

광주고등법원 2021. 4. 29 선고 2020나23195 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 겸 부대항소인

A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 항소인 겸 부대피항소인

주식회사 B

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 김승철, 김현도

변론 종결 2021. 4. 8.

판결 선고 2021. 4. 29.

제 1 심 판결 광주지방법원 2020. 8. 14. 선고 2020가합50589 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 15. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고는 원고에게 300,400,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 이 사건 원상회복 청구 중 주위적 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

청 구 취 지

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 15. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 주위적으로, 피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 2019. 4.15. 접수 제65780호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 예비적으로, 주문 제1의 나. 항과 같다(원고는 부대항소로 예비적 청구취지를 확장하였다).

항 소 취 지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

부 대 항 소 취 지

제1심판결 중 원상회복 청구 부분을 예비적 청구취지 기재와 같이 변경한다.

이 유

1. 인정사실

- 가. 원고는 주택건설사업 등을 목적으로 하는 법인이고, 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 광주 동구 D 소재 E 아파트(이하 'E아파트'라 한다) 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 시행하고 이를 분양한 회사이다.
- 나. 원고는 2015. 5. 12. C와 공사도급계약을 체결하고 2018. 6. 30.경 이 사건 공사를 완료하였는데도 그 공사대금을 지급받지 못하게 되자, 2018. 10. 16.

광주지방법원2018가합58245호로 공사대금을 청구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2019. 11. 14. 'C은 원고에게 6,145,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하였다. 이에 C이 광주고등법원 2019나25201호로 항소하여 2020. 11. 18. 'C은 원고에게 5,935,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결이 선고되었으며, 위 항소심 판결은 2020. 12. 5. 그대로 확정되었다.

다. 또한 원고는 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 C에게 자금을 대여하였는 데 그 대여금을 반환받지 못하게 되자, 2018. 12. 14. 광주지방법원 2018가합60057호로 대여금의 반환을 청구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2019. 11. 28. 'C은 원고에게 609,673,583원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하였고, 이에 C이 광주고등법원 2019나25591호로 항소하였으나 2020. 10. 15. 그 항소가 기각됨으로 써, 위 판결은 그대로 확정되었다.

라. C과 피고는 2014. 4. 15. 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 4. 15.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 마. 그 외에도 C과 피고는 2019. 1. 8. E아파트 F호(이하 '이 사건 제2 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 12. 7.자 매매를 원인으로 한, 2019. 4. 15. E아파트 G호(이하 '이 사건 제3 부동산'이라 하고, 이 사건 제1, 2, 3 부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 4. 15.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

바. H조합는 2019. 5. 13. 이 사건 제1, 3 부동산에 관하여 채권최고액을 480,000,000원으로 하는 공동 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1, 6, 11, 12, 19호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 공사대금채권 및 대여금채권은 이 사건매매계약 이전에 이미

성립되어 있었으므로, 그 액수가 구체적으로 확정되지 않았다고하더라도 채권자취소권의
피보전채권이 된다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다1045 판결 참조).

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그
매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는
특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원
2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등참조).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거들과 갑 제3, 5, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 이사건 매매계약 당시
C의 적극재산과 소극재산이 아래와 같은 사실이 인정된다.

가) 적극재산

순번	적극재산	금액(원) ¹⁾
1	광주 동구 I 임야 1,748m ²	153,824,000
2	광주 동구 J 임야 495m ²	43,560,000
3	K호	292,000,000
4	L호	295,000,000
5	M호	292,000,000
6	N호	322,000,000
7	P호	301,000,000
8	AJ호	331,000,000
합계		2,030,384,000

피고는, C의 실질적 대표자인 AU이 C의 자금 3,331,019,907원을 횡령한 혐의 로

유죄판결(광주지방법원 2018고합366호)을 선고받았음을 이유로 C의 AU에 대한 위금액 상당의 손해배상채권을 적극재산에 포함시켜야 한다고 주장한다. 그러나 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것이고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 하는데(대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 참조), C이 AU로부터 위 횡령액 상당의 손해배상채권을 용이하게 변제받을 수 있다고 인정할 증거가 없으므로, 위 채권을 C의 적극재산에 포함시키기 어렵다(설령 위 채권이 C의 적극재산에 포함된다고 하더라도, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 여전히 채무초과 상태에 있었다는 점은 변함이 없다). 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나) 소극재산

순번	채권자	내용	금액(원)
1	원고	공사대금채무	5,935,000,000
2	원고	대여금채무	609,673,583
합계			6,544,673,583

다) 소결

위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태였다고 할 것이고, C이 이 사건 제1 부동산을 매각하여 일부 채권자에 대한 변제에 충당하였다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없으므로, C이 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 원고를 비롯한 C의 채권자에 대하여 사해행위가 되고, C의 사해의사 및 피고의 악의는 추정된다(원고는, C의 주택도시보증공사, BB, AK조합 등에 대한 채무들도 소극재산에 포함시켜야 한다고 주장하나, 위 채무들을 C의 소극재산에서 제외하더라도 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 분명하므로, 이에 관하여

별로로 판단하지 아니한다).

다. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 AV 신문 등에서 C의 E아파트 잔여세대 분양광고를 보고 임직원 사택을 마련하기 위해 C로부터 이 사건 각 부동산을 할인분양받았을 뿐 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다.

2) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 해당 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고2011다37001 판결, 대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

앞서 든 증거들과 갑 제17호증, 을 제4, 5, 8, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

① 이 사건 각 부동산의 분양대금은 합계 845,814,000원(이 사건 제1 부동산 282,907,000원 + 이 사건 제2 부동산 280,000,000원 + 이 사건 제3 부동산 282,907,000원)인데, 피고는 C에게 합계 8억 원(2018. 12. 7. 2억 원 + 2018. 12. 12. 2억 원 + 2019. 5. 20. 4억 원)만을 지급하였다. 이에 관하여 피고는 할인분양을 받은 것이라고 주장하나, 피고는 이 사건 제1 부동산에 관하여 취·등록세 등을 납부할 때에는 거래가액을 282,907,000원으로 신고하면서도 법무사에게는 실제 매매대금을 270,000,000원으로 하여 등기보수료를 계산하는 등(피고의 2021. 3. 9.자 준비서면 참조) 그 주장이 일관되지 않고, 나아가 이 사건 제2 부동산의 분양대금 납부확인서의 '분양 DC 2,907,000원'이라는 기재 이외에 할인분양을 인정할 만한 증거가 없다.

② 피고는 이 사건 각 부동산을 임직원들의 사택으로 사용하기 위하여 분양받았다고 주장한다. 그러나 피고는 이 사건 제2 부동산을 분양받은 지 채 4개월도 지나지않은 2019. 4. 2. AW 주식회사에 위 부동산을 매도하였고, 이 사건 제1, 3 부동산을 임직원들의 사택으로 사용하고 있다고 볼 아무런 자료가 없다.

③ 원고가 C을 상대로 제기한 다른 사해행위 취소소송(광주고등법원 2020나 24075호)의 상대방인 BC은 C로부터 2018. 9. 7.부터 2019. 4. 1.까지 4회에 걸쳐 합계928,453,028원(2018. 9. 7. 650,000원 + 2019. 1. 30. 500,000,000원 + 2019. 1. 30.256,000,000원 + 2019. 4. 1. 171,803,028원)을 그 명의의 계좌로 지급받아 C을 대신하여 E아파트에 관한 관리비, 부동산 중개수수료 등을 지출한 것으로 보이는데, 이 사건제1 부동산에 관하여도 위 계좌에서 2019. 7.경 소개비, 선수금 명목의 돈이 지출되는 등 피고와 C 사이에 아무런 이해관계가 없다고 보기 어렵다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서사해행위 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 한다(대법원 2003.12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

2) 원상회복의 방법

이 사건 매매계약 후 이 사건 제1 부동산에 관하여 근저당권자를 H조합로 하는 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 따라서 이 사건 제1 부동산의 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었으므로, 원고는 피고에 대하여 이사건 매매계약의 취소와 그 가액의 배상을 구할 수

있을 뿐이다.

가액배상의 범위에 관하여 보건대, 갑 제20호증의 기재에 의하면, 이 법원 변론종결일에 가까운 2021. 3. 9. 기준 이 사건 제1 부동산의 시가는 300,400,000원인 사실이 인정되고, 변론종결일 기준 가액도 이와 같을 것으로 추인된다.

3) 소결론

따라서 C과 피고 사이에 이 사건 제1 부동산에 관하여 2019. 4. 15. 체결된 이사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 300,400,000원 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 원고의 이 사건 사해행위 취소청구와 이 사건 원상회복 청구 중 예비적 청구는 이유 있어 인용하고, 이 사건 원상회복 청구 중 주위적 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 이 사건 원상회복 청구 중 예비적 청구 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 위광하, 판사 박정훈, 판사 성충용

1) 2019. 9. 10. 기준 시가