

광주지방법원 2021. 8. 11 선고 2020나55052 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2021. 8. 11 선고 2020나55052 판결

광주지방법원 2020. 4. 1 선고 2018가단537888 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인 지음

담당변호사 김정희

피고, 항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 나봉수

변론 종결2021. 7. 21.

판결 선고2021. 8. 11.

제1심판결광주지방법원 2020. 4. 1. 선고 2018가단537888 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 주식회사 C(이하 C이라 한다) 사이에 별지 목록 1, 2항 기재 각 부동산(이하 이 사건 각 부동산이라 하고, 필요한 경우 이 사건 1 부동산 또는 이 사건 2 부동산이라 한다)에 관하여 2018.

11. 1. 체결한 매매계약을 각 취소한다. 피고는 C에 이 사건 1 부동산에 관하여 광주지방법원 등기국 2018. 11. 2. 접수 제193010호로 마친 소유권이전등기의, 이 사건 2 부동산에 관하여 같은 등기국 같은 날 접수 제193011호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 금전채권

1) C은 광주 동구 R에서 총 84세대1)로 구성된 'D 아파트'(이하 이 사건 아파트라 한다)를 신축하는 사업을 시행한 회사이고, 원고는 주택건설사업, 토목공사업 등을 영위하는 회사로서 위 아파트 신축공사를 시공한 회사다.

2) 원고는 2015. 5. 12. C로부터 이 사건 아파트 신축공사를 도급받아 위 공사를 완성하였다.

3) 원고는 C로부터 일부 공사대금을 지급받지 못하자 C을 상대로 공사대금 청구의 소(광주지방법원 2018가합58245)를 제기하였는데, 위 사건 항소심(광주고등법원 2019나25201) 법원은 2020.

11. 18. "C은 원고에게 5,935,000,000원 및 이에 대한 2018. 11. 2. 부터의 지연손해금을 지급하라"는 주문의 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

4) 또한 원고는 C에 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 금원을 대여하였으나 이를

변제받지 못하게 되자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합60057호로 대여금 청구 소송을 제기하였고, 위 법원은 2019. 11. 28. "C은 원고에게 609,673,583원 및 이에 대한 2019. 1. 3.부터의 지연손해금을 지급하라"는 주문의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 항소가 기각되어 그대로 확정되었다.

나. C의 이 사건 각 부동산 처분행위

1) C은 2018. 11. 1. 피고와 사이에 C이 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 분양금액을 각 268,607,000원으로 정하여 분양하는 내용의 분양계약(이하 위 분양계약을 이 사건 각 매매계약이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 각 매매계약과 관련하여 피고는 C에 분양금액을 지급한 사실이 없으나, C은 2018. 11. 1.자로 피고에게 위 분양금액 전액과 발코니 확장공사비 각 14,300,000원을 모두 수납하였다는 내용의 분양대금 납부확인서를 발급해 주었다.

2) 이 사건 각 부동산은 가압류등기의 촉탁을 원인으로 2017. 11. 6. C 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다가, 2018. 11. 1. 매매(이 사건 각 매매계약)를 원인으로 하여 피고 앞으로 이 사건 1 부동산에 관하여는 광주지방법원 등기국 2018. 11. 2. 접수 제193010호로, 이 사건 2 부동산에 관하여는 같은 등기국 같은 날 접수 제193011호로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 각 매매계약 당시 C의 재산상태

1) 적극재산 : 8,154,454,300원(이 사건 각 부동산 제외 시 7,617,240,300원) ① 이 사건 각 부동산 시가 상당 : 537,214,000원(= 268,607,000원 x 2)

② 이 사건 아파트 76세대2) 분양잔금 또는 분양금액 상당 : 6,845,314,300원3) 4) ③ 부동산(이 사건 아파트 인근 토지인 광주 동구 G 임야 1,748㎡ 및 H 임야 495㎡와 위 아파트 중 미분양 세대인 E호 및 F호) 시가 상당 합계액 : 771,926,000원

