

부산지방법원 2021. 4. 27 선고 2019가단314502 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이동익

피고B

소송대리인 법무법인 법무법인 서면 담당변호사 김길수, 이운조,

C

소송복대리인 변호사 백중현

변론 종결2021. 3. 16.

판결 선고2021. 4. 27.

주 문

1. 피고와 주식회사 D 사이에 별지 '부동산의 표시' 목록1. 기재 부동산에 관하여 2018. 3. 6. 체결된 매매계약 및 같은 목록2. 내지 목록4. 기재 각 부동산에 관하여 2018. 1. 25. 체결된 각 매매계약을 각 취소한다.

2. 피고는 주식회사 D에게 별지 '부동산의 표시' 목록1. 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 중부산등기소 2018. 3. 6. 접수 제5731호로 마친, 같은 목록2. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5732호로 마친, 같은 목록3. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5734호로 마친, 같은 목록4. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5733호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

선택적으로 주문 제1, 2항, 또는 피고는 주식회사 D에게 별지 '부동산의 표시' 목록1. 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 중부산등기소 2018. 3. 6. 접수 제5731호로 마친, 같은 목록2. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5732호로 마친, 같은 목록3. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5734호로 마친, 같은 목록4. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5733호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 관계

- (1) 원고는 건축물의 내장공사를 전문적으로 하는 개인사업자이다.
- (2) 주식회사 D(이하 'D'라 함)는 부동산 개발업을 전문으로 하는 법인인데, 피고는 D로부터 별지 '부동산의 표시' 기재 각 부동산들(부산 서구 E 지상 F아파트 G호, H호, I호, J호, 이하 '이 사건 부동산'이라 함)의 소유권을 이전받은 자이다.

나. 원고의 D에 관한 공사대금채권

- (1) 원고는 2017. 1.부터 D가 신축공사 중인 부산 금정구 소재 공동주택 및 업무시설에 대하여 내장공사를 하여 주었는데, 2017. 4. 30.까지 D로부터 받아야 할 공사대금은 3억 5,000만 원이었다.
- (2) 원고는 D가 공사대금을 지급하지 않자 2017. 9. 29. 공사대금채권을 확보하기 위해 D가 K 주식회사에 신탁해 둔 부산 연제구 L 대 189.2㎡와 부산 서구 E 대 341㎡에 관하여 법원으로부터 소유권이전등기청구권가압류(이하 '이 사건 가압류'라 함) 결정을 받아 집행하였다.
- (3) D는 2018. 3. 6. 원고를 찾아와 이 사건 가압류를 해제하여 주면, 원고가 받아야 할 공사대금채권 3억 5,000만 원 중 5,000만 원은 즉시 변제하고, 나머지 3억 원은 2018. 3. 23.까지 지급하겠으며,

만약 위 기한까지 3억 원을 변제하지 못할 경우에는 원고에게 D 소유의 F아파트 중 2세대(M호, N호)에 관한 소유권을 이전해 주기로 하는 내용의 이행각서 및 F아파트 공급계약을 작성하여 주겠다고 하였다. 이에 원고는 2018. 3. 6. D로부터 5,000만 원과 이행각서 및 F아파트 2세대에 관한 공급계약을 받은 다음 이 사건 가압류를 해제해 주었다.

다. D의 부동산 처분

(1) 이 사건 부동산의 처분1) ① D는 2018. 3. 6. 피고와 F아파트 G호에 관하여 분양금액은 2억 1,000만 원으로 하고, 계약 당일 계약금으로 2,000만 원을 지급받으며, 잔금 1억 9,000만 원(융자금포함)은 입주예정일에 지급받기로 하는 내용의 분양계약을 체결한 다음, 부산지방법원 중부산등기소 2018. 3. 6. 접수 제5731호로 소유권이전등기절차를 마쳐주었다.

② D는 2018. 1. 25. 피고와 F아파트 H호에 관하여 분양금액은 2억 2,870만 원으로 하고, 계약 당일 계약금 2,000만 원을 지급받으며, 중도금 1,000만 원은 2018. 2. 1.에 지급받고, 잔금 1억 9,870만 원(융자금포함)은 입주예정일에 지급받기로 하는 내용의 분양계약을 체결한 다음, 부산지방법원 중부산등기소 2018. 3. 6. 접수 제5732호로 소유권이전등기절차를 마쳐 주었다.

③ D는 2018. 1. 25. 피고와 F아파트 I호에 관하여 분양대금은 2억 원으로 하고, 계약 당일 계약금으로 3,000만 원을 지급받으며, 잔금 1억 7,000만 원(융자금포함)은 입주예정일에 지급받기로 하는 내용의 분양계약을 체결한 다음, 부산지방법원 중부산등기소 2018. 3. 6. 접수 제5734호로 소유권이전등기절차를 마쳐주었다.

