

광주고등법원 2021. 4. 29 선고 2020나24075 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 겸 부대항소인

A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 항소인 겸 부대피항소인

B

소송대리인 변호사 나봉수

변 론 종 결 2021. 4. 8.

판 결 선 고 2021. 4. 29.

제1 심판결 광주지방법원 2020. 9. 24. 선고 2020가합50954 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 1 목록 순번 1 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 21.에, 위 목록 순번 2 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 4.에 각 체결된 매매계약을 246,551,100원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 246,551,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 이 사건 사해행위취소 청구 중 나머지 청구와 원상회복 청구 중 주위적 청구를 각 기각한다.

2. 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

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 1 목록 순번 1 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제1 부동산’이라 한다)에 관하여 2018. 11. 21.에, 위 목록 순번 2 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제2 부동산’이라 하고, 이 사건 제1 부동산과 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 2018. 12. 4.에 각 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 주위적으로, 피고는 이 사건 제1 부동산에 관하여 광주지방법원 2018. 11. 30. 접수 제213196호로 마친 소유권이전등기의, 이 사건 제2 부동산에 관하여 광주지방법원 2018. 12. 4. 접수 제215932호로 마친 소유권이전등기의 각 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. C과 공사도급계약을 체결하고 2018. 6. 30.경 이 사건 공사를 완료하였는데도 그 공사대금을 지급받지 못하게 되자, 2018. 10. 16. 광주지방법원 2018가합58245호로 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 대여하였는데 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 기각됨으로써, 위 판결은 그대로 확정되었다.

라. C과 피고는 이 사건 제1 부동산에 관하여, 광주지방법원 2018. 11. 30. 접수 제213196호로 2018. 11. 21.자 매매계약(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기를, F조합은 위 법원 2018. 11. 30. 접수 제213197호로 채권최고액을 252,000,000원으로 한 근저당권설정등기를 각 마쳤다.

마. 또한 C과 피고는 이 사건 제2 부동산에 관하여, 광주지방법원 2018. 12. 4. 접수 제215932호로 2018. 12. 4.자 매매계약(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 하고, 이 사건 제1 매매계약과 통틀어 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기를, G조합은 위 법원 2018. 12. 4. 접수 제215933호로 채권최고액을 193,320,000원으로 하는 근저당권설정등기를 각 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1, 7, 8, 23, 24호증(가지번호 포함, 달리 특정하지 않는 한 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 공사대금채권 및 대여금채권은 이 사건 각 매매계약 이전에 이미 성립되어 있었으므로, 그 액수가 구체적으로 확정되지 않았었다고 하더라도 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 등 참조).

2) 구체적 판단

이 사건 제1 매매계약 당시[이 사건 제2 매매계약 당시에는 이 사건 제1 매매계약 당시와 비교하여 적극재산인 분양잔금채권액이 줄어들고(E아파트 AP호의 수분양자 등에 대한 분양잔금채권이 소멸하였다) 소극재산에는 변동이 없으므로, 이 사건 제1 매매계약 당시를 기준으로 살펴본다] C의 적극재산과 소극재산은 아래와 같다.

가) 적극재산

(1) 분양잔금채권

C이 가지고 있던 분양잔금채권은 별지 2 목록 기재와 같이 5,399,557,900원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제17호증, 을 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

피고는 발코니 확장 공사대금을 포함한 분양잔금채권이 합계 6,320,052,100원이라고 주장하나, 을 제7호증의 기재만으로는 C이 수분양자들에 대하여 10,010,000원 또는 14,300,000원의 발코니 확장 공사대금채권을 가지고 있다고 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다. 피고의 위 주장은

받아들일 수 없다.

또한 피고는 E아파트 AQ호, AR호의 수분양자들에 대한 분양잔금채권이 존재한다고 주장하나, 을 제7호증의 2, 69의 각 기재에 의하면, 위 수분양자들로부터 2018. 11. 13.경 분양잔금을 전부 지급받은 사실을 인정할 수 있으므로, 위 주장도 받아들일 수 없다.

(2) 부동산

C이 E아파트 W호, Y호, 광주 동구 H 임야 및 I 임야를 소유하고 있었고, 그 시가 합계가 771,926,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

(3) 소결

그렇다면 이 사건 제1 매매계약 당시 C의 적극재산은 6,171,483,900원(5,399,557,900원 + 771,926,000원)이다.

