

광 주 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건	2020나58242 사해행위취소
원고, 항소인	A 주식회사 소송대리인 변호사 허재영
피고, 피항소인	B 소송대리인 변호사 나봉수
제 1 심 판 결	광주지방법원 2020. 5. 22. 선고 2019가단510132 판결
변 론 종 결	2021. 2. 5.
판 결 선 고	2021. 2. 17.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 31. 체결한 매매계약을 취소한다.
3. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 2019. 1. 2. 접수 제675호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
4. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 주문 제2, 3항과 같다. 예비적으로, 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 31. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 113,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 이유 부분 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단

가. 피보전채권의 존부

원고의 C에 대한 공사대금채권은 피고와 C의 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 사해행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

위에서 든 증거 및 갑 제3, 4, 5, 7, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 무렵 C의 적극재산은 시가 4,857,926,000원 상당의 광주 동구 E 임야 1,748㎡, F 임야 495㎡ 및 위 D 아파트 16세대(G호, H호, I호, J호, K호, L호, M호, N호, O호, P호, Q호, R호, S호, T호, U호, V호)였던 사실, 그 무렵 C의 소극재산은 ① 주택도시보증공사에 대한 1,625,000,000원 상당의 채무, ② 원고에 대한 6,145,000,000원 상당의 공사대금채무, ③ 원고에 대한 609,673,583원 상당의 대여금채

무, ④ W회사에 대한 553,000,000원 상당의 채무로서 총 8,932,673,583원(= 1,625,000,000원 + 6,145,000,000원 + 609,673,583원 + 553,000,000원)인 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태였다고 할 것이므로, C이 채무초과상태에서 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 원고를 비롯한 C의 채권자의 책임재산을 감소시키는 사해행위가 되고, C은 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 사해의사가 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다[이에 대하여 피고는 C의 주택도시보증공사 및 W회사에 대한 각 채무는 존재하지 않으므로 위 채무들은 C의 소극재산에서 제외되어야 한다고 주장한다. 그러나 설령 피고의 주장처럼 위 채무들을 C의 소극재산에서 제외한다고 할지라도, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 소극재산(② 원고에 대한 6,145,000,000원 상당의 공사대금채무 및 ③ 원고에 대한 609,673,583원 상당의 대여금채무 합계 6,754,673,583원)이 적극재산(4,857,926,000원 상당의 부동산)을 초과하여 채무초과상태였다고 할 것이므로, C이 피고에게 이 사건 아파트를 매도한 행위는 사해행위가 된다].

다. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지

피고는 시숙(남편의 형님)인 X의 권유와 Y 신문의 특별분양 광고를 보고 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이므로, 선의의 수익자에 해당한다.

2) 관련 법리

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 처

분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 참조).

3) 이 사건의 경우

을 제1, 2, 3, 6, 8, 14, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 2018. 12. 7. Y신문에 '이 사건 아파트를 2015년 분양가로 분양한다'는 내용의 광고를 게재한 사실, 피고가 2018. 12. 31. 이 사건 아파트를 발코니 확장금을 포함하여 304,607,000원에 분양받은 사실, 이에 따라 피고가 C에게 2018. 12. 27. 3,000만 원, 2018. 12. 28. 6,000만 원, 2019. 1. 2. 10,407,000원을 각 지급하고, 2019. 1. 2. X를 통하여 C의 이 사건 아파트의 중도금 대출채무의 원금 및 이자 합계 205,549,106원을 변제한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거들, 갑 제1, 11, 16, 18호증, 을 제3, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 수익자인 피고의 악의 추정이 번복되어 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

① Z은 C로부터 2018. 9. 7.부터 2019. 4. 1.까지 4회에 걸쳐 합계 928,453,028 원(2018. 9. 7. 65만원 + 2019. 1. 30. 5억 원 + 2019. 1. 30. 2억 5,600만 원 + 2019. 4. 1. 171,803,028원)을 자신 명의 계좌(AA은행 AB)로 지급받았는데, 이는 Z이 C로부터 분양받은 D 아파트 AC호 및 같은 아파트 AD호의 시가 합계액(6억 2,300만 원)을 훨씬 초과한다. 또한 위 Z 명의 계좌에서 C이 분양한 D 아파트와 관련된 선수금, 대출 이자, 아파트 관리비, 지방세 등이 지속적으로 지출되었다. 위 인정사실에 의하면 Z은

C과 재정의 측면에서 특수한 관계에 있는 자로 보인다.

② Z은 2019. 5. 27. 이 사건 아파트와 관련한 비용 327,680원을 지출하고, 2019. 9. 25. 이 사건 아파트 관리비 187,536원을 대납하였다(갑 제16호증의 기재에 의하면, Z의 위 비용 지출과 관련하여 Z의 AA은행거래내역에 "AE호", "AE호 관리비"라고 기재되어 있는 사실이 인정된다). Z의 위와 같은 비용 지출에 대하여, 피고는 '자신은 Z을 전혀 알지 못하고, Z으로부터 이 사건 아파트의 대출금 이자를 지급받은 사실이 없다'면서 Z과의 관계를 부인할 뿐 Z의 위와 같은 이 사건 아파트 관련 비용 지출에 대하여 납득할 만한 해명을 하지 못하고 있다. 위 인정사실에 의하면, 피고는 Z 또는 C 측의 권유에 따라 이 사건 아파트를 매수하였을 가능성이 높고, 이 사건 아파트 매수 과정에서 C의 재정 상태를 어느 정도 파악할 수 있는 상황이었던 것으로 보인다.

