

광주지방법원 2021. 5. 28 선고 2020나57157 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 나봉수

변 론 종 결 2021. 4. 30.

판 결 선 고 2021. 5. 28.

제1 심판결 광주지방법원 2020. 5. 13. 선고 2019가단510545 판결

주 문

1. 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 17. 체결한 매매계약을 121,570,330원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 121,570,330원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주문 1. 가.항 및 나.항 기재와 같다(원고는 제1심에서 주위적으로

사해행위취소를 원인으로 위 매매계약의 취소와 원물반환을, 예비적으로 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약의 취소와 가액배상을 각 구하였으나, 제1심법원은 원고의 위 청구를 모두 기각하였다. 이에 원고는 주위적 및 예비적 청구에 관하여 전부 항소하였다가 이 법원에서 주위적 청구를 취하하였고, 예비적 청구 중 사해행위취소청구를 감축하고 원상회복청구를 확장하였다. 원고의 청구취지 변경에 따라 항소취지도 위와 같이 변경된 것으로 본다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2015. 5. 12. 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)로부터 광주 동구 D에 있는 E 아파트(이하 ‘D 아파트’라 한다) 4개동 84세대 신축공사를 도급받아 위 신축공사를 완성하였다.

2) D 아파트에 관하여는 2017. 11. 6. 가압류등기의 촉탁으로 인하여 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

3) 원고는 C로부터 공사대금을 일부 지급받지 못하자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합58245호로 공사대금청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 14. “C은 원고에게 6,145,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 2.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 대하여 C이 항소하였고, 항소심(광주고등법원 2019나25201호)에서 C이 원고에게 총 210,000,000원을 추가로 변제한 사실이 인정되어 2020. 11. 18. “C은 원고에게 5,935,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 2.부터 2020. 11. 18.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

4) 또한 원고는 C에 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 자금을 대여하였으나 이를 지급받지 못하게 되자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합60057호로 대여금 청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 28. “C은 원고에게 609,673,583원 및 이에 대하여 2019. 1. 3.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 대하여 C이 항소하였으나(광주고등법원 2019나25591) 2020. 10. 15. 항소기각판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

나. C과 피고 사이의 매매계약 등

C은 2018. 12. 17. 피고와 사이에 D 아파트 중 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 피고는 2018. 12. 18. 이 사건 아파트에 관하여 광주지방법원 등기국 2018. 12. 18. 접수 제224730호로 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 거래금액 282,907,000원인 소유권이전등기를 마쳤으며, AA조합은 같은 날 위 아파트에 관하여 2018. 12. 18. 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 194,400,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재산상태

C은 이 사건 매매계약 체결 무렵 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과상태에 있었다.1)

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 21, 22호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 합계 6,544,673,583원(= 5,935,000,000원 + 609,673,583원)의 공사대금 및 대여금 채권을 가지고 있고, 원고의 C에 대한 위 각 채권은 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 사해행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 사해행위의 성립 및 사해의사의 추정

위 인정사실에 의하면, C은 채무초과상태에서 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었는바, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C은 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 사해의사가 인정되며, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

2) 피고의 선의 항변에 대한 판단

가) 피고는, 장인인 Y의 권유로 피고의 처인 Z와 함께 이 사건 아파트를 방문하여 특별할인분양 사실을 알고 투자목적으로 이를 매수하기로 하고 이 사건 아파트 관리사무소에서 매매계약서를 작성하였고, 이 사건 아파트의 매매대금(이하 ‘이 사건 매매대금’이라 한다)은 Y로부터 무이자로 차용하여 지급하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

나) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는바(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 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 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

다) 살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 갑 제10, 11, 23호증, 을 제1, 2, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고에 대한 악의 추정을 번복하여 선의의 수익자임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

① 피고는 이 사건 아파트를 발코니 확장금을 포함하여 282,907,000원으로 분양받는 것으로 정하되, 종전 수분양자가 계약금과 발코니 확장금을 포기하고 계약을 해지한 아파트인 점을 고려하여

중도금 대출 원금 및 이자 채무를 승계하고 별도로 C에 80,000,000원을 지급하기로 약정하였다고 주장하나, 이 사건 아파트에 대한 공급계약서(을 제1호증)에는 피고 주장과 같은 분양대금 액수, 계약금 및 발코니 확장금의 면제, 중도금 대출금 채무 승계, 잔금 액수 및 그 지급시기 등에 관한 구체적인 내용의 기재가 전혀 없고, 달리 피고 주장과 같은 내용으로 이 사건 매매계약이 체결되었다고 인정할 증거가 없으며, 오히려 Y은 이 사건 아파트의 기존 수분양자였던 사실, Y은 2018. 10.경 이 사건 아파트에 대한 분양계약의 해지를 요청하였고, 이에 C은 2018. 10. 29. Y에게 기지급한 계약금 및 발코니 확장금을 반환하여 주겠으며 다만 Y이 납부하기로 한 발코니대금의 입금 확인이 안 되고 있으니 이에 대한 증빙자료를 보내달라는 내용증명우편을 보낸 사실이 인정된다. 나아가 설령 피고 주장과 같은 내용으로 이 사건 매매계약이 체결되었다고 하더라도, 분양계약서에 기재된 내용과 다른 내용의 매매계약이 체결된 점, 피고 주장의 분양대금 258,829,669원(= 아래에서 보는 바와 같은 중도금 상환금 178,829,669원 + 80,000,000원)은 피고가 분양계약서에 기재하였다고 주장하는 금액인 282,907,000원보다 24,077,331원이 낮은 금액인 점 및 이 사건 매매계약이 체결된 과정 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매대금이 이례적으로 저렴하다는 사정을 충분히 인식할 수 있었던 것으로 보인다.

