

광주지방법원 2021. 4. 28 선고 2020나59177 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 나봉수

변 론 종 결 2021. 4. 14.

판 결 선 고 2021. 4. 28.

제1 심판결 광주지방법원 2020. 6. 11. 선고 2019가단510200 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 14. 체결된 매매계약을 취소한다.
3. 피고는 원고에게 121,533,750원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송 총비용은 피고가 부담한다. 청구취지 및 항소취지주문과 같다.

N

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2015. 5. 12. 주식회사 C(이하 C이라 한다)로부터 광주 동구 D 아파트(이하 D 아파트라 한다)1) 4개동 84세대 신축공사를 도급받아 위 신축공사를 완성하였다.

2) 원고는 C로부터 공사대금을 일부 지급받지 못하자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합58245호로 공사대금청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 14. “C은 원고에게 6,145,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 2.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 대하여 C이 항소하였고, 항소심(광주고등법원 2019나25201호)에서는 C이 원고에게 총 210,000,000원을 추가로 변제한 사실을 인정하여 2020. 11. 18. “C은 원고에게 5,935,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 2.부터 2020. 11. 18.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

3) 또한 원고는 C에 2016. 12. 20.경부터 2017. 10. 20.경까지 자금을 대여하였으나 이를 지급받지 못하게 되자 C을 상대로 광주지방법원 2018가합60057호로 대여금 청구의 소를 제기하였고, 2019. 11. 28. “C은 원고에게 609,673,583원 및 이에 대하여 2019. 1. 3.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 대하여 C이 항소(광주고등법원 2019나25591)하였으나 2020. 10. 15. 항소기각판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

나. C과 피고 사이 부동산매매계약 체결 등

C은 2018. 12. 14. 피고와 사이에 D 아파트 중 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 아파트라

한다)에 관한 매매계약을 체결하였고(이하 이 사건 매매계약이라 한다), 피고는 2018. 12. 19. 위 아파트에 관하여 광주지방법원 등기국 2018. 12. 19. 접수 제225236호로 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으며, AD조합는 같은 날 위 아파트에 관하여 2018. 12. 19. 근저당권설정계약을 원인으로 하는 채권최고액 177,100,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 재산상태

C은 이 사건 매매계약 체결 무렵 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과상태였다.2)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 10, 11, 31, 32호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위 성립여부에 관한 판단

가. 피보전채권의 존부

위 인정사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 합계 6,544,673,583원(= 5,935,000,000원 + 609,673,583원)의 공사대금 및 대여금 채권을 가지고 있고, 원고의 C에 대한 위 각 채권은 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 사해행위의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 성립 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, C이 채무초과상태에서 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었는바, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고, C은 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 사해의사가 인정되며, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고는, 피고 아버지인 AA의 권유로 특별할인분양 사실을 알고 투자목적으로 매수하기 위해 피고 배우자인 AB과 함께 이 사건 아파트를 방문하여 관리사무소에서 매매계약서를 작성하였고, 이 사건

아파트의 매매대금(이하 이 사건 매매대금이라 한다)은 피고의 자력으로 마련하는 등 이 사건 매매계약은 정상거래이므로, 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

2) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는바(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

3) 살피건대, 앞서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들에 갑 제20호증의 2, 갑 제22, 24호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사실 및 사정들에 비추어 볼 때 피고가 제출한 증거들만으로는 피고에 대한 악의 추정을 반복하여 선의의 수익자임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

① 이 사건 매매대금 및 그 지급방법에 관하여, 피고는, 이 사건 매매대금은 발코니 확장금을 포함하여 282,907,000원으로 정하되, 피고가 기존 수분양자3)의 Z조합에 대한 중도금 대출 원금 및 이자 채무 합계 178,866,249원을 승계하고, C에 잔금 80,000,000원을 지급하기로 함으로써 매매대금을 일부 할인받았다(피고가 실제 부담할 금액은 258,866,249원이다)고 주장하면서, 그 증거로 분양계약서(을 제1호증)를 제출하였다.

그러나 위 분양계약서에는 이 사건 아파트에 관한 분양금액 268,607,000원, 발코니 확장대금 14,300,000원으로 기재되어 있을 뿐이고(중전 수분양자들이 사용하였던 분양계약서로 보인다), 피고가 주장하는 바와 같은 이 사건 매매계약 내용을 정하는 중요한 사항으로 보이는 “계약금 및 발코니 대금 면제, 중도금 대출금 채무 승계 및 방법, 잔금 액수 및 그 지급시기” 등에 관한 구체적인 내용은 전혀 기재되어 있지 않으며, 달리 피고가 주장하는 이 사건 매매계약의 구체적인 내용을 알 수 있는 객관적 자료는 없다.

또한 피고는, 기존 수분양자가 계약금과 발코니 확장액을 포기하고 계약을 해지한 점을 고려하여, 이

사건 아파트의 신고 거래금액 282,907,000원보다 3,000만 원 가량 할인받음으로써 피고가 위 신고금액보다 10% 가량 낮은 금액으로 매수하였다고 주장하나, 위 주장과 같이 기존 수분양자가 위 계약금 및 발코니 확장금을 포기하고 계약을 해지하였다는 사정은 이 사건 기록상 알 수 없고, 오히려 을 제8호증의 2의 기재에 의하면, C이 분양계약 해지요청자인 피고의 아버지 AA에게 기지급한 계약금 및 발코니 확장금을 반환하여 준다는 내용의 해지 통지를 한 사실이 인정될 뿐이다. 나아가 설령 피고의 주장과 같은 내용으로 이 사건 매매계약이 체결되었다고 하더라도, 이 사건 매매계약이 체결된 과정에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매대금이 이례적으로 저렴하다는 사정을 충분히 인식할 수 있었던 것으로 보인다.