원고는, C의 적극재산 중 위 ② 부분과 관련하여, 2020. 1. 9.자 준비서면에 기재한 것과 같이 아래 3세대의 분양잔금 합계액이 291,756,300원5) 임을 전제로 위 76세대 분양잔금 또는 분양금액 상당액이 6,336,249,600원이라고 주장하나, 을 제8호증의 32, 54, 56의 각 기재에 의하면 이 사건 아파트 W호는 이 사건 매매계약 일자인 2018. 11. 1. K에게, X호는 2019. 1. 17. 주식회사 Y에, Z호는 2019. 5. 21. AA에게 각 분양된 것으로 모두 이 사건 매매계약 당시 C이 분양금액 전액

상당의 재산을 보유하고 있었다고 봄이 상당한데다, 위 준비서면에는 Z호의 분양금액이 268,607,000원(을 제20호증에 의하면 최상층을 제외한 나머지 층 세대의 분양금액은 모두 268,607,000원으로 같음)이 아니라 282,907,000원, W호는 275,947,000원, X호는 280,000,000원으로 각 기재되어 있는 등 기재상 착오로 볼 만한 부분이 포함되어 있는바, 이 사건 매매계약 당시 C의 분양잔금 또는 분양금액 상당 채권액수를 계산함에 있어서는 위 3세대 분양금액 합계액을 291,756,300원이 아니라 805,821,000원(= 268,607,000원 x 3)으로 계산함이 상당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

한편 피고는, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 위 76세대에 대한 C의 분양잔금 등 적극재산이 발코니 확장공사비를 포함하여 을 제15호증의 1 내지 84 기재와 같이 합계 7,769,094,300원이라고 주장하나, 앞서 든 증거들 및 을 제17 내지 20, 22, 23호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 을 제20호증에 첨부되어 있는 발코니 확장계약서에 의하면, 발코니 확장공사비는 각 세대별 14,300,000원으로 계약금 1,430,000원(계약 시)을 포함하여 중도금(분양중도금 2회 차 실행일) 2,860,000원과 잔금(입주지정일) 10,010,000원은 모두 C 명의 AP은행 계좌(계좌번호 1 생략)에 납부하는 방법으로 지급하여야 하는데, 피고가 제출한 위 계좌 내역에는 최초 수분양자들이 발코니 확장공사비 중 계약금에 해당하는 금액을 납부한 내역만 존재할 뿐이고, 발코니 확장공사비 중 중도금 지급 내역 및 이 사건 각 매매계약 이전에 분양잔금 지급을 완료한 수분양자들이 발코니 확장공사비 잔금을 지급한 내역은 찾아볼 수 없는 등으로 당심 변론 종결일 무렵까지 이 사건 각 매매계약 당시 이 사건 아파트 각 세대별 발코니 확장공사비 잔금 등 채권액이 얼마나 되는지를 확인할 수 있는 객관적이고도 충분한 자료는 제시되지 아니한 점{피고가 제출한 을 제15호증(세대별 분양대금 납부확인서)은 C이 임의로 작성한 것으로 수분양자의 서명 또는 날인이 없고, 달리 수납내역이 사실임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 없으므로 이 부분 피고의 주장을 뒷받침하는 증거로 삼기에 부족하다}, ② 또한 위 각 세대에 관한 매매계약 체결 이후 C이 관할 관청에 신고한 부동산거래계약신고필증(을 제21호증) 중 일부에 발코니 확장 등 선택비용으로 14,300,000원이 기재되어 있고, 해당 세대에 관한 등기부등본(을 제8호증) 중 일부에도 해당 분양금액에 발코니 확장공사비를 더한 금액이

