

광주지방법원 2021. 4. 23 선고 2020가합58378 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 대한중앙, 담당변호사 김현도, 김승철

소송복대리인 변호사 신동근

변론 종결 2021. 4. 9.

판결 선고 2021. 4. 23.

주 문

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 15. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 300,400,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다[원고는 2021. 3. 30.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 주위적으로 구하던 원상회복청구(소유권이전등기 말소등기청구) 부분을 취하하였다].

이 유

1. 기초 사실

○ 원고는 주택건설사업 등을 영위하는 회사이고, 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 광주 동구 D 소재 E 아파트(이하 'E아파트'라 한다) 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 시행하고 이를 분양한 회사이다.

○ 원고는 2015. 5. 12. C와 도급계약을 체결한 후 이 사건 공사를 수행하였고, 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 C에게 자금을 대여하였으나 C로부터 그 공사대금과 대여금을 지급받지 못하였다. 이에 원고는 이 법원에 C을 상대로 공사대금 청구의 소(광주지방법원 2018가합58245)와 대여금 청구의 소(광주지방법원 2018가합60057)를 제기하여 각각 일부 승소하였다. 공사대금 청구의 소에 대한 C의 항소(광주고등법원 2019나25201)를 일부 받아들인 항소심 판결이 확정되었고, 대여금 청구의 소에 대한 C의 항소(광주고등법원 2019나25591)가 기각되어 위 1심 판결이 그대로 확정되었다. 위 각 판결에 따라 원고는 C에 대해 5,935,000,000원의 공사대금채권 및 609,673,583원의 대여금채권과 이에 대한 각 지연손해금채권을 갖고 있다.

○ C와 피고는 2019. 4. 15. 별지 기재 부동산(E아파트 F동 G호, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원등기국 2019. 4. 15. 접수 제65779호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 부동산의 등기사항전부증명서상 기재된 거래가액은 282,907,000원이다.

○ 그 외에도 C와 피고는 2019. 1. 8. E아파트 H동 I호(이하 '제1 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 12. 7.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 4. 15. E아파트 J동 K호(이하 '제2 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 4. 15.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다(이하 이 사건 부동산, 제2, 3 부동산을 통칭하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다).

○ L조합은 2019. 5. 13. 이 사건 부동산과 제2 부동산에 관하여 2019. 5. 13.자 설정계약을 원인으로 하는 채권최고액 4억 8천만 원의 공동근저당권설정등기를 마쳤다. L조합은 위 근저당권에

기하여 이 사건 부동산과 제2 부동산에 대한 임의경매를 신청하였고(이 법원 M), 2020. 12. 18. 위 각 부동산에 대해 임의경매개시결정이 내려졌다.

○ N 주식회사는 2019. 4. 2. 제1 부동산에 관하여 2019. 4. 2.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7 내지 12, 23호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 C에 대하여 합계 6,544,673,583원(= 5,935,000,000원 + 609,673,583원)의 공사대금채권 및 대여금채권과 이에 대한 각 지연손해금 채권을 가지고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 각 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는 지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등참조).

2) 인정 사실

앞서 든 증거와 갑 제3 내지 6, 14, 17, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

- ① C은 2018. 11.경 광주 동구 O 임야 1,748㎡, P 임야 495㎡와 E아파트 H동 Q호(이하 아파트 명칭을 생략하고 동·호수로만 지칭한다) 등 16채를 보유하고 있었는데(당시시가는 합계 4,857,926,000원이다)1), 이후 C은 2019. 4.경까지 1 주식회사 R(이하 모회사 명칭에서 '주식회사' 기재 생략한다)에게 H동 S호(거래가액: 270,000,000원), L 피고에게 제1 부동산(거래가액: 280,000,000원), t T에게 U동 S호(거래가액: 269,430,000원), @ V에게 F동 W호(거래가액: 282,907,000원)를 각 매도하고, 2015년경 E아파트를 분양받은 Y(H동 Z호), AA(U동 Z호), AB(U동 AC호), AD(F동 AE호), AF(F동 AG호), AH(J동 AI호), AJ(J동 AK호) 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.
- ② C은 2018. 11. 7.경 아래 표 기재와 같이 시가 1,940,926,000원 상당의 토지와 미분양 아파트를 보유한 사실이 인정되고, 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 4. 15.의 재산상태도 이와 크게 다르지 않은 것으로 보인다.

순번	적극재산	금액(원)
1	광주 동구 O 임야 1,748㎡	143,336,000
2	광주 동구 P 임야 495㎡	40,590,000
3	H동 Q호	280,000,000
4	H동 AL호	283,000,000
5	H동 AM호	280,000,000
6	H동 AN호	308,000,000
7	U동 S호	289,000,000
8	U동 AE호	317,000,000
합 계		1,940,926,000

③ 한편 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 4. 15. 당시 C의 소극재산(각 이자 및 지연손해금은 제외한다)은 아래 표 기재와 같다.

