

대구지방법원 영덕지원 2022. 8. 23 선고 2019가단11376 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 신유

담당변호사 이준채, 조상흙, 조후정

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 율천

담당변호사 장승호

변 론 종 결 2022. 6. 21.

판 결 선 고 2022. 8. 23.

주 문

1. 가. 피고 B와 D 사이에 별지 목록 제1항 내지 제3항 기재 각 부동산에 관하여 2018. 5. 25. 체결한 매매계약을 취소한다.

나. 피고 B은 D에게 별지 목록 제1항 내지 제3항 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 영덕지원 등기계 2018. 5. 28. 접수 제4881호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 가. 피고 C와 D 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2017. 8. 22.에 체결한 매매계약을 취소한다.

나. 피고 C는 D에게 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 영덕지원 등기계 2017. 8. 25. 접수 제9485호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 주문 제1항, 제2항과 같다.

예비적 청구취지: 주문 제1의 나항, 제2의 나항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 3.경 D과 사이에 경북 영덕군 E 외 1필지 지상에 지하 2층, 지상 9층 규모의 업무시설(오피스텔 24개 호실, 이하 ‘이 사건 건물’) 신축공사(이하 ‘이 사건 공사’)에 관하여 공사대금을 3,580,500,000원(= 공사대금 3,255,000,000원 + 부가가치세 325,500,000원)으로, 공사기간을 2016. 3. 30.부터 2017. 5. 30.로 정한 도급계약을 체결하였다.

나. 원고는 2016. 4.경 F 주식회사(이하 ‘F’)의 명의로 이 사건 공사를 착공하였고, 2017. 5. 17. 이 사건 공사를 완료하였다.

다. D은 2016. 9. 19. 별지 목록 제4항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제4 부동산’)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2017. 8. 25. 피고 C에게 2017. 8. 22. 매매(이하 ‘이 사건 제1 매매계약’)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 또한, D은 2015. 7. 9. 별지 목록 제1항 내지 제3항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 제1 내지 3 부동산’이라 하고, 이 사건 제1 내지 4 부동산을 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2018. 5. 28. 피고 B에게

이 사건 제1 내지 3 부동산에 대하여 2018. 5. 25.자 매매(이하 ‘이 사건 제2 매매계약’)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 대구지방법원 경주지원에 D을 상대로 이 사건 공사계약에 따른 공사대금 잔금 759,898,666원과 원고가 D의 요청에 따라 대납한 150,658,713원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소송(2018가합3137, 이하 ‘관련 소송’)을 제기하였고, 위 법원은 2021. 7. 9. ‘D은 원고에게 801,957,795원(= 공사대금 740,299,082원 + 대납금 61,658,713원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 취지의 판결을 선고하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 13, 14, 제2호증의 1 내지 4, 제5호증의 1, 2, 제7호증, 을 제9, 11, 13호증, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 주위적 청구

1) 원고

원고가 이 사건 공사를 완료하였음에도 D은 원고에게 공사대금 3,580,500,000원 중 2,699,515,009원만 지급하였기 때문에 원고는 D에 대하여 880,984,991원 및 이에 대한 지연손해금 채권이 있고, 그 외에도 원고는 D의 요청으로 이 사건 공사를 위해 D들 대신하여 지급한 150,658,713원(= 땅대출 선입금 59,000,000원 + 대출이자 55,689,726원 중 1/2인 27,844,863원 + 기성작업비 60,000,000원 중 1/2인 30,000,000원 + 설계감리비 20,000,000원 + 소방감리비 2,500,000원 + 토목설계비 500,000원 + 구조감리비 1,000,000원 + 설비검사비 1,000,000원 + 통신준공비 1,000,000원 + 임시전기 675,000원 + 한전요금 1,342,170원 + 한국전기안전 142,890원 + 하수원인자부담금 173,790원 + 측량비 1,760,000원 + 국민주택채권 3,690,000원 + 면허세 30,000원) 및 이에 대한 지연손해금 채권이 있다.