거래가액으로 기재되어 있기는 하나, 다른 일부에는 거래가액이 기재되어 있지 않거나 피고가 주장하는 발코니 확장공사비를 더한 분양금액과 다른 금액이 거래가액으로 기재되어 있기도 한 점{예를 들어 AQ호에 관한 등기부등본인 을 제8호증의 4에는 거래가액이 269,430,000원, AG호에 관한 등기부등본인 을 제8호증의 9에는 거래가액이 270,000,000원, W호에 관한 등기부등본인 을 제8호증의 54에는 거래가액이 275,947,000원, X호에 관한 등기부등본인 을 제8호증의 56에는 거래가액이 280,000,000원, AR호에 관한 등기부등본인 을 제8호증의 81에는 거래가액이 309,300,000원, AS호에 관한 등기부등본인 을 제8호증의 82에는 거래가액이 274,879,000원, AE호에 관한 등기부등본인 을 제8호증의 83에는 거래가액이 310,897,000원으로 각 되어 있으나, 위 각 세대에 관하여 피고가 주장하는 발코니 확장공사비를 더한 분양금액은 순서대로 282,907,000원(을 제15호증의 4), 282,907,000원(을 제15호증의 9), 282,907,000원(을 제15호증의 54), 282,907,000원(을 제15호증의 56), 282,907,000원(을 제15호증의 81), 282,907,000원(을 제15호증의 82), 318,907,000원(을 제15호증의 83)이라는 것이어서 서로 일치하지 않는다) 등에 비추어 보면, 앞서 든 증거들만으로 이 사건 각 매매계약 체결 당시 C이 수분양자들에 대하여 피고의 주장과 같이 10,010,000원 또는 14,300,000원의 발코니 확장공사비 채권을 가지고 있다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다[나아가 갑 제15호증, 을 제20호증의 각 기재에 의하면, 위 발코니 확장계약서에서 지정한 발코니 확장공사비 납부계좌는 C 단독 명의로 되어 있는 반면 이 사건 아파트 84세대에 관한 공급계약서에서 지정한 분양금액 납부계좌는 C과 주택도시보증공사 공동 명의로 되어 있어 서로 다른데다가, 이 사건 아파트 신축공사와 관련하여 C과 주택도시보증공사 사이에 체결된 주택공급신탁계약(2015. 9. 30.자)에 따라 C이 위 공사에 신탁한 이 사건 아파트 84세대의 총분양금액은 23,210,988,000원(= 268,607,000원 X 66세대 + 304,607,000원 x 18세대)으로서 발코니 확장공사와 관련된 부분은 포함되어 있지 않고, 주택도시보증공사가 확인한 C의 수분양자들에 대한 잔여 분양대금 채권 목록(갑 제15호증 첨부)에도 발코니 확장공사와 관련된 금액은 기재되어 있지 아니한 바, 이와 같은 사실관계 또는 사정 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 이 부분 발코니 확장공사비 채권이(일부) 실제로 존재한다고 치더라도 C로서는 그에 상응하는 공사비

채무를 타에 부담한다고 봄이 상당한데(원고가 C에 대하여 가진다는 공사대금 채권에 이 부분 발코니 공사대금이 포함되었다고 볼 근거는 제시된 바 없다), C의 이 부분 발코니 공사비 채무를 이 사건 매매계약 당시 C의 소극재산에 포함하지 아니한 이상 위 발코니 확장공사비 채권 역시 이 부분 적극재산에 포함하지 아니함이 타당하다].

2) 소극재산 : 8,868,356,833원 ① 원고에 대한 공사대금 채무 : 5,935,000,000원

② 원고에 대한 차용금 채무 : 609,673,583원

③ 법인세 등 국세 체납액(2017. 9. 8.자 압류): 777,428,700원

④ I조합 등에 대한 중도금 대출금 보증채무 : 203,219,550원(원고가 주장하는 2,170,603,626원 중 일부)

⑤ 광주지방법원 2014가합347(본소), 8747(반소) 사건에서 확정된 화해권고결정에 따른 C의 대물변제 채무 : 1,343,035,000원(= 268,607,000원6) x 5세대)7) 원고는, C의 소극재산 중 위 ④ 부분과 관련하여, C의 주택도시보증공사에 대한 채무와 AT에 대한 채무도 C의 소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다.

먼저 C이 주택도시보증공사에 부담하는 채무에 관하여 살피건대, 갑 제5호증의 기재에 의하면 이 사건 아파트 신축공사와 관련하여 주택도시보증공사가 C에 1,625,000,000원 상당의 신용공여를 한 것으로 보이긴 하나, 한편 을 제9, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 신용공여는 이 사건 아파트 신축공사에 관하여 주택도시보증공사와 C 사이에 체결된 2015. 9. 30.자 주택공급신탁계약에 따라 주택도시보증공사가 C의 수분양자들에 대하여 이 사건 아파트에 관한 분양보증을 한 것과 관련된 것으로 C이 이 사건 아파트 공급의무를 불이행하는 경우 비로소 구체화되는 것인데, C이 위 의무를 불이행하였다고 볼만한 사정이 없는데다가, 주택도시보증공사가 2019. 10. 기준으로 C에 대하여 위 신용공여와 관련한 채무가 없다고 확인하고 있는 점에 비추어 보면, 주택도시보증공사가 C에 위와 같은 신용공여를 하였다는 사정만으로 C이 주택도시보증공사에 대하여 위 신용공여액 상당의 금전 채무를 부담한다고 할 수는 없다.