순번	채권자	내용	금액(원)
1	원고	공사대금채무	6,145,000,000
2	원고	대여금채무	609,673,583
3	AO조합	보증금채무	536,700,358
4	AP조합	보증금채무	1,097,268,018

5	AQ조합	보증금채무	561,343,249
합 계			8,949,985,208

④ C은 매매대금을 지급받지 않은 상황에서 2018. 11. 14. AR에게 H동 AS호의 소유권이전등기를 넘겨주었다가, AR이 매매대금 지급이 어렵다고 하자 AR을 통해 2018.11. 21. AT 앞으로 H동 AS호의 소유권이전등기를 마쳤다[원고는 AT을 상대로 사해행위취소소송을 제기하였다(광주지방법원 2019가단504595)].

⑤ AU은 2019. 1. 18. U동 K호에 관하여, 2019. 1. 21. F동 I 호와 J동 I 호에 관하여 C과의 각 2019. 1. 17.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다. 등기사항전부증명서상 기재된 거래가액은 아파트 1채당 2억 8,000만 원으로 합계 8억 4,000만 원(= 2억 8,000만 원 × 3)이다. 원고는 AU을 상대로 사해행위취소소송을 제기하였는데(광주지방법원 2019가단514547), AU은 위 소송에서 위 3채의 매매대금으로 총 5억 원을 C에게 지급하였다고 주장하였다.

3) 판단

위 인정 사실에 의하면, C은 소극재산의 총액이 적극재산의 총액을 7,009,059,208원(= 8,949,985,208원 - 1,940,926,000원) 초과하는 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이 사건 매매계약 전부터 C이 보유하고 있는 미분양 아파트를 소비하기 쉬운 현금으로 바꾸는 한편 일부 거래에서는 매매대금을 지급받기 전에 소유권이전등기를 경료하거나 현저하게 저렴한 가격으로 미분양 아파트를 매도하는 등 이례적인 거래 방식을 통해 적극재산을 처분해왔음을 알 수 있다. 또한 아래 제2의 다항에서 살펴보는 바와 같이 이 사건 매매계약 역시 이례적인 거래로서 적정가격에 의한 매각으로 보기 어려우므로, 이 사건 매매계약은 C의 책임재산을 감소시켜 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 더욱 심화시키는 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하고, C의 사해의사도 인정되며, 피고의 악의는 추정된다.

한편 피고는, C의 실질적 대표이사인 AV이 C의 자금 3,331,019,907원을 횡령한 혐의로 유죄판결(광주지방법원 2018고합366)을 선고받았음을 이유로 C이 위 금액 상당의 손해배상채권을 보유하고 있어 채무초과 상태가 아니라고 주장한다. 그러나 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 하고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 하는데(대법원2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 등 참조), C이 AV로부터 위 횡령액 상당의 손해배상채권을 용이하게 변제받을 수 있다는 사실을 인정할 수 있는 아무런 증거가 없으므로, 위 채권을 C의 적극재산에 포함시키기 어렵다. 설령 위 채권이 C의 적극재산에 포함된다고 하더라도 여전히 소극재산의 총액이 적극재산의 총액을 3,678,039,301원(=7,009,059,208원 - 3,331,019,907원) 초과하므로 C의 채무초과 상태를 인정하는 데 아무런지장이 없다.

다. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 2018. 12.경 AW 신문 등에서 C의 E아파트 미분양 잔여세대 분양광고를 보고 임직원 사택을 마련하기 위해 C로부터 이 사건 각 아파트를 할인 분양받았을 뿐이고, C에 이 사건 각 아파트의

분양대금을 모두 지급하였다. 또한 이 사건 매매계약 당시 E아파트에 대한 사용검사가 이미 마쳐진 상태였으므로, 피고로서는 C의 무자력 여부를 알 수 없었다.

피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였으므로 선의의 수익자이다.

2) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

3) 판단

앞서 본 인정 사실에 더하여 을 제5, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정에 비추어 보면, 을 제3, 5, 6, 7호증의 각 기재와 이 사건 매매계약 당시 E아파트에 대한 사용검사가 이미 마쳐졌다는 사정만으로는 피고에 대한 악의 추정을 반복하여 선의를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할증거가 없다.

① 피고와 C 사이에는 이 사건 각 부동산에 관한 '부동산 매매계약서' 또는 '분양계약서'가 작성되지 않고 단지 '분양대금 납부확인서'만이 작성된 것으로 보인다.