D은 채무초과 상태에서 통정허위표시 내지 D의 채권자들을 해하는 사해행위인, 이 사건 제1 매매계약에 기하여 피고 C에게 이 사건 제4 부동산에 관한 소유권이전등기를, 이 사건 제2 매매계약에 기하여 피고 B에게 이 사건 제1 내지 3 부동산에 관한 소유권이전등기를 각 마쳐주었고,

채무자인 D과 수익자인 피고들의 사해의사는 추정된다.

2) 피고들

가) D은 원고에게, PF 대출금 2,350,000,000원을, 2017. 7. 7. 원고가 그 명의를 이용하여 이 사건 공사를 진행한 F에 2,000만 원을, 원고의 사내이사인 G에게 2017. 7. 7. 110,000,000원 및 2017. 9. 29. 182,000,000원을 각 지급하였고, 2017. 7. 7.부터 2019. 3.까지 원고로부터 이 사건 공사 중 일부를 하도급받은 업체들에 대하여 360,378,410원을 직불하는 등 공사대금으로 총 3,022,378,410원(= 2,350,000,000원 + 360,378,410원 + 292,000,000원 + 20,000,000원)을 지급하였고, 공사대금에서 D이 원고와 합의하여 H, I에게 원고에 대한 대물변제를 위해 소유권을 이전한 이 사건 건물 J호, K호의 대금 182,000,000원(= 매매대금 444,000,000원 - 담보대출금 120,000,000원 - 담보대출금 142,000,000원), L에게 원고에 대한 대물변제를 위해 소유권을 이전한 M호, N호의 대금 159,000,000원(= 매매대금 440,000,000원 - 담보대출금 285,000,000원)과 원고가 대물변제 받기로 한 이 사건 건물 O호, P호, Q호, R호, S호의 대금과 이 사건 건물의 하자보수대금을 공제하면 D의 원고에 대한 공사대금 채무가 존재하지 않는다. 또한, 원고가 D을 위해 대납한 이 사건 공사와 관련한 감리비 등 채권의 존재는 인정하나, 원고가 주장하는 대납금 중 땅대출 선입금 59,000,000원, 기성작업비 60,000,000원은 D과 무관한 것이고, 대출이자 27,844,863원은 이미 변제가 완료된 것이다.

나) 가사 원고의 D에 대한 채권이 존재한다고 하더라도, D은 이 사건 제1, 2 매매계약 당시 원고에 대한 채무가 없다고 판단하고 이 사건 각 부동산을 처분하였기 때문에 이 사건 제1, 2 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

다) 피고 C의 동생 T는 2017. 1.경부터 U에 대한 48,500,000원의 채권을 담보하기 위해 이 사건 제2 부동산에서 거주하고 있었고, 이후 U 측으로부터 이 사건 제1 내지 3 부동산을 대물변제받으면서 피고 C의 명의로 소유권이전등기를 마친 것이기 때문에 피고 C는 선의의 수익자이다. 또한, 피고 B은 부동산 중개업자를 통해 이 사건 제4 부동산을 소개받아 실제 매매대금을 지급하고 소유권이전등기를 마쳤기 때문에 선의의 수익자이다.

나. 예비적 청구

1) 원고

이 사건 제1, 2 매매계약은 D이 채권자들에 의한 강제집행이 임박한 상황에서 채무를 면탈하기 위하여 한 통정허위표시이므로 원고는 D의 채권자로서 D을 대위하여 피고들의 이 사건 제1 내지 4 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 구한다.

2) 피고들

가) T의 U에 대한 채권이 실제로 존재하였고 이에 따라 대물변제가 이루어져 피고 C 측(T)에서 이 사건 제4 부동산에서 거주하고 있기 때문에 이 사건 제1 매매계약을 통정허위표시에 의한 것으로 볼 수 없다.

