

광주지방법원 2021. 8. 25 선고 2020나64377 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2021. 8. 25 선고 2020나64377 판결

광주지방법원 2020. 8. 18 선고 2019가단510057 판결

전문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인B

변론 종결 2021. 7. 14.

판결 선고 2021. 8. 25.

제1심판결 광주지방법원 2020. 8. 18. 선고 2019가단510057 판결

주문

1. 원고가 당심에서 감축 및 확장한 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 13. 체결된 매매계약을 119,375,100원 한도 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. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주문 제1의 가.항 및 나.항 기재와 같다[원고는 제1심에서 주위적으로는 사해행위취소를 원인으로 주문 제1의 가.항 기재 매매계약의 전부 취소 및 그 원상회복으로 원물반환을, 예비적으로는 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약의 전부 취소 및 가액배상을 구하였으나, 제1심법원은 원고의 위 청구를 모두 기각하였다. 이에 원고는 제1심판결에 대하여 전부 항소하였다가, 당심에서 주위적 청구를 취하하고, 예비적 청구 중 매매계약의 전부 취소 청구 부분을 일부 취소 청구로 감축하고 가액배상 청구 부분은 청구를 확장하였다. 따라서 원고의 당초 청구 중 위와 같이 감축 및 확장한 예비적 청구 부분만이 심판 대상이 된다. 원고의 청구취지 변경에 따라 항소취지도 위와 같이 변경된 것으로 본다].

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 주식회사 C에 대한 채권 발생

1) 주식회사 C(이하 C이라 한다)은 광주 동구 AG동에서 총 84세대로 구성된 'D 아파트'(이하 이 사건 아파트라 한다)를 신축하는 사업을 시행한 회사이고, 원고는 주택건설사업, 토목공사업 등을 영위하는 회사로서 2015. 5. 12. C로부터 위 아파트 신축공사를 도급받아 위 공사를 완성한 시공사이다.

2) 원고는 C로부터 일부 공사대금을 지급받지 못하자 C을 상대로 공사대금 청구의 소(광주지방법원 2018가합58245)를 제기하였는데, 위 사건에서 위 법원은 2019. 11. 14. "C은 원고에게 6,145,000,000원¹⁾ 및 이에 대하여 2018. 11. 2.부터의 지연손해금을 지급하라"는 주문의 판결을 선고하였다.

3) 또한 원고는 C에 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 금전을 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 선고하였다.

나. C의 재산 처분행위

1) 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 부동산이라 한다)을 포함하여 이 사건 아파트 84세대는 가압류등기의 촉탁을 원인으로 2017. 11. 6. C 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) 피고는 2018. 11. 13. C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 분양금액을 268,607,000원²⁾으로 하는 매매계약(이하 이 사건 매매계약이라 한다)을 체결하였고³⁾, 위 매매계약에 따라 C은 2018. 11. 14. 피고 앞으로 위 부동산에 관하여 광주지방법원 등기국 2018. 11. 14. 접수 제201778호로 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태

1) 적극재산 : 5,126,533,000원(이 사건 부동산 제외 시 4,857,926,000원) ① 이 사건 부동산 시가 상당 : 268,607,000원⁴⁾ ② 부동산(이 사건 아파트 인근 토지인 광주 동구 E 임야 1,748m² 및 F 임야 495m²) 시가 상당 : 183,926,000원

③ 이 사건 아파트 중 미분양 16세대 시가 상당 합계액 : 4,674,000,000원⁵⁾ 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 이 사건 아파트 수분양자들에 대하여 61억 원 이상의 분양잔금 채권을 가지고 있었으므로 이 금액도 C의 적극재산 산정시 포함되어야 한다는 취지로 주장하나, 그 주장을 뒷받침할 만한 어떠한 증거도 제출하지 아니하였는바, 이와 같은 피고의 주장만으로 위 인정과 달리 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 위 인정금액을 초과하는 적극재산을 보유하고 있었다고 할 수는 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 소극재산 : 6,754,673,583원 이상⁶⁾ ① 원고에 대한 공사대금 채무 : 6,145,000,000원

② 원고에 대한 차용금 채무 : 609,673,583원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5 내지 8호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위취소의 소에서의 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전에 C에 대하여 합계 6,754,673,583원(= 공사대금 채권 6,145,000,000원 + 대여금 채권 609,673,583원)의 금전채권을 가지고 있었는데, 원고의 C에 대한 위 금전채권은 이 사건 사해행위취소의 소의 요건사실인 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, 앞서 인정한 사실관계에 의하면 이 사건 매매계약 체결일인 2018. 11. 13. 무렵 C이 적극재산보다 소극재산이 더 많은 채무초과상태에 있었음이 분명한 이상, C이 이 사건 부동산을 매각하여 일부 선순위 채권자에 대한 변제에 충당하였다거나 경영상의 필요에 의하여 이 사건 부동산을 처분할 수밖에 없는 사정에 있었다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 이 사건에서, C과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들에 대하여 공동담보가 되는 책임재산을 감소 또는 악화시키는 행위로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 앞서 기초사실에서 본 사실관계를 종합하면 C로서는 이 사건 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, 이 사건 매매계약과 관련하여 피고가 C에 2018. 11. 19. 60,000,000원, 2018. 11. 29. 23,632,100원을 각 지급하고, 이 사건 부동산에 관한 이전 수분양자의 중도금 대출원리금 178,024,900원을 변제하는 등으로 매매대금 전액(피고는 각주 3)에서 본 바와 같이 이 사건 매매대금이 275,947,000원이었다고 주장한다)을 지급하였고, C이 이 사건 부동산을 처분함으로써 채무초과 상태에 이른다는 점을 전혀 알지 못하였으므로, 설사 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

