

광주지방법원 2021. 6. 24 선고 2020나58358 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

광주지방법원 2021. 6. 24 선고 2020나58358 판결

광주지방법원 2020. 5. 27 선고 2019가단510224 판결

### 전 문

**원고, 항소인**A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

**피고, 피항소인**B

소송대리인 변호사 나봉수

**변론 종결**2021. 6. 3.

**판결 선고**2021. 6. 24.

**제1심판결**광주지방법원 2020. 5. 27. 선고 2019가단510224 판결

### 주 문

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

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지1 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 12. 체결한 매매계약을 127,040,100원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 127,040,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 지급하는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

### 청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문 제1항과 같다(원고는 이 법원에서 사해행위취소 청구를 감축하고, 가액배상 청구를 확장하였다. 원고의 청구취지 감축 및 확장에 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 D 아파트(이하 'D 아파트'라 한다) 4개동 84세대 신축공사를 도급받아 위 신축공사를 완성하였다.
- 2) 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)에서는 C이 원고에게 총 210,000,000원을 추가로 변제한 사실을 인정하여 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.
- 3) 또한 원고는 C에게 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 자금을 대여하였으나 이를

지급받지 못하게 되자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합60057호로 대여금청구의 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 2019나25591호) 2020. 10. 15. 항소기각판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

## 나. C의 처분행위 등

C은 2018. 11. 12. 피고와 사이에 D 아파트 중 별지1 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 광주지방법원 등기국 2018. 11. 12. 접수 제200500호로 소유권이전등기를 마쳤다. P조합은 같은 날 이 사건 아파트에 관하여 2018. 11. 12. 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 208,800,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7호증, 을 제1, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 피보전채권의 존부

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 성립 및 사해의사

1) 관련 법리 채무초과상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌는가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

2) C의 채무초과상태 여부 가) 적극재산

(1) 이 사건 매매계약 체결 무렵 C이 소유한 부동산에 관하여 살피건대, 갑 제5호증, 갑 제8호증의 1,

2, 을 제4호증의 10, 26의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 미분양된 D 아파트 2세대(E동 F호, E동 G호)와 광주 동구 H 임야 1,748m<sup>2</sup>, I 임야 495m<sup>2</sup> 등 시가 합계 771,926,000원 상당의 부동산을 소유한 사실을 인정할 수 있다.

(2) C의 수분양자들에 대한 분양잔금 채권에 관하여 살피건대, 갑 제24호증, 을 제13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약 체결일인 2018. 11. 12.경 C이 보유하고 있던 분양잔금 채권이 별지2 기재와 같이 총 68세대 합계 5,963,632,600원인 사실을 인정할 수 있다. 피고는, 이 사건 매매계약 체결 무렵인 2018. 11. 12.경 C이 D 아파트 J동 W호, X호의 수분양자들에 대하여도 분양잔금 채권을 보유하고 있었다고 주장하나, 을 제13호증의 59, 65의 각 기재에 의하면, C은 이 사건 매매계약 체결 이전인 2018. 10. 19.경 D 아파트 J동 W호, X호의 수분양자들로부터 분양잔금을 완납 받은 사실을 인정할 수 있으므로, J동 W호, X호에 대한 분양잔금 채권에 관한 피고의 주장은 이유 없다.

또한 피고는 C의 수분양자들에 대한 발코니 확장 공사대금 채권도 별도로 적극재산에 포함되어야 한다고 주장하나, 갑 제29호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 원고가 D 아파트의 다른 수분양자들을 상대로 제기한 사해행위취소소송에서 상당수의 수분양자들은 C과 매매계약 체결 당시 발코니 확장 공사대금을 포함한 금액을 분양대금으로 정하였다고 주장하거나 종전 수분양자들이 발코니 확장대금을 포기하였으므로 이를 할인받았다고 주장하는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 C이 수분양자들에 대하여 분양잔금 채권과 별도로 발코니 확장 공사대금 채권을 가지고 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(3) 그렇다면 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 적극재산은 총 6,735,558,600원(= 771,926,000원 + 5,963,632,600원)이다.

#### 나) 소극재산

갑 제7, 28호증, 을 제14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 ① 원고에 대한 5,935,000,000원 상당의 공사대금 채무, ② 원고에 대한 609,673,583원 상당의 대여금 채무, ③ 광주세무서에 대한 체납액 777,428,770원 등의 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수

있으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 소극재산은 총 7,322,102,353원(= 5,935,000,000원 + 609,673,583원 + 777,428,770원)이다.

#### 다) 소결론

위 인정사실에 의하면, C은 채무초과상태에서 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하여 그 소유의 재산을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었는바, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C은 이로써 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하게 되리라는 것을 인식하였다고 봄이 타당하며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다(원고는, C의 주택도시보증공사, ○ 등에 대한 채무들도 소극재산에 포함시켜야 한다고 주장하나, 위 채무들을 C의 소극재산에서 제외하더라도 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 분명하므로, 이에 관하여 별도로 판단하지 아니한다).