다음으로 C이 AT에 부담하는 채무에 관하여 보건대, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 아파트 신축공사와 관련하여 AT이 C에 553,000,000원 상당의 신용공여를 한 것으로 보이긴 하나, 을

제11호증의 기재에 의하면 위 신용공여는 C이 이 사건 아파트 신축공사 중 관할 관청으로부터 불법 개발행위 원상복구 명령을 받는 경우를 대비하여 그 원상복구비 예치금 등의 지급을 보증하거나 또는 산지전용 허가 및 신고와 관련하여 관할 관청에 납부할 예치금 등의 지급을 보증하기 위한 것으로서 C이 원상복구 의무 등을 불이행하는 경우에 비로소 구체화된다고 할 수 있는데, 당시 변론 종결일 무렵까지 C이 위 원상복구 의무 등을 불이행하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없으므로, 위 신용공여 사실만으로 C이 AT에 대하여 그 금액 상당의 구상금 채무를 부담한다고 할 수도 없다.

또한 원고는, 이 사건 아파트 수분양자들 중 AU, AV, AW 등은 C과 이 사건 아파트에 관한 분양계약을 체결하면서 분양금액 중 중도금을 C 및 원고의 보증 아래 I 등으로부터 대출을 받아 납부하기로 하였고, 이에 따라 I 등으로부터 중도금 상당액을 대출받아 납부하였는데, 그 후 C의 공사대금 등 미지급 등으로 준공기한이 늦어지면서 위 수분양자들이 분양계약을 해제하였음에도 C은 기 지급받은 분양대금을 수분양자들에게 반환하지 못하였고, I 등에도 그 대출 원리금을 상환하지 못하였으며, 이에 따라 원고가 2020. 12. 2. 연대보증인으로서 I등에 2,170,603,626원을 변제하는 것으로 채무종결을 하였는바, C이 I 등에 부담하는 위 금액 상당의 채무 또한 소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다.

그러므로 보건대, 앞서 든 증거들과 갑 제17, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고와 C 등이 I조합, AX조합, AY조합(이하 I 등이라 한다)과 사이에 이 사건 아파트 수분양자들이 위 AZ조합들과 사이에 체결한 중도금 대출약정에 따라 부담하게 되는 대출금 반환채무를 보증하기로 하는 내용의 중도금대출 협약을 체결한 사실, C이 공사대금을 미지급하는 등의 사유로 이 사건 아파트 준공이 늦어지게 되자 그 수분양자들 중 AU, AV, AW, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH 등(분양받은 세대는 순서대로 AF, F, AG호, AH호, AI, AJ호, AK호, AL호, AM호, AN호, AO호임)이 위 세대에 관한 분양계약을 해약한 사실, 위 수분양자들이 I에 부담하는 중도금 대출금 채무를 C이 변제하지 아니하자, 원고가 위 대출금채무의 보증인으로서 2020. 12. 2.경 I 등에 위 수분양자들이 부담하는 중도금 대출금 상당액인 1,957,595,727원을 대위하여 변제한 사실(위 금원 중 AV가 분양받은 F호에 관한 중도금 대출금은 203,219,550원이다)을 인정할 수 있는바, 이러한 사실관계 및 대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결8)에서 실시하고 있는 법리 등에 비추어 보면

