

광주지방법원 2021. 5. 28 선고 2020나55748 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2021. 5. 28 선고 2020나55748 판결

광주지방법원 2020. 4. 17 선고 2019가단510514 판결

전 문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 허재영

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 나봉수

변론 종결2021. 4. 30.

판결 선고2021. 5. 28.

제1심판결광주지방법원 2020. 4. 17. 선고 2019가단510514 판결

주 문

1. 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 2. 체결한 매매계약을 122,375,100원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 122,375,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주문 1.의 가.항 및 나.항 기재와 같다(원고는 제1심에서 주위적으로 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약의 취소와 원물반환을, 예비적으로 사해행위취소를 원인으로 위 매매계약의 취소와 가액반환을 각 구하였으나, 제1심법원은 원고의 위 청구를 모두 기각하였다. 이에 원고는 주위적 및 예비적 청구에 관하여 전부 항소하였다가 이 법원에서 주위적 청구를 취하하였고, 예비적 청구 중 사해행위취소청구를 감축하고 원상회복청구를 확장하였다. 원고의 청구취지 변경에 따라 항소취지도 위와 같이 변경된 것으로 본다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 2015. 5. 12. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)로부터 광주 동구 D에 있는 E 아파트(이하 'D 아파트'라 한다) 4개동 84세대 신축공사를 도급받아 위 신축공사를 완성하였다.
- 2) D 아파트에 관하여는 2017. 11. 6. 가압류등기의 촉탁으로 인하여 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.
- 3) 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)에서 C이 원고에게 총 210,000,000원을 추가로 변제한 사실이 인정되어 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.

4) 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 항소하였으나(광주고등법원 2019나25591) 2020. 10. 15. 항소기각판결이 선고되어 위 판결은 그대로 확정되었다.

나. C과 피고 사이의 매매계약 등

1) C은 2019. 1. 2. 피고와 사이에 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고는 같은 날 광주지방법원 등기국 2019. 1. 2. 접수 제673호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으며, AD조합은 같은 날 위 아파트에 관하여 2019. 1. 2. 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 183,600,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

2) 피고는 2019. 8. 19. 이 사건 아파트에 관하여 AE 명의로 1/3 지분, AF 명의로 2/3 지분에 관하여 각 매매를 원인으로 한 지분이전등기를 마쳐주었고, 위 AD조합의 근저당권설정등기는 2020. 1. 31. 해지를 원인으로 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 18 내지 20호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

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 및 사해의사

1) 사해행위의 성립 및 사해의사의 추정 채무초과상태인 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).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 앞서 든 증거들 및 갑 제5 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 무렵 C의 적극재산은, ① 시가 2,661,607,000원 상당의 D 아파트 9세대(J호, AG호, O호, R호, S호, T호, U호, V호, W호)에 관한 분양대금채권1), ② 시가 183,926,000원 상당의 광주 동구 F 임야 1,748㎡ 및 G 임야 495㎡, ③ 시가 2,317,000,000원 상당의 D 아파트 8세대(H호, I호, K호, L호, M호, N호, P호, Q호)로, 총 5,162,533,000원이었던 사실, 그 무렵 C의 소극재산은 원고에 대한 5,935,000,000원 상당의 공사대금채무 및 609,673,583원 상당의 대여금채무로 총 6,544,673,583원(= 5,935,000,000원 + 609,673,583원)인 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태였다고 할 것이고, C이 이 사건 아파트를 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, C은 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 사해의사가 인정되며, 피고의 악의는 추정된다(원고는, C의 주택도시보증공사, X에 대한 채무들도 소극재산에 포함시켜야 한다고 주장하나, 위 채무들을 C의 소극재산에서 제외하더라도 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태에 있었음은 분명하므로, 이에 관하여 별도로 판단하지 아니한다).

2) 피고의 선의 항변에 대한 판단 가) 피고는 C로부터 이 사건 아파트를 분양받은 후 C에 분양대금을 모두 지급하였고 이 사건 매매계약 당시 C의 채무초과상태를 알 수 없었으므로, 선의의 수익자라고 항변한다.