나) 피고 B은 실거주 목적으로 D으로부터 이 사건 제1 내지 3 부동산을 매수하였으므로 이 사건 제2 매매계약도 통정허위표시에 해당하지 않는다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재 및 범위

1) 원고의 D에 대한 공사대금 채권 관련

가) 갑 제6, 7호증, 을 제1 내지 7호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① D이 2016. 8. 30. V조합으로부터 이 사건 공사와 관련하여 2,350,000,000원을 한도로 하는 PF 대출을 받아 2017. 3. 21.에는 실제 한도까지 대출이 실행되었던 사실, ② D이 원고의 사내이사인 G에게 2017. 7. 7. 110,000,000원, 2017. 9. 29. 182,000,000원을 지급한 사실, ③ D이 2017. 7. 7. W에게 20,886,500원, X에게 12,500,000원, Y에게 9,190,000원, Z에게 12,120,000원, H에게 6,000,000원, AA에게 41,000,000원, 'AB'에 18,414,210원, F에 20,000,000원, AC 주식회사에 100,000,000원, 주식회사 AD에 70,000,000원, AE에게 2,001,000원을, 2017. 7. 10. AF에 2,000,900원을, 2017. 7. 11. 주식회사 AG에 264,900원을, 2017. 8. 3. AH에 6,000,900원을 각 입금한 사실, ④ 원고는 관련 소송에서 '원고가 D으로부터 PF 대출금 중 1,929,886,300원을 받은 사실', '원고의 사내이사인 G 명의로 받은 292,000,000원과 원고가 명의를 빌린 F 명의로 받은 20,000,000원은 모두 D이

원고에 대한 공사대금을 변제하기 위해 지급한 돈인 사실', 「D이 2017. 7. 7. 지급한 돈 중 W 20,886,500원, X 12,500,000원, Y 9,190,000원, Z 12,120,000원, H 6,000,000원, AA 41,000,000원, 'AB' 18,414,210원, AC 주식회사 100,000,000원, 주식회사 AD 70,000,000원은 모두 원고의 요청에 따라 원고의 하수급인들에게 지급된 사실」, 「원고가 지급해야 하는 이 사건 공사와 관련한 하자보수금이 88,078,425원인 사실」을 인정한 사실, ⑤ 한편, 원고와 D은 이 사건 공사계약 체결 당시 원고가 D으로부터 이 사건 건물의 호실을 대물변제를 받을 경우 각 부동산의 가액에서 설정되어 있는 우선수익권으로 담보되는 대출채무액을 공제하는 방식으로 산정하되, 평당 520만 원을 기준으로 각 부동산의 가액을 산정하기로 합의한 사실, ⑥ D은 2018. 3. 9. G의 처(妻)인 L에게 이 사건 건물 M호, N호에 관하여, 2018. 3. 19. 원고의 하수급인인 H에게 이 사건 건물 J호에 관하여, 원고의 하수급인인 I에게 이 사건 건물 K호에 관하여 각 원고에 대한 대물변제 명목으로 소유권이전등기를 마쳐준 사실, ⑦ 2018. 3. 경 V조합에서 이 사건 건물 M호, N호에 관하여 설정한 우선수익권 채무액이 285,000,000원이고, AI조합에서 이 사건 건물 J호, K호에 관하여 설정한 우선수익권 채무액이 274,074,101원인 사실은 인정된다.

나) 위 사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, D이 원고에게 지급한 것으로 인정되는 공사대금은 2,840,200,914원(= 1,929,886,300원 + 592,110,710원 + 88,078,425원 + 230,125,479원)이므로, D이 원고에게 지급해야 하는 공사대금 채무의 원금은 740,299,086원(= 3,580,500,000원 - 2,840,200,914원)으로 봄이 타당하다.

(1) D이 원고에게 '원고가 관련 소송에서 PF 대출금 2,350,000,000원 중 D으로부터 지급받았음을 자인한 1,929,886,300원'을 초과하는 돈을 지급하였다고 볼만한 증거가 없다.

(2) 원고가 관련 소송에서 D이 원고에게 지급해야 하는 공사대금에서 공제되어야 함을 자인한 원고의 사내이사인 G 명의로 받은 292,000,000원, 원고가 명의를 빌린 F 명의로 받은 20,000,000원, D이 2017. 7. 7. 원고의 하수급인에게 지급한 280,110,710원(= W 20,886,500원 + X 12,500,000원 + Y 9,190,000원 + Z 12,120,000원 + H 6,000,000원 + AA 41,000,000원 + 'AB' 18,414,210원 + AC 주식회사 100,000,000원 + 주식회사 AD 60,000,000원)을 합산한 592,110,710원(= 292,000,000원 + 20,000,000원 + 280,110,710원) 외에 나머지 D이

하수급인에게 지급하였다고 주장하는 돈들이 실제 원고의 하수급인들에게 지급된 것이라고 인정할 증거가 없다.

