

수 원 지 방 법 원

판 결

사 건 2020가단12895 사해행위 취소로 인한 가등기말소등기
원 고 주식회사 A
피 고 B
변 론 종 결 2021. 3. 25.
판 결 선 고 2021. 4. 29.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2020. 1. 23. 체결된 매매예약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 수원지방법원 동수원등기소 2020. 1. 23. 접수 제9669호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

○ 원고와 C는 2019. 8. 1. C 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 지상 다세대주택 등 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 '민간건설공사 표준도급계약서'(이하 '이 사건 도급계약서'라 한다)를 작성하였다.

1. 공사명 : 수원시 D 다세대 신축공사
2. 공사장소 : 수원시 권선구 E / F
3. 착공연월일: 2019. 8. 1.
4. 준공예정연월일: 2020. 3. 30.
5. 계약금액: 650,000,000원(부가가치세 별도)

○ 원고는 2019. 11. 19. C에게 아래와 같은 내용의 유치권 및 공사 포기각서(이하 '이 사건 포기각서'라 한다)를 작성하여 교부하였다.

당사는 이 사건 공사를 하기로 계약을 하고 공사를 진행하였으나 본사의 사정에 의하여 더 이상 본 공사를 계속 진행할 수가 없어서 공사를 포기하며 공사포기 각서 및 유치권 포기각서를 제출합니다.

○ 원고는 2019. 12. 10. 대구지방법원 2019카단37425호로 'C에 대한 2019. 8. 1.자 230,000,000원의 공사대금채권'을 청구채권으로 하여 이 사건 각 토지에 관한 가압류신청을 하였고, 위 법원의 2019. 12. 16.자 가압류결정에 따라 이 사건 각 토지를 가압류하였다.

○ C는 2020. 1. 15. 원고에게 아래와 같은 내용의 합의각서(이하 '이 사건 합의서'라 하고, 그에 따른 합의를 '이 사건 합의'라 한다)를 작성하여 교부하였고, 원고는 2020. 1. 20. 이 사건 각 토지에 설정된 위 가압류를 해제하였다.

금액 : 150,000,000원

상기 금액을 원고에게 이 사건 공사의 공사비로 지급하기로 하고(단, 수원 소재 G조합에서 대출받는 즉시 지불), 원고는 이 사건 토지에 관한 가압류를 해지하는 조건임

※ 단, 부가가치세는 별도로 한다.

○ C는 2020. 1. 23. 자신의 딸인 피고와 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 수원지방법원 동수원등기소 2020. 1. 23. 접수 제9669호로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

○ 원고는 2020. 1. 23. 대구지방법원 2020카합10052호로 'C에 대한 2019. 8. 1.자 253,000,000원의 공사대금채권'을 청구채권으로 하여 이 사건 각 토지에 관한 가압류신청을 하였고, 위 법원의 2020. 1. 29.자 가압류결정에 따라 이 사건 각 토지를 다시 가압류하였다.

○ 원고는 대구지방법원 2020가합200270호로 C에 대하여 공사대금청구 소송을 제기하여 2020. 12. 18. 위 법원으로부터 'C는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 9.부터 2020. 12. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고받았다. 위 판결에 대하여 C가 항소하여 현재 대구고등법원 2021나20188호로 항소심이 계속 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제2호증의 1, 2, 을 제3, 7, 10, 17호증의

각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 합의에 따라 C에 대하여 150,000,000원의 공사대금채권을 가지고, 위 채권은 이 사건 매매예약 이전에 발생한 것이므로 이 사건 사해행위취소 소송의 피보전채권이 된다(한편, 원고는 C에 대하여 253,000,000원의 공사대금채권을 가진다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 앞서 인정한 금액을 초과하는 공사대금채권을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다).

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고 문제된 처분행위로 인하여 비로소 채무초과에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결 등 참조).

피고는 C의 무자력 여부를 특별히 다투지 아니하고, C에게 이 사건 각 토지 외에 별다른 재산이 없었던 것으로 보이므로, C는 이 사건 매매예약 당시 이미 채무초과 상태였거나 그로 말미암아 채무초과 상태에 빠지게 되었다고 판단된다.