특별한 사정이 없는 한 C이 위 대출금 채무의 보증인으로서 I 등에 부담하는 1,957,595,727원 상당의 채무 또한 이 부분 소극재산에 포함된다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는, 위와 같은 사유로 C이 I 등에 중도금 대출금 상당의 채무를 부담하게 되었다고 하더라도 같은 금액 만큼이 적극재산 산정 시 제외되었으므로 소극재산을 산정함에 있어서도 제외하여야 한다고 주장하므로 보건대, 위 11세대에 관한 C과 당초 수분양자들 사이의 분양계약이 해제되고 난 후 C이 위 11세대 중 당초 AV가 분양받았던 F호는 계속 보유하고, 나머지 10세대는 이 사건 매매계약 이후인 2018. 12. 7.부터 2019. 6. 3.까지 사이에 주식회사 BI, 주식회사 Y, 주식회사 BJ, 주식회사 BK 등에 재차 분양(또는 매도)한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제8호증의 14, 76, 52, 9, 58, 77, 6, 13, 43, 67의 각 기재에 의하여 이를 인정할 수 있는바, 사정이 이와 같다면 C로서는 위와 같이 분양계약을 해제한 11세대에 대하여는 I 등에 중도금 대출금 상당의 채무를 부담함과 동시에 동액 상당의 실물재산 또는 분양금액 채권을 확보하게 되었다고 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 그 중 F호는 C이 계속 보유하고 있다고 판단하여 그 분양금액 상당 전액을 적극재산 산정 시 반영하였으므로, 위 세대에 관한 분양계약이 해제됨으로써 C이 I 등에 부담하게 된 중도금 대출금 203,219,550원 상당의 채무는 이 부분 소극재산에 포함되어야 하되, 나머지 10세대에 관하여는 앞서 적극재산 산정 시 제외하였으므로 이 부분 소극재산을 산정함에 있어서도 제외함이 상당하다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 일부 이유 있고, 위에서 인정한 부분을 제외한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(피고가 2021. 3. 12.자 준비서면에 첨부한 분양잔금현황표 중 위 10세대 해당 중도금대출 란에는 당초 수분양자들이 I 등에 부담하고 있던 중도금 대출금 상당액이 그대로 기재되어 있으나, 위 각 세대를 C로부터 재차 분양받거나 매수한 주식회사 BI 등이 중도금 대출을 받았다거나 당초 수분양자들의 대출금 채무를 승계하였다고 볼 만한 사정은 확인할 수 없으므로, 위 분양잔금현황표 상의 기재는 이 부분 소극재산에 관한 원고의 주장이 배척될 것을 전제로 하는 것으로 선택하였다). [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 9, 11, 12, 15, 16, 20, 28, 29, 30, 32호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 내지 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위취소 청구 사건에서의 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 각 매매계약 체결 이전에 C에 대하여 합계 6,544,673,583원(= 공사대금 채권 5,935,000,000원 + 대여금 채권 609,673,583원)의 금전채권을 가지고 있었는데, 원고의 C에 대한 위 금전채권은 이 사건 사해행위취소 청구 소송에 있어 피보전채권에 해당한다.

나. C의 사해행위 및 사해의사

민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 그리고 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조).

살피건대, 위 인정사실에 의하면 C은 이 사건 각 매매계약 체결 당시 적극재산(8,154,454,300원, 이 사건 각 부동산 제외 시 7,617,240,300원)보다 소극재산(8,868,356,833원)이 더 많은 채무초과상태에 있었다고 할 것이고9), C이 이 사건 각 부동산을 매각하여 일부 선순위 채권자에 대한 변제에 충당하였다거나 경영상의 필요에 의하여 이 사건 각 부동산을 처분할 수밖에 없는 사정에 있었다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 이상, 이 사건 각 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들에 대하여 공동담보가 되는 책임재산을 감소 또는 악화시키는 행위로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위10)가 되고, 앞서 기초사실에서 본 사실관계를 종합하면 C로서는 이 사건 각 매매계약이 채권자인 원고를 해하는 것임을 인식하고 있었다고 봄이 상당하며, 이 경우 수익자에 해당하는 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변 및 이에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 'J'을 운영하는 K으로부터 피고의 K에 대한 민물장어 사료대금 580,115,000원 채권을 대물변제 받기 위하여, K의 시숙이자 C의 대표인 L이 광주지방법원 2014가합347(본소), 8747(반소) 사건에서 확정된 화해권고결정에 따라 C로부터 대물변제 받은 이 사건 각 부동산에 관하여 분양 형식으로 소유권을 취득한 것이므로, 피고의 이 사건 각 부동산 취득은 채권자인 원고를 해함을 알지 못한 경우, 즉 선의에 해당한다고 항변한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 재산권을 목적으로 하는 법률행위가 사해행위임을 몰랐다는 사실, 즉 자신의 선의를 증명할 책임이 있는바(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 되며(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조), 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리적·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