(3) 원고가 관련 소송에서 이 사건 건물의 하자보수비용으로 인정한 88,078,425원을 초과하여 D에 대하여 하자보수비용 채무를 부담하고 있다고 볼만한 증거가 없다.

(4) 원고와 D의 대물변제 관련 합의에 따라 이 사건 건물 J호, K호, M호, N호의 소유권이 이전된 사실은 앞서 본 바와 같은데, 피고들의 주장처럼 원고와 D이 이 사건 건물 J호, K호, M호, N호의 매매계약상 매매대금을 대물변제액으로 인정하기로 약정한 사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고와 D이 대물변제시 약정한 평당 520만 원을 적용하여 위 각 부동산의 가액을 산정하면

789,199,580원[= 이 사건 건물 J호 181,723,184.5($115.5265\text{m}^2 \times 0.3025 \times 5,200,000\text{원}$) + 이 사건 건물 K호 212,876,606.8($135.3316\text{m}^2 \times 0.3025 \times 5,200,000\text{원}$) + 이 사건 건물 M호 181,723,184.5($115.5265\text{m}^2 \times 0.3025 \times 5,200,000\text{원}$) + 이 사건 건물 N호 212,876,606.8($135.3316\text{m}^2 \times 0.3025 \times 5,200,000\text{원}$), 원 미만 버림]이 되고, 여기에 앞서 본 위 각 부동산의 우선수익권 채무액 559,074,101원(= V조합 285,000,000원 + AI조합 274,074,101원)을 공제하면, 대물변제액은 230,125,479원(= 789,199,580원 - 559,074,101원)이 된다.

(5) 피고들의 주장처럼 원고가 D으로부터 이 사건 건물 O호, P호, Q호, R호, S호를 대물변제 명목으로 인수하기로 약정하였다고 하더라도, 대물변제는 본래의 채무에 갈음하여 다른 급여를 현실적으로 하는 때에 성립되는 요물계약이므로 다른 급여가 부동산의 소유권이전인 때에는 등기를 완료하여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸되는 것인바(대법원 1987. 10. 26. 선고 86다카1755 판결 참조), 원고가 이 사건 건물 O호, P호, Q호, R호, S호에 관하여 소유권이전등기를 마치지 않은 이상 원고의 D에 대한 공사대금 채권이 소멸하였다고 볼 수 없다.

2) 원고의 D에 대한 대납금 채권 관련

가) 원고 측에서 D을 대신하여 61,658,713원(= 대출이자 55,689,726원 중 1/2인 27,844,863원 + 설계감리비 20,000,000원 + 소방감리비 2,500,000원 + 토목설계비 500,000원 + 구조감리비 1,000,000원 + 설비검사비 1,000,000원 + 통신준공비 1,000,000원 + 임시전기 675,000원 +

한전요금 1,342,170원 + 한국전기안전 142,890원 + 하수원인자부담금 173,790원 + 측량비 1,760,000원 + 국민주택채권 3,690,000원 + 면허세 30,000원)을 지출한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 피고들은 D이 원고에게 위 돈 중 대출이자 상당액 27,844,863원을 변제하였다고 주장하나, 을 제9호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 갑 제1호증의 1, 3, 4, 5, 12의 각 기재에 의하면, 원고 측에서 2016. 8. 30. D에게 59,000,000원, 2016. 8. 31. AJ에게 20,000,000원, 2016. 11. 2. 불상인에게 10,000,000원, 2016. 12. 8. AJ에게 10,000,000원, 2016. 12. 23. AK에게 5,000,000원, 2017. 2. 15. AJ에게 10,000,000원, 2017. 7. 7. AJ에게 5,000,000원을 각 입금한 사실은 인정되나, 위 사실만으로는 위 각 금전 지급이 이 사건 공사와 관련하여 D이 부담하였어야 하는 토지대출금이나 작업비용을 대납한 것이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 D이 원고에게 지급해야 하는 대납금 원금은 61,658,713원이라고 봄이 타당하다.

