

광주지방법원 2021. 11. 19 선고 2020나63947 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인 주식회사 B

변 론 종 결 2021. 11. 5.

판 결 선 고 2021. 11. 19.

제1 심판결 광주지방법원 2020. 8. 19. 선고 2019가단514547 판결

주 문

1. 이 법원에서 확장된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 1. 17. 체결된 각 매매계약을 취소한다.

나. 피고는 원고에게 901,200,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1의 가.항 및 나.항 기재와 같다(원고는 제1심에서 주위적으로는 사해행위취소를 원인으로

주문 제1의 가.항 기재 매매계약의 취소 및 그 원상회복으로 원물반환을, 예비적으로는
사해행위취소를 원인으로 위 매매계약의 취소 및 가액배상을 구하였으나, 제1심법원은 원고의 위
청구를 모두 기각하였다. 이에 원고는 제1심판결에 대하여 항소하였다가, 당심에서 주위적 청구를
취하하고, 예비적 청구 중 가액배상 청구 부분을 확장하였다. 따라서 원고의 당초 청구 중 위와 같이
확장한 예비적 청구 부분만이 심판 대상이 된다).

2. 항소취지

주문 제1의 가.항 및 피고는 원고에게 530,950,200원 및 이에 대하여 제1심판결 선고일 다음날부터
다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 금전채권

- 1) 주식회사 C(이하 C이라 한다)은 광주 동구 D에서 총 84세대로 구성된 'D 아파트'(이하 '이 사건
아파트'라 한다)를 신축하는 사업을 시행한 회사이고, 원고는 주택건설사업, 토목공사업 등을
영위하는 회사로서 위 아파트 신축공사를 시공한 회사다.
- 2) 원고는 2015. 5. 12. C로부터 이 사건 아파트 신축공사를 도급받아 위 공사를 완성하였다.
- 3) 원고는 C로부터 일부 공사대금을 지급받지 못하자 C을 상대로 공사대금 청구의 소(광주지방법원
2018가합58245)를 제기하였는데, 위 사건 항소심(광주고등법원 2019나25201) 법원은 2020.
11. 18. "C은 원고에게 5,935,000,000원 및 이에 대한 2018. 11. 2.부터의 지연손해금을
지급하라"는 주문의 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.
- 4) 또한 원고는 C에 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 금원을 대여하였으나 이를
변제받지 못하게 되자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합60057호로 대여금 청구 소송을

제기하였고, 위 법원은 2019. 11. 28. “C은 원고에게 609,673,583원 및 이에 대한 2019. 1. 3.부터의 지연손해금을 지급하라”는 주문의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 항소가 기각되어 그대로 확정되었다.

나. C의 이 사건 각 부동산 처분행위

1) 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 하고, 각각의 부동산은 별지 순번에 따라 ‘이 사건 1, 2, 3 부동산’이라 한다)을 포함하여 이 사건 아파트 84세대는 가압류등기의 촉탁을 원인으로 2017. 11. 6. C 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) 피고는 2019. 1. 18. 이 사건 각 부동산에 관하여 각 2019. 1. 17.자 매매(각 거래가액 2억 8,000만 원, 이하 ‘이 사건 각 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 11, 12호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위취소의 소에서의 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전에 C에 대하여 합계 6,544,673,583원(= 공사대금 채권 5,935,000,000원 + 대여금 채권 609,673,583원)의 금전채권을 가지고 있었는데, 원고의 C에 대한 위 금전채권은 이 사건 사해행위취소의 소의 요건사실인 피보전채권에 해당한다.

나. C의 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 그리고 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지는

사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조).

2) 인정사실 : 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태

가) 적극재산 : 5,697,926,000원(이 사건 부동산 제외 시 4,857,926,000원)

① 이 사건 부동산 시가 상당 : 840,000,000원(= 거래가액 2억 8,000만 원×3)② 부동산(이 사건 아파트 인근 토지인 광주 동구 G 임야 1,748㎡ 및 H 임야 495㎡) 시가 상당 : 183,926,000원(갑 제3호증 8쪽)

③ 이 사건 아파트 중 미분양 16세대 시가 상당 합계액 : 4,674,000,000원(갑 제3호증 9쪽)