그러므로 보건대, ① C이 L 또는 L이 지정하는 자에게 이 사건 아파트 중 5세대에 관한 소유권을 대물변제 명목으로 이전해야 하는 채무를 부담하고 있었던 사실은 각주 6), 7)에서 본 바와 같고, 을 제5 내지 7, 12, 13호증의 각 기재에 의하면, ② 피고가 K에게 장어사료를 공급하여 K에 대하여 2018. 10. 25. 기준 580,115,000원의 미수 물품대금 채권을 가지고 있었던 사실, 한편 ③ K이 L 명의 예금계좌로 2013. 2. 6.부터 2016. 10. 14.까지 사이에 18차례에 걸쳐 합계 294,374,109원을 송금하고, C 명의 예금계좌로 2013. 8. 23.부터 2015. 2. 23.까지 14차례에 걸쳐 합계 279,406,300원을 송금한 사실을 각 인정할 수는 있다.

그러나 한편 갑 제18호증, 을 제1, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 K은 L의 남동생 Q의 배우자로서 L과 사이에 시숙, 제수 사이인데다 앞서 L과 N 등 사이에 체결된 2015. 3. 2.자 법인양도양수계약 당시 N이 L에게 지급하여야 하는 정산금 명목의 돈 30억 원을 K 명의 계좌로 송금하기로 한 점을 더하여 보면, K이 L 또는 C 명의 예금계좌로 송금하였다는 위 돈을 K의 L에 대한 대여금이라고 단정하기는 어려운 점(뿐만 아니라, 피고가 K이 L이나 C에 금원을 대여하였다는 증거로 제시한 을 제12호증의 1 내지 14, 을 제13호증의 1 내지 10은 거래내역 조회 일자가 연속적이지 않아 위 금원 외에 송금하거나 반대로 지급받은 전체 내역을 파악할 수 없기도 하다), 피고는 이 사건 각 부동산이 위 법인양도양수계약에서 정한 바에 따라

L이 C로부터 대물변제 받기로 되어 있는 5세대에 포함된다는 취지로 주장하나, 을 제8호증의 54, 19, 40, 80의 각 기재에 의하면 C은 K에게 W호, BM호, BN호를, Q에게 BO호를 각 이전해 주는 등으로 이 사건 각 부동산 외에도 4세대의 소유권을 이전해 준 사실이 인정되는바, 이 사건 각 부동산이 C이 L에게 대물변제 해 주기로 한 5세대에 포함된다고 단정하기도 어려운 점, 게다가 피고는 이 사건 각 매매계약이 K과 사이의 대물변제에 해당한다는 취지로 주장하면서도 당심에 제출한 2021. 3. 12.자 준비서면(첨부 분양잔금현황표)에는 C이 피고에 대하여도 분양잔금이나 발코니대금 채권을 가진다는 취지로 되어 있는 점(피고가 제출한 을 제17호증의 23의 기재에 의하면, C이 2018. 11. 1. 피고와 사이에 발코니 확장계약을 체결하고, 이에 따라 피고가 C에 발코니 확장공사비 채무를 부담하는 것으로 되어 있다) 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 ①, ②, ③ 사실들만으로 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점에 관한 피고의 악의 추정을 뒤집고 선의였음을 인정하기에 부족하고 달리 피고의 위 항변을 인정할 만한 객관적이고도 납득할 만한 증거가 없으므로, 피고의 선의 항변은 받아들이지 아니한다.

라. 소결

따라서 C과 피고 사이의 이 사건 각 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 그 원상회복으로서 C에 이 사건 각 부동산에 관하여 위 매매계약에 기하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고, 이에 대한 피고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사황진희

판사박정운

판사정영하

별지

1) 그 중 66세대는 분양금액이 268,607,000원이고, 나머지 18세대는 304,607,000원이다.

2) - 전체 84세대 중 이 사건 매매계약 일자인 2018. 11. 1. 이전에 처분되었거나 등기 이전된 AB호,

AC호, AD호, AE호 등 4세대와 C이 보유하고 있는 E호, F호 등 2세대, 그리고 이 사건 매매계약의 대상이 된 S호, U호 등 2세대, 합 8세대를 제외함(당사자 사이에 다툼이 없음).