④ D는 2018. 1. 25. 피고와 F아파트 J호에 관하여 분양금액은 2억 1,000만 원으로 하고, 계약 당일 계약금으로 2,000만 원을 지급받으며, 잔금 1억 9,000만 원(융자금포함)은 입주예정일에 지급받기로 하는 내용의 분양계약을 각 체결한 다음, 부산지방법원 중부산등기소 2018. 3. 6. 접수 제5733호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 마쳐주었다.

(2) 이 사건 부동산 외 부동산의 처분 ① D는 2018. 2. 1. 피고와 F아파트 O호에 관하여 분양대금은 2억 2,370만 원으로 하고, 계약 당일 계약금으로 3,000만 원을 지급받으며, 잔금 1억 9,300만 원(융자금포함)은 입주예정일에 지급받기로 하는 내용의 분양계약을 체결하였다.

② D는 2018. 2. 1. 피고와 F아파트 M호에 관하여 분양대금은 2억 1,000만 원으로 하고, 2018. 4.

10. 계약금으로 3,000만 원을 지급받으며, 잔금 1억 8,000만 원(융자금포함)은 입주예정일에 지급받기로 하는 내용의 분양계약을 체결하였다. 그런데 D는 2018. 3. 29.경 피고에게 위 M호에 대한 권리의무(분양자의 지위)가 모두 P으로 이전되었다고 하면서 분양자를 P으로 하는 분양계약서를 새로이 작성하여야 된다고 하였고, 이에 피고는 위 M호의 분양자를 P으로 하는 분양계약서를 새로 작성하게 되었다.

라. D의 자력

- (1) 적극재산 : 107억 6,000만 원 ① 시가 28억 원 상당의 Q아파트(이하 'Q아파트'라 함) 12세대
② 공사 중이었던 R아파트(이하 'R아파트'라 함) 자산가치 5억 6,000만 원 상당
③ 시가 64억 원 상당의 F아파트 32세대
- (2) 2018. 3. 6. 기준 소극재산 : 합계 132억 4,300만 원 ① 금융권 채무 : S조합에 대한 37억 4,300만 원의 대출채무(=Q아파트 1억 4,300만 + F아파트 관련 채무 36억 원), T은행에 대한 13억 5,000만 원의 대출채무, U조합에 대한 대출채무 34억 5,000만 원
- ④ 금융권 이외의 채무 : V에 대한 채무 15억 원, W에 대한 채무 10억 원, X에 대한 채무 8억 원, 원고에 대한 채무 4억 원, 기타 채무 10억 원

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑제1호증 내지 갑제7호증, 갑제10호증 내지 갑제14호증, 내지 갑제21호증, 갑제24호증 내지 갑제28호증, 을제4호증 내지 을제10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 Y의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 원고의 D에 대한 3억 원의 공사대금 채권은 D가 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주기 전에 이미 성립하고 있던 것으로, 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. D의 무자력

위 인정사실에 의하면 D가 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 당시 D의 적극재산은 총 107억 6,000만 원이고, 소극재산은 총 132억 4,300만 원으로 채무초과상태이었다.

다. 사해행위 및 사해의사

(1) D는 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 부동산에 관한 분양계약(이하 '이 사건 처분행위'라 함)을 체결하고 소유권이전등기까지 마쳐주었으므로 이 사건 처분행위는 채권자인 원고를 비롯한 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 부족을 심화시키는 사해행위에 해당하고, 이에 대한 피고의 악의도 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

(2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 부동산 중 G호의 매매계약체결일은 2017. 10. 30.이고 매매대금이 2억 원이며, 이 사건 부동산 중 H호, I호, J호의 각 매매계약체결일은 2017. 3. 9.이고 매매대금 또한 각 2억 1,870만 원(H호), 1억 9,000만 원(I호), 2억 원(J호)인바, 위와 같이 피고가 D로부터 정상적으로 이 사건 부동산을 분양받아 피고나 피고의 가족들 명의로 그 대금을 모두 납부하고 소유권이전등기절차를 마쳤던 것이므로, 피고는 원고를 해하는 사해행위에 가담할 아무런 이유도, 그런 사실도 없어 선의라고 주장한다.

을제12호증 내지 을제19호증의 각 기재에 의하면, ① 피고의 모 Z이 2017. 2. 8. D 계좌로 6,600만 원을 입금한 사실, ② 피고의 언니 AA가 D 계좌로 2017. 5. 22. 1억 원, 2017. 6. 26. 3,500만 원, 2017. 7. 4. 900만 원, 2017. 12. 6. 500만 원, 2018. 3. 5. 500만 원, 2018. 3. 7. 1,000만 원 합계 1억 6,400만 원을 각 입금한 사실, ③ 피고가 2018. 2. 1. D 계좌로 1억 원, 2018. 3. 5. D의 대표이사인 AB의 계좌로 1억 5,000만 원, 2018. 3. 6. AB의 계좌로 합계 6억 5,000만 원, 2018. 4. 12. AC조합 계좌로 5,000만 원 합계 9억 5,000만 원을 입금한 사실, ④ 피고의 남동생 AD이 2018. 3. 6. AB의 계좌로 1억 100만 원을 입금한 사실은 인정된다.