③ X가 피고를 대신하여 C의 이 사건 아파트의 중도금 대출채무 원금 및 이자 합계 205,549,106원을 변제하였음은 앞서 본 바와 같은데, X는 Z으로부터 2019. 2. 11. 'AF형님 이자'라는 명목으로 200만 원, 같은 해 3. 18. 50만 원, 같은 해 4. 13. 'AG호 선수금'이라는 명목으로 34만 원(X는 C로부터 D 아파트 AG호를 분양받았다), 같은 해 5. 28. 'AG호'라는 명목으로 347,010원을 각 입금받았다. 위 인정사실에 의하면, C은 X가 D 아파트 AG호와 관련하여 지출해야 할 비용을 Z을 통해 대신 지출한 것으로 보이는바, X 역시 Z 또는 C 측의 권유에 따라 위 D 아파트를 매수하였을 가능성이 높고, Z(내지 C)과 X의 관계를 고려할 때 X는 위 D 아파트를 분양받는 과정에서 C의 재정 상태를 어느 정도 파악할 수 있는 상황이었던 것으로 보인다.

④ 피고는 이 사건 아파트 분양대금과 관련하여 제1심에서는 '피고는 2018. 12. 31.경 이 사건 아파트를 발코니 확장금을 포함하여 304,607,000원에 분양받는 것으로

하되, 에어컨설치기 미설치 대금 196만 원을 공제하여 실제 분양대금을 302,647,000원으로 하여 이 사건 아파트를 분양받았고, C에게 2018. 12. 31. 2,000만 원, 2019. 1. 2. 38,607,000원, 2019. 1. 2. 10,407,000원을 각 지급하였으며, 2019. 1. 2. 이 사건 아파트의 중도금 대출채무의 원금 및 이자 합계 203,224,900원을 변제하였다'고 주장하다가, 당심에서 이를 변경하여 '이 사건 아파트를 발코니 확장금을 포함하여 304,607,000원에 분양받았고, C에게 2018. 12. 27. 3,000만 원, 2018. 12. 28. 6,000만 원¹⁾, 2019. 1. 2. 10,407,000원을 각 지급하고, 2019. 1. 2. X를 통하여 이 사건 아파트의 중도금 대출채무의 원금 및 이자 합계 205,549,106원을 변제하였다'고 주장하였다. 이 사건 아파트 분양대금 지급 관련 피고의 주장이 일관되지 않은 점을 고려할 때, 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 주도적 역할을 행사하지는 않은 것으로 보인다.

⑤ 이 사건 아파트에 관한 소유권보존등기는 2017. 11. 6. 가압류등기의 촉탁으로 인하여 마쳐졌다. 또한 이 사건 아파트에 ㉠ 2017. 11. 6. 청구금액을 219,175,600원으로, 채권자를 AH으로 하는 가압류등기가, ㉡ 같은 달 9. 청구금액을 192,314,900원으로, 채권자를 AI으로 하는 가압류등기가 각 마쳐졌다가 2018. 7. 19. 모두 말소되었다. 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 아파트를 매수할 당시 C의 재정 상태가 좋지 않다는 점을 알 수 있었을 것으로 보인다.

라. 원상회복 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하

1) 을 제8호증의 1 기재에 의하면, 피고가 2018. 12. 28. C에 지급하였다는 600만 원은 6,000만 원의 오기임이 분명하다.

거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다고 할 것이나, 그렇다고 하여 채권자가 스스로 위험이나 불이익을 감수하면서 원물반환을 구하는 것까지 허용되지 아니하는 것으로 볼 것은 아니고, 그 경우 채권자는 원상회복 방법으로 가액배상 대신 수익자 명의의 등기의 말소를 구하거나 수익자를 상대로 채무자 앞으로 직접 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구할 수 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 참조).

2) 이 사건의 경우

갑 제1호증의 기재에 의하면, 2019. 1. 2. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약으로 인한 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐진 후 같은 날 근저당권자를 AJ조합으로, 채무자를 X로, 채권최고액을 208,800,000원으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다. 다만 채권자인 원고로서는 위 근저당권설정등기에도 불구하고 원상회복 방법으로 가액배상 대신 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 택하여 구할 수도 있다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로서 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 위 사해행위 취소와 원상회복으로서 원물반환을 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 심재현

판사 이제승

판사 강애란

별지

부동산의 표시

1. 1동 건물의 표시

광주광역시 동구

동

[도로명주소] 광주광역시 동구

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 :

구조 및 면적 : 철근콘크리트구조 84.4182㎡.

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 광주광역시 동구 대 8475.9㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 8475.9분의 100.9035 끝.