- 이와 관련하여, 갑 제15호증의 기재에 의하면, 위 8세대 가운데 F호, AB호, AC호, AD호 등 세대도 이 사건 매매계약일 무렵 이미 분양되어 C이 분양잔금 등 채권을 가지고 있다는 취지로 되어 있으나, 이 사건 원고와 피고 사이에 위 8세대에 대하여는 이 부분 C의 분양잔금 또는 분양금액 상당 적극재산을 계산함에 있어 고려하지 않기로 하였으므로 이 부분에 관하여는 갑 제15호증과 달리 인정하였다.

3) 피고의 2021. 3. 12.자 준비서면 첨부 분양잔금현황표 상 순번 9번부터 84번까지 합계 란 기재 금액에서 발코니잔금 란 기재 금액을 제외한 나머지(분양잔금란 기재와 같음) 금액 합계임(발코니잔금 란 기재 금액을 제외한 이유는 아래에 기재함).

4) 이 사건 매매계약 이후 분양계약이 해제되어 C이 분양금액 상당의 재산권을 가진다고 봄이 상당한 AF, AG호, AH호, AI, AJ호, AK호, AL호, AM호, AN호, AO호 등 10세대에 대하여도 (이 사건 매매계약 당시에는 위 세대에 관한 분양계약이 유효하게 유지되고 있었으므로) 이 부분 적극재산을 산정함에 있어서는 분양잔금만 포함하였다.

5) 원고는 이 부분 분양잔금 등 채권에 관하여 피고가 잘못 주장한 2019. 10. 22.자 준비서면에서의 주장에 착안하여 위 3세대 분양잔금이 순서대로 104,872,100원, 93,442,100원, 93,442,100원이라고 주장하였다.

6) 을 제1, 14호증의 각 기재에 의하면, C(당시 대표 L)이 M 주식회사(이하 M라 한다)를 상대로 이 사건 아파트 신축 사업부지에 관한 명의신탁 약정이 무효라고 주장하면서 광주지방법원 2014가합347호로 부당이득금반환 청구 소송을 제기하고, 이에 대하여 M가 C을 상대로 C의 (주택건설사업) 조합 탈퇴로 조합재산인 이 사건 아파트 사업 부지에 관한 소유권등기 명의를 M로 변경해야 한다는 등으로 주장하면서 같은 법원 2014가합8747호로 주택건설사업계획승인 등의 반소를 제기한 사건에서, L과 N, C, M 등 사이에 2015. 3. 2.자로 법인양도양수계약이 체결된 사실을 인정할 수 있는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

"L은 이 사건 아파트 건설 등 사업과 관련하여 N에게 사업권 일체를 양도하되, 양도방법으로 L이

보유하고 있는 C 주식 100%를 N 또는 N이 지정하는 자 앞으로 양도(40%를 N에게, 30%를 O에게, 나머지 30%를 N 또는 N이 지정하는 자에게 양도)하고, 그에 대한 반대급부로 N은 L에게 정산금 명목으로 30억(다만 L측 K 계좌로 송금하기로 함) 및 이 사건 아파트 5세대(최상층은 제외)에 관한 소유권등기를 이전해 주되, 위 아파트 5세대에 관한 소유권이전 의무는 C이 분양계약을 작성하여 교부하는 방법으로 한다. 한편 C은 L의 이행의무 및 불이행에 대한 제재에 대하여, M은 N의 이행의무 및 불이행에 대한 제재에 대하여 각 주채무자의 채무를 연대하여 보증한다."

위 법원은 위 사건에서 2015. 4. 2. 원고(C)와 피고(M)는 원고와 피고, L, N, O 사이에 2015. 3. 2. 체결된 법인양도양수계약이 유효함을 확인한다는 내용의 화해권고결정을 하였고, 위 결정은 그대로 확정되었다. 따라서 C은 위 사건에서 확정된 화해권고결정 및 그 바탕이 된 위 법인양도양수계약에 따라 당시 C의 대표이사이던 "L 또는 L이 지정하는 자 앞으로 L이 지정하는 호수의 분양계약을 작성하여 교부하는 방법으로 이 사건 아파트 중 5세대(최상층 제외)를 대물변제 해 주어야 하는 채무"를 부담하고 있었다고 할 것이다. 이 사건 아파트는 앞서 본 바와 같이 분양금액이 268,067,000원인 것과 304,607,000원인 것으로 구성되어 있으나, 위 법인양도양수계약에서 C이 대물변제하기로 한 세대는 최상층을 제외하므로, 이 부분 채무를 계산함에 있어서는 268,607,000원인 것을 기준으로 삼았다.

