

광주지방법원 2021. 7. 7 선고 2020나61491 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2021. 7. 7 선고 2020나61491 판결

광주지방법원 2020. 7. 7 선고 2019가단510033 판결

전 문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 나봉수

변론 종결2021. 5. 26.

판결 선고2021. 7. 7.

제1심판결광주지방법원 2020. 7. 7. 선고 2019가단510033 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. 11. 13. 체결한 매매계약을 119,375,100원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 119,375,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주문 1.의 가.항 및 나.항 기재와 같다(원고는 제1심에서 주위적으로 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약 전부 취소 및 원물반환을, 예비적으로 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약 전부 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 매매계약 전부 취소 부분을 일부 취소 청구로 감축하고 가액배상 청구 부분은 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(이하 C이라 한다)로부터 광주 동구 D 아파트(이하 D 아파트라 한다) 1) 4개동 84세대 신축공사를 도급받아 위 신축공사를 완성하였다.

2) 원고는 C로부터 공사대금을 일부 지급받지 못하자 C을 상대로 공사대금청구의 소(광주지방법원 2018가합58245호)를 제기하였고, 위 사건 항소심(광주고등법원 2019나25201호) 법원은 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 주문의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그대로 확정되었다.

3) 또한 원고는 C에 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 자금을 대여하였으나 이를 지급받지 못하게 되자 C을 상대로 대여금 청구의 소(광주지방법원 2018가합60057호)를 제기하였고, 위 법원은 "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 주문의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 항소(광주고등법원 2019나25591호)가 기각되어 그대로 확정되었다.

나. C과 피고 사이 부동산매매계약 체결

C은 2018. 11. 13. 피고와 사이에 D 아파트 중 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 부동산이라 한다)에 관한 매매계약을 체결하였고(이하 이 사건 매매계약이라 한다), 2018. 11. 14. 위 부동산에 관하여 피고 앞으로 광주지방법원 등기국 2018. 11. 14. 접수 제201780호로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 26, 27호증, 을 제1, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 사해행위 성립 여부에 관한 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 성립된 것으로서 사해행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련법리 채무초과 상태인 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). 이 사건 매매계약(2018. 11. 13.) 당시 C의 적극재산과 소극재산은 아래와 같다.

2) 적극재산 가) 인정 부분 : 6,735,558,600원

① 68세대2) 3) 에 대한 분양잔금 또는 분양대금 상당: 5,963,632,600원

② 광주 동구 I 임야 및 J 임야와 D 아파트 중 미분양 상태인 G호 및 분양계약이 해제되어 C의 책임재산으로 복귀한 BS호: 771,926,000원[다툼 없는 사실]

나) 불인정 부분

① 2018. 11. 13.자 기준 잔금지급 완료한 K호(갑 제16호증의 1)

② 발코니 확장공사비 채권 : 피고는 수분양자들로부터 받아야 할 「발코니 확장공사비」도 적극재산에 포함되어야 한다고 주장하나, 앞서 든 증거들, 을 제13 내지 16, 18, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ㉠ 발코니 확장공사비는 각 세대별 14,300,000원으로 계약금 1,430,000원(계약시), 중도금 2,860,000원(중도금 2회차 실행일), 잔금 10,010,000원(입주지정일)을 C 명의의 CI은행 계좌(계좌번호 1 생략)에 납부하는 방법으로 각 지급하여야 하는데, 피고가 제출한 위 계좌 내역 및 증거들에 의하면 최초 수분양자들이 발코니 확장공사비 중 계약금에 해당하는 금액을 지급한 내역만 존재할 뿐, 발코니 공사비 중 중도금 지급 내역 및 이 사건 매매계약 이전에 분양 잔금 지급을 완료한 수분양자들이 잔금을 지급한 내역은 찾아볼 수 없는 등으로 당심 변론 종결일 무렵까지 이 사건 매매계약 당시 각 세대별 발코니 확장공사비 채권액이 얼마나 되는지 확인할 수 있는 객관적인 자료가 없는 점, ㉡ D 아파트 CH호 수분양자인 L는 C을 상대로 소유권이전등기청구의 소를 제기하였는데, 위 사건 제1심 법원이 "L와 C은 계약금, 중도금, 잔금 합하여 매매대금 268,607,000원으로 하는 분양계약을 체결하였고, 위 계약에 따라 L가 계약금 및 중도금, 잔금(당초 잔금에서 10% 할인된 금액)을 모두 지급한 사실"을 인정하여 L에 대한 승소판결을 선고하였는바, 위 소송에서 C이 분양대금 외에 발코니 확장공사비 미지급을 다했다는 사정도 찾아볼 수 없는 점, ㉢ 피고는 C로부터 이 사건 부동산의 매매대금에 발코니 확장공사비를 합산한 금액인 282,907,000원(= 268,607,000원 + 14,300,000원)에서 5,000,000원을 할인받았다고 주장하고 있는 점에다가 앞서 본 항의 사정 등을 살펴보면, C이 수분양자들에게 매매대금은 물론이고 발코니 확장공사비도 할인 또는 감면하였을 가능성이 커 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 C이 별지 목록 기재 수분양자들에 대하여 10,010,000원 또는 14,300,000원에 해당하는 발코니 확장공사비 채권이 존재한다는 점을