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 C에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 주장의 요지

원고는 이 사건 공사의 실제 시공자인 H(주식회사 I의 실질적 운영자)에게 종합건설업면허를 대여한 업체에 불과하고, C는 이 사건 각 토지를 J에게 매도한 후 명의상

건축주의 지위에 있었을 뿐이므로, 원고는 C에 대하여 공사대금채권을 갖지 않는다. 또한 원고가 이 사건 포기각서를 작성하여 C에게 교부함으로써 원고, C, H, J 사이에 잔여 공사대금이 존재하지 않는 것으로 정산이 이루어졌다. 그런데도 원고는 위 공사대금채권을 청구채권으로 하여 이 사건 각 토지를 가압류한 후 C를 상대로 '가압류에 기한 경매를 진행해서 더 이상 이 사건 공사의 진행을 못하도록 하겠다. 이 사건 각 토지가 경매를 통해 제3자에게 매각되면 모든 것이 날아갈 수 있다'는 내용의 협박을 함으로써 C로 하여금 이 사건 합의에 이르도록 하였다. 따라서 이 사건 합의는 반사회적인 법률행위 또는 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이고, 그렇지 않더라도 강박에 의한 법률행위로서 취소되어야 하므로, 결국 원고의 C에 대한 피보전채권은 존재하지 아니한다.

나. 이 사건 합의가 반사회적인 법률행위로서 무효인지 여부

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 합의 당시 C를 극심하게 강박하여 C의 의사결정의 자유를 박탈함으로써 이 사건 합의를 작성하도록 하였다는 점(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다6409 판결 등 참조)을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 합의가 불공정한 법률행위로서 무효인지 여부

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 C가 이 사건 합의를 도저히 거절할 수 없는 궁박한 상태에 있었다거나, 원고가 이를 이용하여 C로 하여금 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는 불공정한 내용으로 이 사건 합의를 체결하게 하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 이 사건 합의가 강박에 의한 법률행위로서 취소될 수 있는지 여부

살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제1, 9, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고가 제출한 약정서(을 제5호증)의 기재만으로는 원고가 H에게 종합건설업면허를 대여한 것으로 단정하기 어렵고, 설령 그와 같은 사정이 인정되더라도 H의 잔여 공사대금채권이 존재한다면 이 사건 도급계약서의 작성 주체인 원고가 위 잔여 공사대금에 관한 합의에 나설 수 있다고 보이는 점, ② 이 사건 포기각서는 원고가 이 사건 공사를 포기하고 미완성건물 등에 대한 유치권을 행사하지 않겠다는 내용에 불과하여 그로써 공사대금에 관한 정산까지 이루어진 것으로 보기 어려운 점, ③ 이 사건 합의서에는 보증인으로 소외 K(C로부터 2019. 12. 5. 이 사건 공사를 수급한 업체)이 기재되어 있는바, 위 업체 측의 중재로 원고와 C 사이에 이 사건 합의서가 작성된 것으로 보이고, K이 원고나 H 측의 이해관계를 대변하는 업체라고 볼 만한 자료가 없는 점, ④ 위 K의 직원으로서 이 사건 공사의 현장소장으로 근무한 L는 원고가 C를 상대로 공사대금의 지급을 구한 소송(대구지방법원 2020가합200270호)에 증인으로 출석하여, '이 사건 합의서 작성 과정에서 원고가 C를 협박한 것은 없다'는 취지로 증언하였고, L의 증언 내용을 전체적으로 살펴보면 이 사건 합의서 작성 당시 원고를 비롯한 동석자들은 C에게 이 사건 합의서 작성을 권유하였을 뿐 C를 협박하였다고 보기 어려운 점, ⑤ C는 이 사건 공사 착공 전인 2019. 4. 13. 이 사건 각 토지를 J에게 매도하였는데, 그 매매대금 810,000,000원 중 상당 부분인 잔금 510,000,000원은 이 사건 공사에 따른 건물 신축이 완료되어 그 건물의 사용승인이 이루어져야만 지급받을 수 있도록 약정되어 있으므로, C로서는 이 사건 공사의 빠른 진행을 위해 이 사건 합의에 이를 유인이 있었던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한

증거들만으로는 원고의 강박으로 인하여 C가 이 사건 합의에 이르렀다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사 김민지

[목록]

1. 경기도 수원시 권선구		대 173.9㎡
2. 경기도 수원시 권선구		대 112.9㎡