

대구지방법원 2021. 12. 9 선고 2020가단141855 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 이용훈

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 배근수

변 론 종 결 2021. 11. 11.

판 결 선 고 2021. 12. 9.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 8. 16. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 C에게 제1항 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 8. 21. 접수 제47243호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)로부터 전기공사를 하도급받아 시공하였다가 공사대금을 지급받지 못하였고, 2018. 5. 31. 그 미지급 공사대금은 226,944,700원이다.

나. C은 2018. 6. 7. 원고에게 D의 원고에 대한 위 미지급 공사대금채무를 연대보증하였다(이하 '이 사건 연대보증 약정'이라 한다).

다. 그 후 원고는 D로부터 일부 공사대금을 변제받아 2019. 6. 25. 기준 215,874,700원이 남아 있다.

라. C은 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 8. 16. 피고와 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 8. 21. 접수 제47243호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

마. 이 사건 매매계약 당시 C은 적극재산으로, 약 73억 3,000만 원 상당의 제주 서귀포시 E건물 F동 및 G동의 각 호실, 33,264,000원 상당의 대구 동구 H 전 621㎡, 103,000,000원 상당의 I 대 396㎡ 및 그 지상 건물 등 총 74억 6,626만 원 상당을 보유하고 있었던 반면, 소극재산으로는 신용보증기금에 2,107,500,000원의 연대보증채무, J조합에 50억 원의 대출금 채무, K조합에 982,450,000원의 대출금 채무, L 유한회사에 9억 5,000만 원 등 총 90억 3,995만 원의 채무를 부담하고 있어 채무초과 상태에 있었다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 M, K조합 본점, J조합, N 주식회사에 대한 각 금융거래정보 제출명령 결과, 국토교통부 토지정책과에 대한 각 사실조회 결과, 대구지방법원, 제주지방법원 서귀포등기소에 대한 각 문서송부촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 사해행위 일자에 대한 판단

1) 원고는 이 사건 부동산 등기부상 등기원인으로 기재된 2018. 8. 16.자 매매계약에 대한 취소를 구한다. 이에 대하여 피고는 실제 매매계약이 체결된 시점은 이 사건 연대보증 약정으로 인한 원고의 C에 대한 채권이 성립되기 이전인 2017. 9. 26.이라고 주장한다.

2) 어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정할 것이되 다른 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인일자를 중심으로 그러한 사해행위가 실제로 이루어졌는지 여부를 판정할 수밖에 없을 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 한편 등기의 추정력은 등기원인에도 미치므로 등기부상 등기원인 일자에 등기의 원인이 되는 법률행위가 있었던 것으로 추정되고, 이와 달리 주장하는 사람이 그에 관한 증명책임을 부담한다.

3) 이 사건 부동산에 관하여 C과 피고 사이의 매매계약 체결일이 언제인지 살피건대, 앞서 든 증거들 및 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고가 제출한 분양계약서(을 제1호증)에는 총 분양대금은 429,765,000원, 계약금 128,929,000원은 계약시에, 중도금 128,929,000원은 2017. 9.에, 잔금 171,907,000원은 입주지정기간에 각 납입하도록 기재되어 있는데, 피고가 C에게 지급하였다고 주장하고 있는 돈의 액수 및 지급시기는 위 분양계약서에 기재된 내용과 일치하지 않는 점, ② 반면 원고가 피고로부터 당초 제공받은 분양계약서(갑 제4호증)에는 계약일자가 등기원인 일자와 일치하는 '2018. 8. 16.'로 되어 있고, 분양대금 액수도 피고가 분양대금으로 C의 계좌에 입금한 금액의 총액인 '418,000,000원'으로 기재되어 있는 점, ③ 피고 주장과 같이 할인분양의 합의가 있었다면 최초 분양계약 체결 당시 할인분양률 내지 할인분양대금의 액수를 명시한 분양계약서가 작성되었어야 할 것인데, 피고가 제출한 분양계약서에는 그러한 내용이 기재되어 있지 않고, 나아가 그와 같은 분양계약서의 작성 없이 분양대금을 입금하였다는 것도 쉽게 납득되지 않는 점, ④ 더구나 피고가 주장하는 분양대금 완납 시점에 바로 소유권이전등기를 하지 않고 그로부터 3개월 뒤에 소유권이전등기를 마친 것도 통상적이지 않은 점 등의 사정에 비추어 보면 피고와 C 사이에

분양대금을 확정하고 이 사건 부동산의 소유권을 이전해주기로 하는 합의는 이 사건 등기원인 일자 무렵인 2019. 8. 16.에 있었던 것으로 보는 것이 타당하다. 따라서 이에 반하는 취지의 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

나. 피보전채권의 존재 및 사해행위의 성립

원고는 이 사건 연대보증 약정에 따라 C에 대하여 226,944,700원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 갖고, 이는 원고가 사해행위라고 주장하는 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 이전에 발생한 채권이므로 사해행위취소의 피보전채권이 된다. 한편, C이 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 채무자의 일반채권자들의 공동담보를 감소시킨 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 C과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박효선

부동산목록

(1동의 건물의 표시)

제주특별자치도 서귀포시

동

[도로명주소]

제주특별자치도 서귀포시

철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 공동주택

1층 35.39㎡

2층 187.45㎡

3층 187.45㎡

4층 187.45㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 제주특별자치도 서귀포시

대 2172㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 호 철근콘크리트구조 74.57㎡

(대지권의 표시)

1소유권대지권 2172분의 109.071

끝,