나) 소극재산 : 8,715,277,209원1) ① 원고에 대한 공사대금 채무 : 5,935,000,000원

② 원고에 대한 차용금 채무 : 609,673,583원

③ K조합 등에 대한 중도금 대출금 보증채무 : 2,170,603,626원(갑 제10, 20호 증)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 10, 20, 24호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실관계에 의하면 이 사건 각 매매계약 체결일인 2019. 1. 17. 무렵 C이 적극재산보다 소극재산이 더 많은 채무초과상태에 있었음이 분명한 이상, C이 이 사건 각 부동산을 매각하여 일부 선순위 채권자에 대한 변제에 충당하였다거나 경영상의 필요에 의하여 이 사건 각 부동산을 처분할 수밖에 없는 사정에 있었다는 등의 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 이 사건에서, C과 피고 사이의 이 사건 각 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들에 대하여 공동담보가 되는 책임재산을 감소 또는 악화시키는 행위로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 앞서 기초사실에서 본 사실관계를 종합하면 C로서는 이 사건 각 매매계약이 채권자인 원고를 해하는 것임을 인식하고 있었다고 봄이 상당하며, 이 경우 수익자에 해당하는 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고는 사택을 알아보던 중 C의 아파트 분양 광고를 보고 이 사건 각 부동산을 할인분양받아

대금을 지급하였는바, 이 사건 각 매매계약 당시 C의 채무초과상태나 이 사건 매매계약을 체결함으로써 C의 일반채권자들을 해한다는 사정을 알지 못하여 선의라고 주장한다.

2) 사해행위취소의 소에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 재산권을 목적으로 하는 법률행위가 사해행위임을 몰랐다는 사실, 즉 자신의 선의를 증명할 책임이 있는바(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 되며(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조), 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리적경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

3) 살피건대, 을 제3 내지 6호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 O조합(이하 'O조합'이라 한다)에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 의하면, C은 2018. 12. 7. 이 사건 아파트의 잔여세대에 대한 분양광고를 하고 현수막을 내건 사실, 피고는 2019. 1. 30. 5억 원(거래기록사항 D아파트) 및 2억 5,600만 원(거래기록사항 아파트매입금) 합계 7억 5,600만 원을 타에 송금한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제15, 21호증의 각 기재 및 이 법원의 O조합 및 P조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실들만으로 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점에 관한 피고의 악의 추정을 뒤집고 선의였음을 인정하기에 부족하고 달리 피고의 위 항변을 인정할 만한 객관적이고도 납득할 만한 증거가 없으므로 피고의 선의 항변은 받아들이지 아니한다.

① 피고는 2019. 8. 20.자 준비서면에서 이 사건 각 매매계약의 대금으로 5억 원을 지급하였다고 주장하였다가, 2019. 5. 12.자 준비서면에서는 7억 5,600만 원을 지급하였다고 주장하여 그 주장이 일관되지 않을 뿐만 아니라 매매계약서를 증거로 제출하지도 않았다. 피고가 주장하는 위와 같은 매매대금은 이 사건 각 부동산에 관하여 등기부에 기재된 거래가액 합계 8억 4,000만 원과도

일치하지 않는다.

② 피고는 이 사건 각 부동산을 사택으로 매수한 것이라고 주장하나, 원고의 주장에 따르면 피고는 이 사건 1 부동산을 매수일로부터 약 7개월 만에 타에 매도한 것으로 보이고, 피고는 원고의 위 주장에 대하여 아무런 반박을 하고 있지 않다.

③ 앞서 본 것과 같이 이 사건 각 부동산의 매매계약 체결일은 2019. 1. 17.인데, 피고는 매매대금을 지급하지도 아니한 채 다음날인 2019. 1. 18. 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳤다.

④ 피고는 2019. 1. 29. P조합에 같은 일자의 근저당권설정계약을 원인으로 하여 이 사건 각 부동산을 공동담보로 하는 채권최고액 6억 9,600만 원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 각 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주고, 같은 날 피고 명의의 P조합 계좌로 579,802,620원을 대출받은 뒤 이를 2019. 1. 30. 2회에 걸쳐 피고 명의의 O조합 계좌로 이체하였다(P조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과 순번 1, 7 및 O조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과). 피고는 앞서 본 것과 같이 2019. 1. 30. 'D아파트'를 거래기록사항으로 하여 5억 원을 타에 송금하였는데, 그 송금처는 C이 아닌 Q 명의 R은행 계좌이다(갑 제15호증 9쪽 중간 부분). Q은 그 직후 피고 명의의 O조합 계좌로 4회에 걸쳐 2억 1,500만 원을 송금하였고, 피고는 다시 그 직후 위 Q 명의 R은행 계좌로 2억 5,600만 원을 송금하였다. 그런데 Q의 위 계좌에서는 이 사건 아파트와 관련된 선수금, 대출이자, 아파트 관리비, 지방세 등이 지출된 내역이 지속적으로 확인될 뿐만 아니라, 원고는 위 Q에 대하여 사해행위취소 소송을 제기하여 승소판결을 받은 바 있다(갑 제21호증). 위와 같은 피고와 Q 사이의 금전거래내역 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 매매대금 입금내역은 대금지급의 외형을 가장하기 위한 것으로 보인다.