나) 소극재산

(1) 원고에 대한 공사대금채무, 대여금채무

갑 제7, 8, 23, 24호증의 각 기재에 의하면, C의 원고에 대한 채무가 6,544,673,583원(공사대금채무 5,935,000,000원 + 대여금채무 609,673,583원)인 사실이 인정된다.

(2) 광주세무서에 대한 체납액

갑 제21호증의 기재에 의하면, C의 광주세무서에 대한 체납액이 777,428,770원인 사실이 인정된다.

(3) 소결

그렇다면 이 사건 제1 매매계약 당시 C의 소극재산은 7,322,102,353원(6,544,673,583원 + 777,428,770원)이다.

다) 소결

위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 각 매매계약 체결 당시 채무초과 상태였다고 할 것이고, C이 이 사건 각 부동산을 매각하여 일부 채권자에 대한 변제에 충당하였다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없으므로, C이 피고와 이 사건 각 매매계약을 체결한 행위는 원고를 비롯한 C의 채권자에 대하여

사해행위가 되고, C의 사해의사 및 피고의 악의는 추정된다(원고는, C의 주택도시보증공사, AF, AG조합 등에 대한 채무들도 소극재산에 포함시켜야 한다고 주장하나, 위 채무들을 C의 소극재산에서 제외하더라도 C이 이 사건 각 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 분명하므로, 이에 관하여 별도로 판단하지 아니한다).

다. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 C로부터 이 사건 각 부동산을 분양받은 후 C에 분양대금을 모두 지급하였고 이 사건 각 매매계약 당시 C의 채무초과 상태를 알 수 없었으므로, 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. 선고 2011다37001 판결, 대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

앞서 든 증거들, 갑 제12, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

① 피고는 C로부터 2018. 9. 7.부터 2019. 4. 1.까지 4회에 걸쳐 합계 928,453,028원(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 지급받았는데, 이는 피고가 C에게 이 사건 각 부동산의 분양대금으로 지급하였다고 주장하는 625,294,900원(329,914,900원 + 295,380,000원) 또는 뒤에서 보는 이 사건 각 부동산의 시가 합계액 627,800,000원을 훨씬 초과한다.

② 피고는 위 금액 상당의 돈은 피고의 C에 대한 대여금을 반환받은 것이라고 주장하나, 피고가 C에게

위와 같은 금액을 대여하였다는 사실을 인정할 증거가 없고(피고는 2021. 3. 10.자 준비서면에서 대여금에 관한 증거를 추후 제출하겠다고 진술하였으나 아직까지 그 증거를 제출하지 않았다), 설령 피고 주장이 사실이라고 하더라도 C의 재산상황 등에 관한 아무런 인식 없이 개인이 주식회사에게 9억 원에 달하는 거액을 빌려주었다고는 믿기 어렵다.

③ 피고가 C로부터 위와 같이 돈을 지급받은 사실 이외에도 피고 명의의 위 계좌에서 이 사건 각 부동산 이외의 E아파트에 관한 관리비, 부동산 중개수수료, 선수금, 지방세 등이 지출된 사실이 인정되는바, 피고와 C 사이에 아무런 이해관계가 없다고 볼 수 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 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) 취소의 범위 및 원상회복의 방법

가) 이 사건 제1 매매계약 이후 이 사건 제1 부동산에 관하여 근저당권자를 F조합으로 하는 근저당권설정등기가, 이 사건 제2 매매계약 이후 이 사건 제2 부동산에 관하여 근저당권자를 G조합으로 하는 근저당권설정등기가 각 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 각 부동산의 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것이므로, 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나) 갑 제16호증의 기재에 의하면, 이 법원 변론종결일에 가까운 2021. 3. 9. 기준 이 사건 제1

부동산의 시가는 327,400,000원, 이 사건 제2 부동산의 시가는 300,400,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 각 부동산의 변론종결일 기준 가액도 627,800,000원(327,400,000원 + 300,400,000원)일 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 각 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 627,800,000원과 그에 대한 지연손해금을 지급하여야 할 것이나, 원고가 가액배상으로 246,551,100원과 그에 대한 지연손해금만을 구하고 있는 이상, 이 사건 각 매매계약은 246,551,100원의 한도 내에서 취소됨이 상당하고, 피고는 원고에게 246,551,100원 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 사해행위취소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 이 사건 원상회복 청구 중 주위적 청구는 이유 없어 기각하고 예비적 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 위광하, 판사 박정훈, 판사 성충용

[별지 1]

부동산의 표시

1. 1동 건물의 표시

광주광역시 동구 D에 있는

E아파트 AK동

[도로명주소] 광주광역시 동구 AL

대지권의 목적인 토지의 표시

광주광역시 동구 D 대 8,475.9㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호: AM

건물내역: 철근콘크리트구조 84.4182㎡

대지권의 표시

대지권 종류: 소유권대지권

대지권 비율: 8,475.9분의 100.9035.