그러나, ① 을제32호증의 기재에 의하면, F아파트 G호에 관하여 2017. 10. 30. 분양계약이 체결되고 잔금 2,000만 원이 계약체결 당일 지급하기로 하는 약정이 체결된 것으로 되어 있지만, 그날 피고가 D에 계약금 2,000만 원이 지급한 사실을 인정할 자료가 없고, 피고의 모 Z이 입금한 6,600만 원은 이 사건 부동산에 관한 각 매매계약이 체결되기도 전이며, 위 돈이 어떤 이 사건 부동산의 매매대금 중 일부 대금의 지급에 갈음하기로 하였는지에 관해 피고로부터 납득할 만한 설명이 없는 점, ② 피고의 언니 AA가 D의 계좌에 2017. 5. 22.부터 2017. 12. 6.까지 총 1억 4,000만 원을 입금하였는데, 위 돈이 만일 이 사건 부동산의 분양대금으로 지급한 것이라면 이는

피고가 주장하는 이 사건 부동산에 관한 각 분양계약상에 기재된 잔금지급 시기 및 방법과 부합되지 않는 점, ③ 피고가 2018. 2. 1. D 계좌로 1억 원을 입금하였으나, 같은 날 F아파트 O호와 M호에 관한 분양계약이 체결되고, 그 계약내용에 따르면 총 6,000만 원의 계약금만 지급하면 되는데 1억 원이 어떤 사정으로 입금되었는지에 관해 피고로부터의 아무런 해명이 없고, 먼저 분양계약을 체결한 F아파트 H호, I호, J호에 관한 계약금이라고 선해해도 계약금 중 4,000만 원(=8,000만 원 - 4,000만 원(1억 원 - 6,000만 원))은 미지급한 것이 되는 점, ④ 피고가 D에 분양대금으로 납부하였다는 돈이 총 12억 8,100만 원이나 이는 F아파트 6세대의 분양대금인 12억 8,240만 원과 일치하지 않는 점 등 변론에서 나타는 사정을 모두 고려하면 피고가 자신과 자신의 가족들 명의로 분양대금을 정상적으로 납부하고 이 사건 부동산에 관한 분양계약을 체결하였으므로 선의의 수익자라는 주장은 이를 인정할 수가 없고, 을제1호증 내지 을제45호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러므로 피고의 선의 주장은 받아들이지 아니 한다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

그러므로 이 사건 부동산에 관한 각 분양계약은 사해행위로서 취소되어야 할 것이므로, 피고와 D 사이에 별지 '부동산의 표시' 목록1. 기재 부동산에 관하여 2018. 3. 6. 체결된 매매계약 및 같은 목록2. 내지 목록4. 기재 각 부동산에 관하여 2018. 1. 25. 체결된 각 매매계약을 각 취소하고, 피고는 D에게 같은 목록1. 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 중부산등기소 2018. 3. 6. 접수 제5731호로 마친, 같은 목록2. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5732호로 마친, 같은 목록3. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5734호로 마친, 같은 목록4. 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 3. 6. 접수 제5733호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 제1선택적 청구는 이유 있으므로 인용하여 주문과 같이 판결한다(원고의 제1선택적 청구를 인용하는 이상 제2선택적 청구에 대해서는 더 나아가 판단하지 않기로 한다).

판사천종호

별지

이 사건 부동산 중 H호, I호, J호의 매매계약체결일은 2017. 3. 9.이고 매매대금 또한 각 2억 1,870만원(H호), 1억 9,000만 원(I호), 2억 원(J호)이라고 주장한다. 피고가 이 사건 소가 제기된 지 한 참이 지난 2021. 1. 7.에 제출한 을제32호증의 매매계약서상에는 위 G호에 대하여 2017. 10. 30. D와 피고 사이에 매매계약이 체결된 것으로 기재되어 있으나, 2017. 3. 6.자 매매계약서의 매매대금이 2억 1,000만 원이고, 위 매매계약서에 따라 위 G호에 대하여 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 전용면적이 등기부와 일치하는 점 등으로 볼 때, 위 일자에 정식으로 매매계약을 체결한 것으로 보아야 할 것이다. 또 을제37호증, 을제38호증, 을제39호의 각 매매계약서 상에는 2017. 3. 9. D와 피고 사이에 매매대금 2억 1,870만 원(H호), 1억 9,000만 원(I호), 2억 원(J호)으로 하는 매매계약이 각 체결된 것으로 기재되어 있으나, 2018. 1. 25.자 각 매매계약서의 매매대금이 각 2억 2,870만 원(H호), 2억 원(I호), 2억 1,000만 원(J호)이고, 위 각 매매계약서에 따라 위 각 호실에 대하여 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 전용면적이 등기부와 일치하는 점 등으로 볼 때, 위 일자에 정식으로 매매계약을 체결한 것으로 보아야 할 것이다.