② 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 기존 수분양자의 중도금 대출금을 변제하기 위해 2018. 12. 19. 이 사건 아파트에 관한 피고 명의 소유권이전등기 및 AD조합 명의 근저당권설정등기를 마친 다음, AD조합로부터 대출받은 돈으로 Z조합에 대출금 등 178,866,249원을 변제하였으며, 소유권이전등기를 마친 이후인 2018. 12. 21. C 명의 계좌로 80,000,000원을 입금하였다. 이처럼 피고가 잔금 80,000,000원을 C에 입금하기도 전에 피고 명의 소유권이전등기를 먼저 마쳤다는 사정은 거래관행상 매우 이례적이어서 정상적인 거래로 보기에 의심스럽다. 또한 갑 제24호증(피고 명의 계좌의 거래내역)기재에 의하면, 2018. 12. 21. 160,000,000원이 피고 명의 계좌에 별다른 적요사항 기재 없이 입금되어, 같은 날 이 사건 아파트 및 피고 배우자 AB 명의로 매수한 아파트의 각 잔금 명목으로 C 명의 AF조합 계좌(AG)로 각 80,000,000원씩 이체된 사실이 인정되나, 피고는 위 잔금 80,000,000원의 출처에 관하여 제1심에서는 피고가 통장에 예치하여 두었던 돈이라고 주장하였다가(2020. 5. 13.자 준비서면), 당심에 이르러서야(갑 제24호증이 증거로 제출된 이후에서야) 피고의 아버지인 AA로부터 무이자로 차용하였다고 주장하고 있는 점에 비추어, 피고 명의 계좌에 입금된 위 160,000,000원에 관한 출처를 구체적으로 밝히지 아니한 이상 위 인정사실만으로는 피고 또는 AA이 위 잔금을 실제로 조달하였는지 여부를 알기 어렵다.

③ 피고의 아버지 AA은 D 아파트 중 AC호의 수분양자였으나 2018년 10월경 C에 위 아파트에 관한 매매계약의 해지의사를 통보하였고, C은 2018. 10. 23. AA에게 해지요구를 수용하겠다고

통지하였다. 한편 원고는 2018. 10. 24. C에 대한 61억 원 상당의 공사대금채권을 보전하기 위해, C의 AA를 포함한 수분양자들 78명에 대한 분양대금채권에 대하여 가압류결정을 받았고, 위 채권가압류결정이 2018. 11. 16. AA에게 송달되었다. 이후 피고의 배우자 AB은 2012. 12. 17. AA의 권유로 AA이 해지한 위 아파트를 매수하였다.

이처럼 AA은 C이 원고에 대한 공사대금 미지급 등으로 이 사건 아파트 입주가 지연되고 채권가압류가 있었음을 알고 있었음도 불구하고, 2018년 12월경 피고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하게 하였으며, 피고의 배우자로 하여금 자신이 해지한 아파트를 다시 매수하도록 한 점에다가, 피고는 AA이 사업 때문에 부동산을 소유할 형편이 아니어서 위와 같이 아파트 분양계약을 해지하였다고 주장하나, 앞서 본 해지 이후 AA의 태도에 비추어 보면 AA이 당초 C과 체결한 자신 명의의 아파트 분양계약을 해지한 경위도 납득하기 어려운 점, 앞서 ①, ②항에서 살펴본 이례적인 사정 등을 더하여 보면, AA과 피고는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 C의 재정 상태를 어느 정도 파악할 수 있었던 것으로 보인다.

3. 사해행위취소 및 원상회복에 관한 판단

가. 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 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).

나. 원상회복의 방법

1) 위 법리를 이 사건에 비추어 보건대, 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2018. 12. 19. 이 사건 아파트에 관하여 근저당권설정등기를 마친 사실은 앞서 인정사실에서 본 바와 같으므로, 이 사건 부동산의 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 할 것인바, 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나) 취소 및 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 갑 제24호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결시에 근접한 2021. 3. 9. 기준 이 사건 아파트의 시가는 300,400,000원인 사실이 인정되는바, 앞서 본 법리를 적용해 보면, 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 아파트 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이나, 원고는 스스로 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제하여 가액배상을 구하고 있으므로, 이 사건 아파트 가액 300,400,000원의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 121,533,750원의 지급을 명하기로 한다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 이를 취소하고, 원상회복으로서 피고는 원고에게 위 121,533,750원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 위 사해행위 취소와 가액배상으로 위 돈의 지급을 명하기로 한다.

재판장 판사 정영하, 판사 황진희, 판사 박정운

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 끝.

1) D 아파트에 관하여는 2017. 11. 6. 가압류등기의 촉탁으로 인하여 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) 피고가 당심 제3회 변론기일에 C의 무자력에 관해 다투지 않는다는 자인 진술을 하였다.

3) 갑 제22호증의 1 기재에 의하면 기존 수분양자 명의는 “AE”로 기재되어 있다.