인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 소극재산4) : 7,322,102,283원 ① 원고에 대한 공사대금 및 대여금채무: 6,544,673,583원

② 광주세무서에 대한 과세채무 : 777,428,770원

4) 소결론 위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태였다고 할 것이고, C이 이 사건 부동산을 매각하여 일부 채권자에 대한 변제에 충당하였다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없으므로, C이 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 원고를 비롯한 C의 채권자에 대하여 사해행위가 되고, C의 사해의사 및 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고는 C로부터 이 사건 부동산을 매수하여 C에 매매대금을 모두 지급하였고 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 채무초과 상태를 알 수 없었으므로, 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

2) 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 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

3) 살피건대, 앞서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들, 갑 제12, 18, 21호증, 을 제2 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사실 및 사정들에 비추어 볼 때 피고가 제출한 증거들만으로는 피고에 대한 악의 추정을 반복하여 선의의 수익자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매대금에 관하여, 피고는 2018. 11. 13. 이 사건 부동산 발코니 확장공사비를 포함하여 275,947,000원(= 매매대금 268,607,000원 + 발코니 확장공사비 14,300,000원 - 매매대금 및 확장공사비 할인금 5,000,000원 - 에어컨실외기 미설치 대금 1,960,000원)에 매수하였다고 주장하면서, 그 증거로 분양계약서(을 제1호증)를 제출하였다.

그러나 위 분양계약서에는 이 사건 부동산에 관한 분양금액 268,607,000원, 발코니 확장공사비 14,300,000원으로 기재되어 있을 뿐(종전 수분양자들이 사용하였던 분양계약서로 보인다), 피고가 주장하는 바와 같이 이 사건 매매계약 내용을 정하는 중요한 사항으로 보이는 "매매대금 및 확장공사비 할인 금액, 에어컨실외기 미설치 대금 공제, 중도금 대출금 채무 승계 및 방법, 잔금 액수 및 그 지급시기" 등에 관한 구체적인 내용은 전혀 기재되어있지 않으며, 달리 피고가 주장하는 이 사건 매매계약의 구체적인 내용을 알 수 있는 객관적인 자료는 없다.

② 이 사건 매매대금의 지급에 관하여, 피고는 C에 2018. 11. 13. 7,290,000원, 2018. 11. 19. 90,657,000원을 현금으로 각 지급하였고, 2018. 11. 20. 종전 수분양자의 중도금 대출 원금 및 이자 178,024,900원을 변제하였다고 주장한다.

을 제2, 3, 4호증의 각 기재에 의하면 C 명의 계좌 적요란에 피고 이름으로 위 돈이 각 송금된 사실은 인정되나, 피고가 이 법원에 제출한 분양대금 납부확인서(을 제12호증의 21)에는 "2018. 11. 13. 매매대금 268,607,000원, 발코니 확장공사비 14,300,000원을 전액 수납"한 것으로 기재되어 있어서 피고의 위 주장과도 다를 뿐만 아니라, 피고는 당심 변론종결일까지 위 현금 재원을 알 수 있는 아무런 증거를 제출하지 않고 있는 점에 비추어 보면, 피고가 실제 이 사건 매매대금을 지급한 사실이 있는지 매우 의문스럽다(뒤에서 보는 바와 같이 C이 O을 통하여 이 사건 아파트에 관한 비용을 부담해온 것으로 보인다).

또한, 갑 제1호증, 을 제4호증의 2의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 2018. 11. 14.자 피고 명의 소유권이전등기 및 2018. 11. 20.자 CK조합 명의 근저당권 설정등기를 마친 다음, CK조합으로부터 대출받은 돈으로 종전 수분양자의 중도금 대출 원금 및 이자 178,024,900원을 변제한 것으로 보이는데, 이처럼 피고가 이 사건 매매대금의 지급을 전부 이행하기 전에 소유권이전등기를 먼저 마친 것은 거래관행상 매우 이례적이다.

