

광주지방법원 2021. 7. 15 선고 2020나59153 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2021. 7. 15 선고 2020나59153 판결

광주지방법원 2020. 6. 5 선고 2019가단509972 판결

전문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 김승철

변론 종결2021. 6. 17.

판결 선고2021. 7. 15.

제1심판결광주지방법원 2020. 6. 5. 선고 2019가단509972 판결

주문

1. 이 법원에서 확장된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 27. 체결한 매매계약을 취소한다.

나. 피고는 원고에게 297,400,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 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 제1심에서 주위적으로 사해행위취소와 원물반환 청구를, 예비적으로 사해행위취소와 가액반환 청구를 하였으나, 이 법원에서 주위적 청구를 취하하고, 예비적 청구 중 가액반환 청구를 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(대표이사 F, 이하 'C'이라 한다)로부터 광주 동구 D에 있는 E 아파트(이하 'D 아파트'라 한다) 4개동 84세대 신축공사를 도급받아 위 신축공사를 완성하였다.

2) 원고는 C로부터 공사대금을 일부 지급받지 못하자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합58245호로 공사대금 청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 14. 위 법원으로부터 "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 판결을 선고받았다. 이에 대하여 C이 항소하였고, 항소심(광주고등법원 2019나25201호)은 2020. 11. 18. C이 원고에게 총 210,000,000원을 추가로 변제한 사실을 인정하여 "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 판결을 선고하였고, 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 대여금 청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 28. 위 법원으로부터 "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 판결을 선고받았다. 이에 대하여 C이 항소하였으나(광주고등법원 2019나25591호) 2020. 10. 15. 항소기각 판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

나. C의 처분행위 등

1) 피고는 2018. 12. 27. C과 사이에 D 아파트 중 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매대금 282,300,000원의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고는 F에게 할인 분양을 요청하였으나 F은 피고의 요청을 거절하는 대신, 이 사건 아파트의 집단주택자금 대출금이 2018. 12. 20. 이미 변제된 상태이니, 매매대금 중 104,000,000원만 우선 지급하면 나머지 잔금 178,320,000원은 피고가 이 사건 아파트의 전세입자를 구할 때까지 유예하여 주겠다고 하였다.

3) C은 2018. 12. 27. 이 사건 아파트에 관하여 피고 앞으로 2018. 12. 27.자 매매를 원인으로 하여 광주지방법원 등기국 2018. 12. 27. 접수 제230326호 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 피고는 2018. 12. 28. C에게 매매대금 중 104,000,000원을 현금으로 지급하였다.

4) 피고는 2019. 5. 9. AE과 사이에 이 사건 아파트에 관하여 전세보증금 180,000,000원, 전세기간 2019. 5. 31.부터 2021. 5. 30.까지로 하는 전세계약을 체결하였고, 2019. 5. 1.부터 2019. 5. 31.까지 AE으로부터 보증금 180,000,000원을 지급 받은 후 2019. 6. 3. C의 요구에 따라 G에게 나머지 매매대금 178,320,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재산상태

이 사건 매매계약 체결 당시 C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 7, 8, 20, 21호증, 을 제2, 5, 8, 7, 9, 13호증(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 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것이므로 사해행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 성립 및 사해의사

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

앞서 본 바와 같이 C은 채무초과상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 그 소유의 재산을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었으므로, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C은 이로써 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하게 되리라는 것을 인식하였다고 봄이 타당하며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고의 주장 피고는 지역 정보지 등에서 D 아파트 특별 할인 분양 광고를 보고 C로부터 이 사건 아파트를 매수하여 그 매매대금을 모두 지급하였을 뿐, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자라고 주장한다.

2) 관련 법리 사해행위취소소송에 있어 선의의 수익자인지 여부는 그 선의임을 주장하는 수익자에게 입증책임이 있고(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 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, 앞에서 거시한 증거들, 갑 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약에 근접한 2018. 11. 7. 기준 이 사건 아파트와 유사한 규모의 O호의 시가는 280,000,000원이고, C과 피고 사이에 체결된 이 사건 아파트의 매매대금은 282,300,000원인 사실, 피고가 C 및 C이 지정한 G에게 이 사건 매매대금을 지급한 사실은 인정된다.

그러나 앞에서 거시한 증거들, 갑 제12, 17, 23호증, 을 제10호증의 각 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 G은 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 AF은행 계좌(계좌번호 AG)로 지급받았다. 또한 G의 위 AF은행 계좌에서 C이 분양한 D 아파트와 관련된 선수금, 대출이자, 아파트 관리비, 지방세 등이 지속적으로 지출되었다. 이에 비추어 보면, G은 C과 재정적 측면에서 이해관계가 있는 자로 보인다.

② 피고는 이 사건 매매계약 이전인 2018. 6. 16. G으로부터 축의금 전달 명목으로 100,000원을 지급받은 적이 있고, G은 2019. 5. 9. 이 사건 아파트에 관한 부동산 중개수수료 500,000원을 지출하였는데 그 계좌거래내역에는 'AD호B삼촌중개료'라고 기재되어 있는바, 피고와 G은 이 사건 매매계약 이전부터 서로 알고 지냈던 사이로 보인다.