라. 사해행위취소 및 원상회복 범위

1) 사해행위의 취소

이상에서 본 바와 같이 이 사건 각 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들에 대하여 공동담보가 되는 책임재산을 감소 또는 악화시키는 행위로서 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, C의 사해의사 및 이에 대한 피고의 악의는 추정되는바, 다른 특별한 사정이 없는 한 C의 채권자인 원고의

청구에 따라 이 사건 각 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

2) 취소의 범위

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 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 관하여 2019. 1. 29. P조합에 대한 채권최고액 6억 9,600만 원의 이 사건 각 근저당권설정등기가 마쳐진 사실, 이 사건 1 부동산은 타에 매도된 사실은 앞서 본 것과 같고, 위 P조합와 이 사건 1 부동산의 매수인은 이 사건 각 매매계약에 관하여 제3자에 해당하는바, 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당하여 취소되더라도 수익자인 피고가 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 각 근저당권 및 이 사건 1 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소하여 제한이 없는 상태로 회복하여 이전해 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 각 부동산의 원물반환은 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것이다. 따라서 사해행위취소에 따른 원상회복은 이 사건 각 부동산 가액 전부의 배상을 명하는 방법에 의하여 할 수 있다.

나아가 피고가 배상해야 하는 이 사건 부동산 가액에 관하여 보건대, 갑 제24호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 당심 변론종결일에 가까운 2021. 3. 9. 기준 이 사건 3 부동산의 시가 상당액은 300,400,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 각 부동산은 면적이 모두 동일한 점 등에 비추어 그 시가가 동일한 것임이 추인되며, 이 사건 각 부동산의 당심 변론종결일 기준 가액도 2021. 3. 9. 이후 부동산시장의 급격한 변동이 있었다고 볼 근거가 없는 이상 동액 상당일 것으로 추인된다. 따라서 피고는 이 사건 각 매매계약 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 901,200,000원(=

300,400,000원×3) 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 이 법원에서 확장한 청구를 포함한 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이에 대한 원고의 항소를 받아들이되, 당심에서 확장한 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 채승원, 판사 박주영, 판사 김수양

별지

부동산의 표시

1. 1동 건물의 표시

광주광역시 동구 동[도로명주소] 광주광역시 동구

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 :

구조 및 면적 : 철근콘크리트구조 84.4182㎡.

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 광주광역시 동구 대 8475.9㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 8475.9분의 100.9035

2. 1동 건물의 표시

광주광역시 동구 동[도로명주소] 광주광역시 동구

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 :

구조 및 면적 : 철근콘크리트구조 84.4182㎡.

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 광주광역시 동구 대 8475.9㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 8475.9분의 100.9035

3. 1동 건물의 표시

광주광역시 동구

동

[도로명주소] 광주광역시 동구

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 :

구조 및 면적 : 철근콘크리트구조 84.4182㎡.

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 광주광역시 동구 대 8475.9㎡

대지권의 종류 : 소유권

1) 원고는, 갑 제4호증의1 및 갑 제14호증을 들어 M과 주택도시보증공사의 C에 대한 신용공여액도 C의 소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 위 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, M의 C에 대한 신용공여는 C이 이 사건 아파트 신축공사 중 관할 관청으로부터 불법 개발행위 원상복구 명령을 받는 경우를 대비하여 그 원상복구비 예치금 등의 지급을 보증하는 것이고, 주택도시보증공사의 C에 대한 신용공여는 주택도시보증공사가 C의 수분양자들에 대하여 이 사건 아파트에 관한 분양보증을 한 것과 관련된 것으로 보이는데, C이 원상복구 의무를 불이행하였다거나 이 사건 아파트 공급의무를 불이행하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없고, 설령 이와 달리 보더라도 원고가 C에 대하여 가지는 채권만 소극재산으로 반영하더라도 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 채무초과 상태에 있었다는 점은 명확하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.