3) 소결

따라서 D은 원고에게 801,957,799원(= 740,299,086원 + 61,658,713원) 및 그 중 공사대금 채무 740,299,086원에 대하여는 원고가 이 사건 공사를 완료하여 D에게 이 사건 건물을 인도한 다음날인 2017. 5. 18.부터 상법이 정한 연 6%의, 대납금 채무 61,658,713원에 대하여는 대납금 청구 내용이 기재된 관련 소송 소장 부분이 D에게 송달된 다음날인 2019. 5. 10.부터 민법이 정한 연 5%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 결국, 원고의 D에 대한 채권의 존재가 인정되고, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 되므로, 원고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 피고 C

가) 관련 법리

채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는

공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이요, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있는 것이고, 부동산 등 재산을 시가보다 싸게 매각하는 행위는 채무자의 총재산의 감소를 초래하는 범위 내에서 사해행위에 해당하며, 상당한 가격으로 매각하는 행위 또한 그것이 채무를 면탈할 의도로 수익자와 통모하여 이루어진 것인 경우에는 사해행위에 해당하고(대법원 1964. 4. 14. 선고 63다827 판결 참조), 나아가 채무자의 법률행위가 통정허위표시인 경우도 사해행위로서 채권자취소권의 대상이 될 수 있는 것이다(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다50985 판결, 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결 참조).

나) 구체적 판단

(1) 갑 제2, 3, 10호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 AL조합에 대한 금융거래정보 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1 매매계약일인 2017. 8. 22. D의 적극재산¹⁾으로는 이 사건 각 부동산이 있었는데, 그 가액이 354,300,000원(= 이 사건 제1 내지 3 부동산 196,300,000원²⁾ + 이 사건 제4 부동산 158,000,000원³⁾)인 반면, 소극재산으로는 앞서 본 D의 원고에 대한 801,957,799원 및 이에 대한 지연손해금 채무 외에도 AL조합에 대한 채무 100,000,000원도 있었기 때문에 채무초과상태였다고 봄이 타당하다.

(2) 앞서 본 사실에 갑 제11호증, 을 제12호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 앞서 든 법리에 비추어 보면, 이 사건 제1 매매계약은 통정허위표시에 해당하거나, 적어도 D의 책임재산을 감소시켜 일반 채권자의 공동담보에 부족이 생기게 하는 행위로서 원고를 비롯한 다른 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 D은 당시 이로 인하여 일반채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 할 것이며, 나아가 수익자인 피고 C의 악의도 추정된다.

(가) D과 피고 C 사이의 이 사건 제1 매매계약의 매매대금은 158,000,000원이나, 피고 C는 이 사건 제1 매매계약일로부터 3일 후인 2017. 8. 25. 매매대금을 지급하지 않은 채 이 사건 제4 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

(나) 이에 대하여 피고 C는 피고 C의 동생인 T가 U에 대하여 48,500,000원의 채권이 있어 이 사건 제4 부동산을 대물변제받았다는 취지로 주장하고 있고, 을 제12호증의 2, 제14, 16, 17호증의 각 기재에 의하면 피고 C의 동생인 T가 2015. 5. 20.부터 2015. 5. 22.까지 U에게 10회에 걸쳐 48,500,000원을 입금한 사실은 인정되나, 피고 C의 주장에 따르면 이 사건 제1 매매계약 체결 전에 D은 피고 C는 물론이고 T와도 특별한 채권채무 관계가 없었던 것이고, 실제 D이 피고 C에게 U의 T에 대한 채무의 대물변제를 위해 이 사건 제4 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다고 볼만한 객관적인 증거도 없다.

(다) T는 2017. 1.경부터 이 사건 제4 부동산에서 거주하면서 D에게 매월 40~45만 원을 지급하고 있었고, 피고 C가 이 사건 제4 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후인 2017. 9.경 이후에도 2018. 2.경까지도 D에게 매월 40만 원을 지급하였는바, 이는 이 사건 제4 부동산의 차임 명목으로 지급한 것으로 보인다.