③ O은 피고에게 2019. 2. 12. 1,000,000원, 2019. 2. 27. 124,330원, 2019. 3. 26. 220,000원, 2019. 4. 23. 300,000원, 2019. 6. 24. 500,000원, 2019. 7. 31. 183,740원, 2019. 9. 25. 183,740원, 2019. 9. 26. 1,000,000원을 각 지급하였고, 2019. 7. 31., 2019. 9. 25.자 지급 내역에는 적요란에 'B동구청'이라고 기재되어 있다.

그런데 O은 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 CL은행 계좌(계좌번호 2 생략)로 지급받았는데, 이는 O이 C로부터 분양받은 D 아파트 CM호 및 같은 아파트 CN호의 시가 합계액(623,000,000원)을 훨씬 초과한다. 또한 O의 위 은행 계좌에서 C이 분양한 D 아파트와 관련된 선수금, 대출이자, 아파트 관리비, 지방세 등이 지속적으로 지출되었다. 이러한 인정사실에 의하면 O은 C과 재정적 측면에서 이해관계가 있는 자로 보인다.

위와 같은 지급 액수, 지급 간격, 지급 내역상 기재 및 O과 C 사이의 관계, O이 이 사건 부동산 이외에 다른 D 아파트에 관한 관리비, 부동산 중개수수료, 선수금, 지방세 등을 지출해온 점에다가 피고가 O으로부터 입금받은 돈의 명목을 구체적으로 밝히고 있지 않은 점을 더하여 보면, 피고와 C 사이에도 이해관계가 있었던 것으로 보이고, 피고는 이 사건 매매계약 당시 O을 통하여 C이 채무초과 상태인 사실을 충분히 알고 있었을 것으로 보인다.

4) 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

3. 사해행위취소 및 원상회복에 관한 판단

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. 취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 위 법리를 이 사건에 비추어 보건대, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관하여 2018. 11. 20. 근저당권자를 CK조합으로 하는 채권최고액 193,200,000원의 근저당권설정등기가, 2018. 12. 3. 근저당권자를 CJ조합으로 하는 채권최고액 20,300,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐진 사실은 갑 제1호증의 기재에 의하여 이를 인정할 수 있으므로, 이 사건 부동산의 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것인바, 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

2) 취소 및 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 갑 제22호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 3. 9. 기준 이 사건 부동산의 시가는 297,400,000원인 사실이 인정되므로 이 사건 부동산의 변론종결일 기준 가액도 297,400,000원일 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이나, 원고가 119,375,100원의 범위 내에서 취소 및 가액배상을 구하고 있는 이상, 이 사건 매매계약은 119,375,100원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 119,375,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함하여 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이에 대한 원고의 항소를 받아들여, 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함한 제1심판결을 위와 같이 변경한다.

재판장판사정영하

판사황진희

판사박정운

별지

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

마쳐졌다.

2) 전체 84세대 중 ②항 기재 2세대와 이 사건 매매계약 당시 잔금지급을 완료한 14세대(K호, BT호, BU호, BV호, BW호, BX호, BY호, BZ호, CA호, CB호, CC호, CD호, CE호, CF호, CG호, 13세대가 잔금지급을 완료하였다는 피고의 주장은 소극재산 부분에서 판단함)를 제외하였다. 한편 원고와 피고는 이 사건 부동산을 뺀 67세대에 대한 분양잔금채권이 존재한다고 주장하였으나, 이 법원은 사해행위 대상 이 사건 부동산을 적극재산에 포함하여 판단하였다.

3) 갑 제15호증, 을 제5,6호증의 각 기재에 의하면, C이 이 사건 매매계약 당시 D 아파트 CG호와 CH호를 소유한 사실이 인정되므로, C로서는 원고의 주장처럼 순서대로 93,442,100원, 104,872,100원의 분양잔금채권이 아니라 별지 2 순번 55, 64 기재 각 분양잔금란과 같이 분양금액(268,607,000원) 전액 상당의 재산을 보유하고 있었다고 봄이 상당하다.

4) 원고는, C의 주택도시보증공사에 대한 채무, M에 대한 채무, CJ조합 등에 대한 채무들도 소극재산에 포함되어야 한다고 주장하였으나, 위 채무들을 C의 소극재산에서 제외하더라도 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 분명하므로 이에 관하여 판단하지 아니한다.