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

[적극재산] 합계 883,638,600원 및 이 사건 건물의 가액

- ① 이 사건 각 토지 중 D 토지 가액 806,520,000원(1심법원의 감정평가서상 2014. 11. 5.경 가액)
 - ② 이 사건 각 토지 중 E 토지 가액 18,179,000원{= 49㎡ × 371,000원(을 30호증의 기재에 의하면 2019. 11. 6.경 위 토지의 ㎡당 가격이 371,000원인 사실이 인정되는바, 2014. 10. 2.경 가격도 동일한 것으로 추정한다)}
- (이 사건 각 토지는 지적재조사로 인해 2019. 7. 4. 전체 면적이 증가되면서 소유자에

게 조정금이 부과되었는바, 변경된 면적을 기준으로 토지 가액을 산정할 경우 원래 C의 책임재산이 아니던 부분까지 책임재산으로 포함되는 부당한 결과가 발생하므로, 이 사건에 있어서는 지적재조사 전의 면적을 기준으로 산정한다)

③ 경기 양평군 N 대 116㎡ 가액 58,939,600원

④ 이 사건 건물(당시 지하1층~지상5층 골조공사 완료)

[소극재산] 합계 1,715,278,368원

① J조합에 대한 대출금 5억 원

② K에 대한 차용금 2억 원

③ P은행에 대한 보증채무 14,482,000원

④ S조합 신용대출 10,000,000원

⑤ 원고 등에 대한 공사대금채무 1,015,278,368원(= R 주식회사 644,980,331원 + 원고 74,160,000원 + T 296,138,037원)

2) 사해행위 해당 여부

C가 위와 같이 거액의 채무를 부담하고 있는 상태에서 피고에게 이 사건 협의서를 작성하여 이 사건 각 토지와 이 사건 건물을 양도하기로 하고, 매매예약 및 매매계약에 기하여 이 사건 가등기 및 본등기를 마쳐주었으며, 그 양도금액이 이 사건 각 토지의 시가인 824,699,000원(= 806,520,000+18,179,000)에 현저히 미달한다. 이는 채무자인 C가 자기 소유의 대부분의 부동산을 염가매각하여 책임재산을 부당하게 감소시키는 행위로서 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시켰으므로 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, C로서는 이로 인해 일반채권자들에 대한 채권변제가 어려워진다는 점을 충분히 인식하였을 것이므로 사해의사도 인정된다.

다. 피고의 선의 여부

피고는, 피고의 소개로 K가 이 사건 각 토지를 담보로 제공받고 C에게 금전을 대여한 사실이 있는데 그 대여금을 변제받지 못함에 따라 피고가 부득이하게 이 사건 각 토지 등을 양수하게 된 것이므로 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있는데, 피고가 제출한 증거만으로는 피고에 대한 악의 추정을 뒤집고 선의의 수익자라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(오히려 이 사건 각 토지의 매매예약 등은 실제 가액에 미치지 못하는 염가매각으로서 정상적인 거래로 보이지 않는다).

라. 사해행위 취소 및 원상회복

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이며, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이 사건 가등기 전부터 이 사건 각 토지에 J조합, K 명의의 각 근저당권이 설정되어 있었고, 피고에게 소유권이 이전된 후 변제로 인해 J조합 명의의 근저당권이 2019. 7. 26., K 명의의 근저당권이 2019. 11. 21. 각 말소된 사실, 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 각 토지의 시가 합계

는 866,318,000원인 사실이 인정된다.

따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결일 기준 원고의 채권액 86,253,159원 (74,160,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 15.부터 2019. 9. 19.까지 연 5%, 그 다음날부터 2019. 12. 5.까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금액) 중, 이 사건 각 토지의 시가 합계 866,318,000원에서 J조합 및 K 명의의 근저당권의 피담보채무액 합계 818,744,193원(= 6억 원(을 27호증, 피고가 J조합 또는 그 채권양수인에게 변제한 금액 중 채권최고액 범위) + 218,744,193원(을 24, 28호증, 피고가 K에게 변제한 금액))을 공제한 47,573,807원(= 866,318,000원 - 818,744,193원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 47,573,807원 및 이에 대하여 이 판결확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이 법원에서의 청구변경에 따라 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조규설

판사 김혜선

판사

김보라