② 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 기존 수분양자의 중도금 대출금을 변제하기 위하여 2018. 12. 18. 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기 및 AA조합 명의의 근저당권설정등기를 마친 다음, AA조합으로부터 대출받은 돈으로 기존 중도금 대출금 등 178,829,669원을 변제하였으며, 소유권이전등기를 마친 이후인 2018. 12. 21. Z 명의의 은행계좌에서 C 명의의 은행계좌로 80,000,000원이 송금되었다.

그런데 위와 같이 피고가 잔금 80,000,000원을 C에 지급하기도 전에 피고 명의로 소유권이전등기가 먼저 마쳐졌다는 사정은 거래관행상 매우 이례적이고, 피고는 위와 같이 잔금 지급 전에 소유권이전등기를 마치게 된 특별한 사정 등에 대하여 아무런 주장을 하지 않고 있다.

③ 또한 위 잔금 80,000,000원을 C의 은행계좌에 송금한 Z 명의의 은행계좌(갑 제23호증)의 거래내역에 의하면, 2018. 12. 21. 160,000,000원이 위 계좌에 별다른 적요사항 기재 없이 입금되어, 같은 날 이 사건 아파트 및 Z 명의로 매수한 D 아파트 AB호의 각 잔금 명목으로 C 명의의

AC조합계좌로 각 80,000,000원씩이 이체된 사실이 인정되고, 이 법원에 이르러 피고는 위 돈이 Y로부터 무이자로 차용한 것이라고 진술하고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 위 160,000,000원은 Y이 Z 명의의 은행계좌에 입금한 것으로 봄이 상당하다. 피고는 위 잔금 80,000,000원의 출처에 관하여 제1심에서는 아무런 주장을 하지 않다가 이 법원에서 피고가 Y로부터 위 돈을 차용하였고 이후 이를 Z를 통하여 Y에게 변제하였다고 주장하고 있으나, 을 제9호증의 기재만으로는 피고가 Y로부터 위 돈을 차용하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 위와 같은 사정들을 종합하여 볼 때, Y은 이 사건 매매계약의 체결 및 자금조달에 상당한 관여를 한 것으로 보인다.

④ 피고의 장인인 Y은 이 사건 아파트의 수분양자였으나 2018. 10.경 C에 위 아파트에 관한 매매계약의 해지의사를 통보하였고, C은 2018. 10. 23. Y에게 해지요구를 수용하겠다고 통지하였다. 한편 원고는 2018. 10. 24. C에 대한 61억 원 상당의 공사대금채권을 보전하기 위하여 C의 Y 등 수분양자들 78명에 대한 분양대금채권에 대하여 가압류결정(광주지방법원 2018카합50524호)을 받았고, 위 채권가압류결정은 2018. 11. 16. Y에게 송달되었다. 이후 Y의 권유로 피고는 이 사건 아파트를, Z는 D 아파트 AB호를 각 매수하였다.

위와 같이 Y은 C이 원고에 대한 공사대금 미지급 등으로 이 사건 아파트 입주가 지연되고 채권가압류결정이 있었음을 알고 있었음에도, 2018. 12.경 피고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하게 하고, Z에게도 D 아파트 AB호를 매수하도록 하였으며, Z 명의의 은행계좌로 이 사건 아파트 및 Z가 매수한 D 아파트 AB호의 각 잔금 합계 160,000,000원을 송금해 준 점 등을 종합하여 보면, Y과 피고는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 C의 재정 상태를 어느 정도 파악할 수 있었던 것으로 보인다.

다. 사해행위취소 및 원상회복에 관한 판단

1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의

배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 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 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2018. 12. 18. 이 사건 아파트에 관하여 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 인정사실에서 본 바와 같으므로, 이 사건 아파트의 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것인바, 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나아가 취소 및 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 갑 제26호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 법원 변론종결시에 근접한 2021. 3. 9. 기준 이 사건 아파트와 유사한 D 아파트 AD호의 시가가 300,400,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 아파트의 변론종결일 기준 가액도 같은 금액일 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 아파트의 변론종결일 기준 시가 300,400,000원 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 300,400,000원과 그에 대한 지연손해금을 지급하여야 할 것이나, 원고가 이 사건 매매계약을 121,570,330원의 범위 내에서 취소하고, 가액배상으로 121,570,330원과 그에 대한 지연손해금만을 구하고 있는 이상, 이 사건 매매계약을 121,570,330원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 121,570,330원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이 법원에서 확장감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김효진, 판사 이지영, 판사 김윤선

별지

부동산의 표시

1. 1동 건물의 표시

광주 동구 D에 있는

E아파트 AE동

[도로명주소] 광주광역시 동구 AF

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 : AG

구조 및 면적 : 철근콘크리트구조 84.4182㎡.

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 광주 동구 D 대 8475.9㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 8475.9분의 100.9035. 끝.

1) 피고는 이 법원 제2회 변론기일에서 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 채무초과상태에 있었다는 점에 관하여는 다투지 않는다고 진술하였다.