#### 다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

- 1) 피고의 주장 피고는, C로부터 정상적으로 이 사건 아파트를 분양받아서 그 분양대금을 완납하였고, 이 사건 매매계약 당시 C이 채무초과상태에 있었다거나 C의 처분행위가 원고를 비롯한 채권자를 해한다는 점을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.
- 2) 관련 법리 사해행위취소소송에 있어 선의의 수익자인지 여부는 그 선의임을 주장하는 수익자에게 입증책임이 있고(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 한편 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).
- 3) 구체적 판단 살피건대, 갑 제9호증, 을 제1, 2, 3, 8 내지 11호증의 각 기재, 제1심 법원 및 이 법원의 P조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 처제인 Q으로부터 이 사건 아파트 매수를 권유받고 2018. 11. 12. C과 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 피고는 같은 날 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 뒤 이를 담보로

P조합으로부터 174,000,000원을 대출받고 추가로 조달한 돈을 더하여 M조합에 대한 이 사건 아파트의 중도금 대출원리금 203,224,900원을 변제하였으며, C에 매매대금으로 137,947,000원을 지급한 사실, 피고는 2019. 1. 22. 이 사건 아파트를 R에게 보증금 220,000,000원에 임대한 후 P조합에 대한 위 대출원리금을 변제한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 앞에서 거시한 증거들, 갑 제14호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고에 대한 악의 추정을 반복하여 선의의 수익자임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

① Q은 C로부터 D 아파트 2세대(시가 합계액 623,000,000원)를 분양받는 한편, C로부터 2018. 9. 7.부터 2019. 4. 1.까지 4회에 걸쳐 합계 928,453,028원(= 2018. 9. 7. 650,000원 + 2019. 1. 30. 500,000,000원 + 2019. 1. 30. 256,000,000원 + 2019. 4. 1. 171,803,028원)을 자신의 Y은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 지급받았다. 또한 Q의 위 Y은행 계좌에서 C이 분양한 D 아파트와 관련된 선수금, 대출이자, 아파트 관리비, 지방세 등이 지속적으로 지출되었다. 이에 비추어 보면, Q은 C과 재정적 측면에서 이해관계가 있는 자로 보인다.

② 이 사건 아파트와 관련하여, Q의 위 Y은행 계좌에서 2019. 2. 27. 관리비 122,710원, 2019. 7. 31. 재산세 209,510원, 2019. 9. 25. 재산세 209,660원이 각 지출되었고, 위 비용 지출과 관련하여 Q의 계좌거래내역에는 "T동 Z호 B", "B 동구청"이라고 기재되어 있다.

③ Q의 위와 같은 비용지출에 대하여 피고는, 쌀농사를 하는 피고가 식당을 운영 중인 Q에게 쌀을 공급하였고, 피고의 배우자이자 Q의 언니인 AA가 2019. 6. 3. Q에게 180,000,000원을 대여하였는데, Q은 위 쌀 구매대금 및 AA에 대한 대여금 이자의 지급조로 이 사건 아파트의 관리비 및 재산세 등을 대신 납부한 것이라는 취지로 주장한다. 을 제9호증의 기재에 의하면 AA가 2019. 6. 3. Q의 다른 Y은행 계좌로 180,000,000원을 입금한 사실을 인정할 수는 있으나, 위 인정사실만으로는 피고의 쌀 공급 및 AA의 대여 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 인정사실에다가 Q이 이 사건 아파트 외에 다른 D 아파트에 관한 관리비, 부동산 중개수수료, 선수금, 지방세 등을 지출한 사실을 더하여 보면, C은 Q을 통해 피고가 이 사건

아파트에 관하여 지출하여야 할 비용을 대신 지출한 것으로 보이고, Q의 권유로 이 사건 아파트를 매수한 피고 또한 이 사건 매매계약 체결 무렵 C의 재정 상태에 관하여 어느 정도 파악할 수 있는 상황이었던 것으로 보인다.

③ 피고는 이 사건 매매계약 체결 당일인 2018. 11. 12. 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기 및 P조합 명의의 근저당권설정등기를 마쳤고, P조합으로부터 받은 이 사건 아파트에 관한 담보대출금으로 M조합에 대한 기존 중도금 대출금 등 203,224,900원을 변제(14:32경)하였으며, 그 직후에 C의 계좌로 매매대금 137,947,000원을 송금(15:08경)하였다. 위와 같이 매매계약 체결일에 소유권이전등기, 근저당권설정등기가 이루어지고, 담보대출금으로 기존 중도금 대출금 변제가 이루어진 뒤에야 C로 나머지 매매대금이 송금된 경과도 거래관행상 매우 이례적이다.

### 3. 사해행위취소 및 원상회복

#### 가. 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).

#### 나. 판단

살피건대, 이 사건 매매계약이 체결된 직후 이 사건 아파트에 관하여 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 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 제16호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 당심 변론종결일에 근접한 2021. 3. 9. 기준 이 사건 아파트의 시가가 330,400,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 아파트의 변론종결일 기준 가액도 같은 금액일 것으로 추인되는바, 앞서 본 법리를 적용해 보면, 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 아파트 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이나, 원고가 스스로 제3자가 취득한 근저당권의 피담보채권액을 공제하여 가액배상을 구하고 있으므로, 이 사건 아파트 가액의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 매매계약을 127,040,100원의 범위 내에서 취소하고, 가액배상으로 피고는 원고에게 127,040,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 지급하는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김평호

판사김혜진

판사이선희

별지