2. 1동 건물의 표시

광주광역시 동구 D에 있는

E아파트 AN동

[도로명주소] 광주광역시 동구 AL

대지권의 목적인 토지의 표시

광주광역시 동구 D 대 8,475.9㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호: AO

건물내역: 철근콘크리트구조 84.4182㎡

대지권의 표시

대지권 종류: 소유권대지권

대지권 비율: 8,475.9분의 100.9035. 끝.

[별지 2]

분양잔금채권

연번	동	호수	명의자	등기이전일	분양금액(원)	기지급 분양대금(원)	분양잔금(원)
1	AK	AS	AT	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
2	AK	AU	AV	2018. 12. 12.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
3	AK	J	AW	2019. 04. 29.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
4	AK	AX	AY	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
5	AK	T	주식회사 AZ	2019. 06. 05.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
6	AK	U	BA	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
7	AK	BB	BC	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
8	AK	V	주식회사 BD	2019. 04. 10.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
9	AK	BE	BF	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
10	AK	BG	BH	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
11	AK	BI	주식회사 AZ	2019. 06. 05.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
12	AK	X	주식회사 BJ	2019. 01. 08.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
13	AK	BK	BL	2018. 12. 27.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
14	AK	BM	BN	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
15	AK	BO	BP	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
16	AK	BQ	BR	2018. 12. 18.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
17	AK	BS	BT	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
18	AK	BU	BV	2018. 12. 13.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
19	AK	BW	B	2018. 11. 30.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
20	AK	BX	BY	2018. 12. 12.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
21	AK	BZ	CA	2018. 12. 18.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
22	AK	CB	CC	2019. 01. 02.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
23	AN	CD	CE	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
24	AN	CF	CG	2019. 05. 27.	268,607,000	0	268,607,000

25	AN	CH	CI	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
26	AN	CJ	CK	2018. 12. 12.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
27	AN	Z	CL	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
28	AN	CM	B	2018. 12. 04.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
29	AN	AA	CN	2019. 04. 29.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
30	AN	CO	CP	2018. 12. 19.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
31	AN	CQ	CR	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
32	AN	CS	주식회사 AZ	2019. 01. 18.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
33	AN	CT	CU	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
34	AN	AB	주식회사 AZ	2019. 06. 05.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
35	AN	CV	CW	2018. 12. 13.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
36	CX	CY	CZ	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
37	CX	DA	DB	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
38	CX	DC	DD	2018. 12. 12.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
39	CX	DE	주식회사 DF	2019. 03. 28.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
40	CX	DG	DH	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
41	CX	AC	AE	2018. 12. 04.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
42	CX	DI	주식회사 AZ	2019. 01. 21.	268,607,000	0	268,607,000
43	CX	DJ	주식회사 BJ	2019. 04. 15.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
44	CX	DK	DL	2018. 11. 29.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
45	CX	DM	DN	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
46	CX	DO	AE	2018. 11. 29.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
47	CX	DP	DQ	2018. 12. 03.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
48	DR	DS	주식회사 AZ	2019. 06. 05.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
49	DR	DT	DU	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
50	DR	DV	DW	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
51	DR	DX	DY	2019. 01. 02.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
52	DR	AD	DZ	2018. 12. 12.	268,607,000	188,024,900	80,582,100

53	DR	EA	EB	2018. 12. 18.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
54	DR	EC	ED	2018. 12. 13.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
55	DR	EE	EF	2018. 12. 14.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
56	DR	EG	주식회사 AZ	2019. 01. 21.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
57	DR	EH	주식회사 BJ	2019. 04. 15.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
58	DR	EI	EJ	2018. 12. 12.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
59	DR	EK	EL	2019. 03. 07.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
60	DR	EM	EN	2018. 12. 21.	268,607,000	188,024,900	80,582,100
61	DR	EO	EP	2018. 12. 14.	304,607,000	213,224,900	91,382,100
			합계				5,399,557,900