② 피고는 C에게 2018. 12. 7. 2억 원, 2018. 12. 12. 2억 원, 2019. 5. 20. 4억 원을 각 송금하였다. 한편 C이 작성한 분양대금 납부확인서의 내역은 아래 표 기재 기재와 같고, 각 부동산의 등기사항전부증명서상 기재된 거래가액은 아래 표 '총 분양대금'란 기재와 같다.

구 분	확인서 작성일	수납 내역	총 분양대금
제1 부동산 (H동 I호)	2018. 12. 7.	계약금 190,000,000원(수납일 2018. 12. 7.) 잔금 72,793,000원(수납일 2018. 12. 12.) 분양DC 2,907,000원 balcony 확장 - 10,000,000원(수납일 2018. 12. 7.) - 4,300,000원(수납일 2018. 12. 12.)	280,000,000원
제2 부동산 (J동 K호)	2019. 4. 15.	계약금, 잔금 268,607,000원 balcony 확장 14,300,000원 (수납일 2019. 4. 15.)	282,907,000원
이 사건 부동산 (F동 G호)	2019. 4. 15.	계약금, 잔금 268,607,000원 balcony 확장 14,300,000원 (수납일 2019. 4. 15.)	282,907,000원
합 계			845,814,000원

③ 위와 같은 송금내역과 분양대금 납부확인서의 내용 및 앞서 본 바와 같은 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기 현황에 의하면, 제1 부동산에 관한 분양대금은 그 소유권이전등기일인 2019. 1. 8. 이전에 전액 지급된 것으로 보이나, 제2 부동산과 이 사건 부동산에 관하여는 분양대금 납부확인서의 작성일 및 수납일자와 피고가 돈을 송금한 일자가 일치하지 않을 뿐만 아니라, 이 사건 부동산은 분양대금 중 1억 6,000만원²⁾이 미지급된 상태에서 2019. 4. 15. 피고 앞으로 그 소유권이전등기가 마쳐졌고, 제1 부동산은 분양대금 전액이 지급되지 않은 상태에서 2019. 4. 15. 피고 앞으로 그 소유권이전등기가 마쳐졌다. 일반적인 부동산 거래 관행에 비추어 보면, 이는 매우 이례적이다.

④ 이 사건 각 부동산의 분양대금은 합계 845,814,000원이나, 피고는 C에게 8억 원만을 송금하였다. 이에 대하여 피고는 할인된 가격으로 분양받았을 뿐 이 사건 각 부동산의 분양대금 전액을 지급하였다고 주장하나, 제1 부동산에 관한 분양대금 납부확인서에 '분양 DC 2,907,000원'이라고만 기재된 점 등에 비추어 보면 피고가 주장하는 할인 분양이 이루어졌다고 보기 어렵고, 분양대금 납부확인서와 송금내역이 일치하는 제1 부동산 외에 이 사건 부동산 및 제2 부동산의 분양대금 전액이 C에게 지급되었는 지가 불분명하다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이 나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복 의무의 이행으로 서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하므로, 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 한다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법

이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2019. 5. 13. L조합가 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 경료하였고, 이 사건 부동산에 관하여 2020. 12. 18. 임의경매개시결정이 내려진 사실은 앞서 본 바와 같다. 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었으므로, 원고는 피고에 대하여 이 사건 매매계약의 취소와 그 가액의 배상을 구할수 있다.

사해행위취소의 범위 및 가액배상의 범위는 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가 액, 채권자의 피보전채권액, 수익자나 전득자가 취득한 이익의 각 범위 내에서 그중 적은 금액을 한도로 한다. 이 법원의 감정인 AX에 대한 감정촉탁 결과에 의하면 이 사건부동산의 2021. 3. 9. 시점의 가격은 300,400,000원이고, 위 가격은 변론종결일인 2021.4. 9.에도 동일할 것으로 추인된다. 위 공동담보가액은 수익자인 피고가 취득한 이익과 같은데, 위 가액은 이 사건에서 원고가 주장하는 피보전채권액인 6,544,673,583원보다 적다

그렇다면 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 300,400,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전일호, 판사 이제승, 판사 김동희

1) 이는 원고가 X을 상대로 제기한 사해행위 취소소송(광주지방법원 2018가단537864)에서 이루어진 감정평가결과에 따른 것인데, 2018. 11.경에는 C이 이 사건 제2 부동산도 보유하고 있었으나 이 부분은 반영되지 않았다.

2) 282,907,000원(이 사건 부동산 분양가액) - 122,907,000원(= 2018. 12. 7.과 2018. 12. 12. 송금액합계 4억 원 - 제1 부동산의 계약금, 잔금, 발코니 확장 합계 277,093,000원)