7) 피고는 2021. 7. 20.자 준비서면을 통해 위 화해권고결정(을 제1호증)에 기한 C의 L에 대한 채무는 당초 현금 30억 원과 위 아파트 5세대에 관한 소유권이전(대물변제) 채무였다가 위 소유권이전 부분이 아파트 3채에 관한 소유권이전과 현금 5억 원 채무로 변경되어 결국 C이 L에게 부담하는 채무는 현금 35억 원과 아파트 3채의 소유권이전이었다고 주장하였다. 그러나 위 화해권고결정에 의하면 L에게 30억 원을 지급해야 하는 채무를 부담하는 자는 C이 아니라 주식 양수인인 이고, N이 부담하는 채무를 연대보증한 자는 앞서 본 바와 같이 M이다. 다만, 위 5세대 아파트에 관한 소유권이전 의무는 L과 N, C 및 M 사이의 합의로 C이 부담하기로 한 것이므로, 이 부분 C의 소극재산으로는 피고의 주장에도 불구하고 위 아파트 5세대에 관한 소유권이전 의무만 반영하였다.

8) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가

행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결).

9) - 채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는 원칙으로 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 하는 것이지만, 일련의 행위를 하나의 행위로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 이를 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 여부를 판단하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다34740 판결 등 참조).

- 이 사건을 위 법리에 비추어 보건대, 갑 제18, 33, 34호증, 을 제8, 15호증의 각 54, 80, 19, 40의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 부동산 외에도 C이 2018. 11. 1.자 및 2018. 11. 20.자로 K(당시 C 대표 L과 시숙 제수 사이로 주소를 같이 한 적도 있다)에게, 2018. 11. 7.자로 Q(당시 C 대표 L 및 현 C 대표 BL과 친형제 사이로 위 K의 남편)에게 이 사건 아파트 중 일부 세대(W호, BM호, BN호, BO호)에 관하여 분양계약을 체결하고 즉시 소유권을 이전해 준 사실을 인정할 수 있고, 분양계약 체결일정과 등기이전일자 등에 비추어 C이 K, Q으로부터 정상적인 분양금액을 지급받았다고 보기는 어려운바(원고는 K, Q을 상대로 하여서도 사해행위취소의 소를 제기하여 하급심에서 승소한 바 있다), C의 이 사건 각 부동산 처분행위 및 K, Q에 대한 위 각 세대 처분행위는 동일한 사해의사에 따른 일련의 행위로서 하나의 행위로 평가할 여지가 충분하고, 따라서 이 사건 각 매매계약을 체결함으로써 채무초과 또는 그 상태가 악화되었는지 여부를 판단함에 있어 K와 Q에게 이전된 위 각 세대는 적극재산에 포함되지 않아야 한다. 이러한 점까지 더하여 보면 설사 피고가 주장하는 바와 같이 발코니 확장공사비 채권이 C의 적극재산에 포함된다는 치더라도 이 사건

각 매매계약이 원고 등 채권자의 일반재산을 감소 또는 악화시키는 행위로서 사해행위에 해당한다는 점은 달라지지 아니한다.

10) 만일 이 사건 각 매매계약이 C이 L에 대한 대물변제 약정(앞서 본 법인양도양수계약에서 정한 바에 따른)에 기하여 C->(L)->(K) -> 피고 사이의 순차 대물변제에 해당한다면, 그 중 C과 L 사이의 대물변제 행위만이 취소의 대상이 되는 사해행위가 되고, K이나 피고는 전득자로서 원상회복의무만을 부담하게 되는 구조가 될 수 있을 것이나, 이 법원은 피고가 제출한 증거들만으로는 이와 같은 순차 대물변제 사실이 인정되지 않는다고 보아, 이 사건 각 매매계약, 즉 C과 피고 사이의 매매계약이 직접 취소 대상이 되는 사해행위이며, 피고는 수익자에 해당한다고 판단하였다.