2) 피고 B

가) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

(1) 갑 제2호증의 4, 제3호증의 1 내지 4, 7 내지 13, 18, 제9호증의 1, 2, 제10호증의 1 내지 4, 7 내지 13, 18의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 AL조합에 대한 금융거래정보 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제2 매매계약일인 2018. 5. 25. D의 적극재산⁴⁾으로는 이 사건 제1 내지 3 부동산이 있었는데, 그 가액이 103,122,310원⁵⁾인 반면, 소극재산으로는 앞서 본 D의 원고에 대한 801,957,799원 및 이에 대한 지연손해금 채무 외에도 AL조합에 대한 채무 100,000,000원도 있었기 때문에 채무초과상태였다고 봄이 타당하다.

(2) 앞서 보았듯이 채무초과상태에 있던 D이 사실상 유일한 재산인 이 사건 제1 내지 3 부동산에 관하여 피고 B와 이 사건 제2 매매계약을 체결한 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 채권의 공동담보를 부족하게 하는 행위 또는 자기의 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 사해행위가 되며, 채무자인 D은 이 사건 제2 매매계약으로 인하여 채권자인 원고를 해할 것임을 알았다고 할 것이고, 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다.

다. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 관련 법리

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 본 D의 재산상태 및 피고 C가 D에게 매매대금을 지급하지 않은 사정과 갑 제1호증의 1, 제8호증의 1, 2의 각 기재에 의하여 인정되는 피고 B이 D의 이 사건 공사와 관련한 수임인인 U의 부(父)인 사정 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 사해행위의 수익자에 해당하는 피고들의 악의 추정을 뒤집고 피고들이 선의였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 항변은 받아들일 수 없다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

앞서 살핀 바와 같이 이 사건 제1, 2 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 이에 따른 원상회복으로서 피고 B은 D에게 이 사건 제1 내지 3 부동산에 관하여 피고 B 명의로 마쳐진 소유권이전등기의, 피고 C는 이 사건 제4 부동산에 관하여 피고 C 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다(원고의 주위적 청구를 인용하는 이상 예비적 청구에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다).

판사 이강호

별지

- 1) 신탁재산에 대한 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 한다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2012다14449 판결, 대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다111401 판결 등 참조). 2017. 8. 22. 당시 D은 이 사건 건물 24개 호실을 AM 주식회사에 신탁한 상태였는데, 위 각 부동산의 신탁이 종료되었을 때 예상되는 가액에서 비용, 신탁보수 등을 공제하고, 우선수익자에 대한 채무를 공제하고 남은 금액이 존재하지 않는다는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로 적극재산에서 제외한다.
- 2) 이 사건 제1 내지 3 부동산에 관하여 D과 피고 B이 정한 매매대금 96,300,000원에 피고 B이 인수하지 않기로한 AN 주식회사의 근저당권설정등기의 채권최고액 100,000,000원(이 사건 제1 내지 3 부동산 외에도 공동담보로 경북 영덕군 AO가 있었으나, 피고 C에게 유리하게 전액을 합산한다)을 합산한 금액이다.
- 3) 이 사건 제4 부동산의 2016. 6. 9. 기준 감정평가액 155,000,000원(AL조합의 금융거래정보제공 결과), 2017. 1.1.자 공동주택 공시가격 120,000,000원(갑 제5호증의 5), D과 피고 C가 정한 매매대금 158,000,000원(갑 제2호증의 4) 중 가장 큰 금액이다.
- 4) 2018. 5. 25. 당시 D은 이 사건 건물 12개 호실(AP호, AQ호, AR호, O호, AS호, AT호, AU호, P호, Q호, R호, S호, AV호)을 AM 주식회사에 신탁한 상태였는데, 위 각 부동산의 신탁이 종료되었을 때 예상되는 가액에서 비용, 신탁보수 등을 공제하고, 우선수익자에 대한 채무를 공제하고 남은 금액이 존재하지 않는다는 점에 관하여 다툼이 없으므로 적극재산에서 제외한다.
- 5) 이 사건 제1 내지 3 부동산에 관하여 D과 피고 B이 정한 매매대금 96,300,000원에 피고 B이

인수하지 않기로한 AN 주식회사의 근저당권설정등기의 피담보채무 6,822,310원(이 사건 제1 내지 3 부동산 외에도 공동담보로경북 영덕군 AO가 있었으나, 피고 B에게 유리하게 전액을 합산한다)을 합산한 금액이다.