사해행위취소의 소에서 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, 갑 제1호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 당일 매매대금 중 6,000,000원과 8,290,000원을 C 명의 AI조합 계좌(계좌번호 1 생략)로 송금하고, 2018. 11. 19. 60,000,000원을 C 명의 AI조합계좌(계좌번호 2 생략)로 송금하고, 2018. 11. 29. 23,632,100원을 다시 C 명의 위 AI조합 계좌로 송금하고, 2018. 11. 19. Z조합에서 대출받은 161,000,000원과 Y조합에서 대출받은 17,000,000원을 더하여 이전 수분양자의 중도금 대출원리금 상환 명목으로 지출(또는 이전 수분양자의 대출을 승계)한 사실, 위 각 대출과 관련하여 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지고 난 후인 2018. 11. 20. 위 AK조합 등이 위 대출금에 예상되는 이자를 더한 금액 정도를 채권최고액으로 하는 근저당권등기를 마친 사실을 인정할 수는 있다.

그러나 한편 위에서 든 증거들과 갑 제9, 10, 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 피고는 각주 3)에서 본바와 같이 이 사건 매매대금은 분양금액 268,607,000원에 발코니 확장금 14,300,000원을 더한 다음 분양할인금으로 5,000,000원 및 에어컨설치 미설치 대금 1,960,000원을 공제받아 정해진 것이라고 주장하나, 이 사건 매매계약에 관하여 작성된 매매계약서에는 그러한 내용이 전혀 기재되어 있지 아니하고, 피고가 주장하는 매매계약의 구체적인 내용을 알 수 있는 자료가 제시되지도 아니한 점, ② 이 사건 매매계약 체결 이후 피고가 계약금을 포함하여 분양금액 또는 매매대금 전액 지급을 마친 날은 2018. 11.

29.임에도 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 것은 매매계약 체결일 바로 다음날인 2018. 11. 14.인바, 이는 일반적인 부동산 거래관행 또는 사회통념에 비추어 매우 이례적이어서 납득하기 어려운 점(피고 앞으로 등기가 마쳐진 날까지 피고가 C에 지급한 금액은 매매대금 중 5% 정도에 불과한 14,290,000원뿐이다), ③ 피고는 위 매매대금 중 AK조합 등으로부터 대출받은 돈을 제외한 나머지 97,922,100원을 C 명의 계좌로 송금하는 방법으로 지급하였는데(그 계좌는 앞서 본바와 같이 일정하지 않은데, 이 또한 일반적인 거래관행과는 그 양태가 다르다), 피고가 설명하는 위 돈을 마련한 경위 또한 쉽사리 믿기지는 아니한 점(피고는 스크린골프장을 운영하면서 얻은 수입금 중 일부를 현금으로 모아 보관해 두었다가 송금하였다고 주장하나, 받아들이기 어렵다), ④ 소외 AA은 C로부터 2018. 11. 30. 117,020,000원, 2019. 1. 30. 500,000,000원과 256,000,000원, 2019. 4. 1. 171,803,028원을 자신의 계좌로 각 입금받은 것을 비롯하여 이 사건 아파트 수분양자들로 보이는 사람들 또는 각 분양계약과 관련한 금전 지출 행위를 상당부분 한 사람으로서 C과 사이에 경제적인 관점에서 특별한 이해관계를 가지고 있었던 것이 분명해 보이는데, 위 AA 계좌에서 2019. 6. 18. 피고에게 600,000원을 송금되고, 2019. 7. 31. 및 2019. 9. 25. 각 "B동구청"이라는 내역으로 이 사건 부동산에 부과된 것으로 보이는 공과금 183,740원이 각 납부된 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 바와 같은 피고의 이 사건 부동산 매매대금 완불 및 이 사건 부동산에 관하여 금융기관 앞으로 근저당권등기가 설정되었다는 사실만으로 이 사건 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. 사해행위취소 및 원상회복 범위

1) 사해행위의 취소 이상에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들에 대하여 공동담보가 되는 책임재산을 감소 또는 악화시키는 행위로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, C의 사해의사 및 이에 대한 피고의 악의는 추정되는바, 다른 특별한 사정이 없는 한 C의 채권자인 원고의 청구에 따라 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다(취소의 범위는 아래 2)항에 기재함).

2) 취소의 범위 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 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).