③ G은 이 사건 아파트와 관련한 비용으로 아래 표의 '거래기록사항'란 기재 내역으로 합계 2,535,910원을 지출하였다. 이와 관련하여 피고는, 피고가 G의 여행경비 266만 원을 현금으로 대납하여 주어 G이 그 변제조로 위와 같은 내역의 비용을 지출한 것이라고 주장하나, 대납 여행경비 266만 원을 약 8개월에 걸쳐 위와 같은 방식으로 변제한다는 것은 쉽게 납득하기 어려울 뿐 아니라 피고가 G의 여행경비를 대납하였다고 볼 증거도 없다. 오히려 위와 같은 지출내역에다가 G이 이 사건 아파트 외에 다른 D 아파트에 관한 관리비, 부동산 중개수수료, 선수금, 지방세 등을 지출한 사실을

더하여 보면, C은 G을 통해 피고가 이 사건 아파트에 관하여 지출하여야 할 비용을 대신 지출한 것으로 보인다. 따라서 피고와 C 사이에 이해관계가 없다고 보기는 어렵고, 이 사건 매매계약 이전부터 G과 인적관계가 있던 피고는 이 사건 매매계약 체결 무렵 C의 재정 상태에 관하여 어느 정도 파악할 수 있는 상황이었던 것으로 보인다.

2019. 1. 30.	61,230	AD호
2019. 2. 25.	62,230	AD호B
2019. 3. 26.	64,120	AD
2019. 5. 9.	500,000	AD호B삼춘중개료
2019. 5. 10.	340,000	AD호선수금
2019. 5. 28.	140,850	AD호
2019. 6. 10.	1,000,000	B
2019. 7. 31.	183,740	B동구청
2019. 9. 25.	183,740	B동구청
합계	2,535,910	

④ 피고가 C에게 이 사건 매매대금을 지급하지 않은 상태에서 이 사건 매매계약 체결 당일인 2018. 12. 27. 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 후 다음날인 2018. 12. 28. C 계좌로 매매대금 중 104,000,000원을 현금으로 입금한 점, 그로부터 약 5개월이 지나도록 피고가 나머지 매매대금을 지급하지 않다가 이 사건 아파트의 임차인 AE으로부터 전세보증금 180,000,000원을 지급받아 2019. 6. 3. C이 지정한 G에게 나머지 매매대금 178,320,000원을 지급한 점 등을 살펴보면, 이 사건 매매대금 지급 경과도 거래관행상 매우 이례적이다.

⑤ 더욱이 피고는 매매대금 중 104,000,000원을 C에게 현금으로 지급하였고, 그 출처는 자신이 친형 명의로 AH을 운영하여 얻은 현금 수익이라고 주장하나, 피고가 AH을 실제 운영하였는지 여부가 명확하지 않고, 설령 운영하였다고 하더라도 위 금원이 AH의 현금수익인지 여부도 제대로 확인되지 않으며, C과 G 사이에 고액의 현금 입출금이 반복되고 있었던 점 등에 비추어 위 매매대금의 출처가 피고라고 단정하기 어렵다. 또 위와 같은 고액의 금원을 현금으로 보유하고 있다가

현금으로 매매대금을 지급하였다는 것도 선뜻 이해하기 어렵다.

⑥ 또한, 피고는 나머지 매매대금 178,320,000원을 G에게 지급하게 된 경위에 관하여, AI이 이 사건 아파트의 집단주택자금 대출원리금 179,594,516원을 상환하였고, G은 AI에 대하여 총 178,000,000원의 대여금 채권이 있었으므로, 피고는 C에 나머지 매매대금을 지급하는 대신 AI의 G에 대한 대여금 채무를 대위변제한 것이라고 주장하고 있는바, G이 AI에게 위와 같은 대여금채권이 있는지 여부도 명확하지 않을 뿐 아니라 AI은 C의 이전 대표이사였던 AJ의 배우자인 점에 비추어 C, G, AI, 피고 모두 일반적인 관계를 넘어 친밀하거나 특별한 관계에 있었던 것으로 보일 뿐이다.

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, 을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 매매계약 체결 이후인 2019. 5. 9. AE과 이 사건 아파트에 관하여 전세계약을 체결하고, 2019. 5. 31. 이 사건 아파트에 관하여 AE 앞으로 전세권설정등기를 경료하여 준 사실이 인정되는바, 이 사건 매매계약이 사해행위로서 취소된다고 하더라도 이 사건 아파트의 원물반환은 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

가액배상의 범위에 관하여 보건대, 갑 제25호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 당심 변론종결일에 근접한 2021. 3. 9. 기준 이 사건 아파트의 시가가 297,400,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 아파트의 변론종결일 이후의 가액도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 아파트 가액 전부의 배상을 명하여야 한다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 이를 취소하고, 가액배상으로 피고는 원고에게 297,400,000원 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 확장된 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이선희

판사김평호

판사김혜진

별지