그러므로 보건대, 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 관하여 2018. 11. 20. 근저당권자를 Z조합으로 하는 채권최고액 193,200,000원의 근저당권등기가, 2018. 12. 3. 근저당권자를 Y조합으로 하는 채권최고액 20,400,000원의 근저당권등기가 각 마쳐진 사실(그 중 Y조합의 위 근저당권은 2018. 12. 26. 말소되었다)은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증의 기재에 의하여 이를 인정할 수 있고, 위 각 금융기관들은 이 사건 매매계약에 관하여는 제3자에 해당하는바, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하여 취소되더라도 수익자인 피고가 이 사건 부동산에 관한 위 각 금융기관들의 근저당권을 말소하여 제한이 없는 상태로 회복하여 이전해 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 위 부동산의 원물반환은 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것이다. 따라서 사해행위취소에 따른 원상회복은 이 사건 부동산 가액 전부의 배상을 명하는 방법에 의하여 할 수 있다(다만 이러한 경우에도 원물반환을 구하는 것이 금지되는 것은 아니다7)).

나아가 피고가 배상해야 하는 이 사건 부동산 가액에 관하여 보건대, 갑 제16호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 당심 변론종결일에 가까운 2021. 3. 9. 기준 이 사건 부동산의 시가 상당액은 297,400,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 부동산의 당심 변론종결일 기준 가액도 2021. 3. 9. 이후 부동산시장의 급격한 변동이 있었다고 볼 근거가 없는 이상 동액 상당일 것으로 추인되는바, 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 297,400,000원과 그에 대한 지연손해금을 지급하여야 할 것이나, 원고가 가액배상으로 위 금액보다 적은 119,375,100원과

그에 대한 지연손해금 지급만을 구하고 있으므로, 이 사건 매매계약은 119,375,100원 한도 내에서 취소함이 상당하고, 피고는 원고에게 119,375,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 당심에서 감축 및 확장한 청구를 포함한 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이에 대한 원고의 항소를 받아들여, 당심에서 감축 및 확장한 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사황진희

판사박정운

판사정영하

별지

1) [위 사건 항소심 법원은 원고의 C에 대한 공사대금 채권을 다소 감액하여 인정하였으나] 위 1심 판결에서 인정한 금액에 대하여 피고가 이 사건에서 다투지 아니하므로, 변론주의 원칙상 위와 같이 인정한다.

2) 이 사건 부동산에 관한 매매계약서인을 제1호증(공급계약서) 중 분양금액 란에는 이 사건 부동산에 해당하는 4층 분양금액이 268,607,000원으로 기재되어 있는 반면, 갑 제1호증(등기사항전부증명서)에는 거래가액이 275,947,000원으로 기재되어 있어 차이가 있다. 이에 대하여 피고는 분양금액 268,607,000원에 발코니 확장금 14,300,000원을 더한 다음 분양할인금으로 5,000,000원 및 에어컨실외기 미설치 대금 1,960,000원을 공제하여 실제 매매금액은 275,947,000원이라고 주장하나, 발코니 확장금이나 분양할인금 및 에어컨실외기 미설치 대금에 관한 아무 증거가 없는 이상 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니하고, 을 제1호증을 토대로 위와 같이 인정한다.

3) 피고는, 당초 C은 소외 AH과 사이에 이 사건 부동산에 관한 분양계약을 체결하였다가 그

분양계약을 해제하고 피고와 사이에 다시 분양계약을 체결한 것으로서 피고는 AH의 지위를 승계받은 것이나 다름없으므로 사해행위 해당 여부도 C와 AH 사이의 분양계약을 기준으로 판단해야 한다는 취지로 주장하나, 그 주장을 인정할 만한 증거가 없는데다가(피고가 2020. 8. 14. 참고자료로 제출한 C와 AH 사이의 분양계약서는 이 사건에서 증거로 제출되지는 않았다), 설사 그러한 사실이 인정된다고 하더라도 C와 AH 사이의 분양계약이 해제됨으로써 이 사건 부동산은 C의 책임재산으로 회복되는 것이어서 사해행위 여부도 C와 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 기준으로 판단하는 것이 타당하므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

4) 각주 3) 참조

5) 변론주의 원칙상 위와 같이 인정하였다. 그러나 원고가 갑 제3호증에 기초하여 C의 적극재산으로 주장한 세대는 모두 16세대(이 사건 아파트 G, H, I, J, K, L, M호, N, O, P, Q, R, S, T, U, V호화로서 그 시가 상당액은 위 인정과 같이 총 4,674,000,000원(갑 제5호증)이지만, 갑 제8호증의 기재에 의하면 그 중 일부(위 삭제한 부분 4세대)는 이 사건 매매계약 체결일 이전에 C이 제3자에게 분양하여 소유권이전등기절차까지 마친 부동산에 해당하므로, 이 부분 세대는 C의 적극재산 산정 시 제외함이 타당하다.

6) 원고는, W와 주택도시보증공사의 C에 대한 신용공여액도 C의 소극재산에 포함되어야 한다고 주장하나, 원고가 C에 대하여 가지는 채권만 소극재산으로 반영하더라도 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 채무초과 상태에 있었다는 점은 명확하므로, 원고의 이 부분 주장에 대하여는 나아가 판단하지 아니하였다.

7) 대법원 2006. 12. 7. 선고 2004다54978 판결, 대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결 등 참조.