나) 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). 살피건대 을 제1 내지 4, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 2018. 12. 7. AH언론에 'D 아파트를 2015년 분양가로 분양한다'는 내용의 광고를 게재한 사실, 피고는 2019. 1. 2.경2) C과 사이에 이 사건 아파트에 관하여 공급가액을 268,607,000원으로 정한 공급계약서를 작성한 사실, C의 AI은행 계좌(계좌번호 AJ)에 피고 동생의 처인 AA 명의로 2018. 12. 27. 30,000,000원 및 2018. 12. 28. 60,000,000원이, 2018. 12. 31. 피고 명의로 30,000,000원이 각 입금된 사실, 피고의 AI은행 계좌(계좌번호 AK)에서 2019. 1. 2. 386,076,648원이 출금된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제9 내지 11, 13호증의 각 기재, 제1심법원의 AD조합에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

① Y은 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 자신의 AI은행 계좌(계좌번호 AL)로 지급받았는데, 이는 Y이 C로부터 분양받은 D 아파트 AM호 및 같은 아파트 AN호의 시가 합계액(623,000,000원)을 훨씬 초과한다. 또한 Y의 위 은행계좌에서 C이 분양한 D 아파트와 관련된 선수금, 대출이자, 아파트 관리비, 지방세 등이 지속적으로 지출되었다. 위 인정사실에 의하면 Y은 C과 재정적 측면에서 이해관계가 있는 자로 보인다.

② Y은 이 사건 아파트와 관련한 비용으로 2019. 4. 13. 340,000원, 2019. 5. 28. 347,101원을 각 지출하였고, 위 비용 지출과 관련하여 Y의 위 은행계좌 거래내역에는 "AC호 선수금", AO호"라고 각

기재되어 있다. 또한 Y은 피고의 은행계좌로 2019. 2. 11. 'AB형님 이자'라는 명목으로 2,000,000원, 같은 해 3. 18. 500,000원을 각 입금하였다.

피고는 Y의 위와 같은 비용지출 및 입금에 대하여, Y과 개인적인 거래관계가 있어 2,500,000원을 송금받은 것이고, Y의 권유로 이 사건 아파트를 매수하였는데 시세가 별로 상승하지 아니하여 Y이 사과의 뜻으로 선수관리비, 재산세 등을 대납해준 것이라는 취지로 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 위와 같은 사실들과 Y이 이 사건 아파트 이외에 다른 D 아파트에 관한 관리비, 부동산 중개수수료, 선수금, 지방세 등을 지출한 사실을 더하여 보면, C은 Y을 통해 피고가 이 사건 부동산에 관하여 지출하여야 할 비용을 대신 지출한 것으로 보이는바, Y의 권유로 이 사건 아파트를 매수한 피고 또한 이 사건 매매계약 체결 무렵 C의 재정 상태에 관하여 어느 정도 파악할 수 있는 상황이었던 것으로 보인다.

③ 또한 피고는 2018. 12. 27.부터 2018. 12. 31.까지 C 계좌로 합계 120,000,000원을 송금하고, 원분양자의 대출금채무 178,024,900원을 변제하는 방식으로 C에 이 사건 매매계약 대금을 모두 지급하였다고 주장하고 있고, C의 AI은행 계좌로 AA 명의로 2018. 12. 27. 30,000,000원 및 2018. 12. 28. 60,000,000원이 각 입금된 사실은 앞서 살핀 바와 같다. 그러나 AA은 2018. 12. 31. C과 사이에 D 아파트 AG호에 관하여 매매계약을 체결하였는데, C과 AA 사이의 위 매매계약에 관한 사해행위취소소송(광주지방법원 2020나58242)에서 위 합계 90,000,000원은 D 아파트 AG호에 관한 자신의 매수대금으로 지급하였다고 주장한 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였다고 인정하기 부족하고, 달리 피고가 이를 실제로 지급하였다는 점을 인정할 증거가 없다.

④ 이 사건 아파트에 관한 소유권보존등기는 2017. 11. 6. 가압류등기의 촉탁으로 인하여 마쳐졌고, 이 사건 아파트에 2017. 11. 6. 청구금액 219,175,600원, 채권자 AP으로 된 가압류등기가 마쳐졌다가 2018. 7. 24. 말소되었는데, 이에 비추어 보면 피고는 이 사건 아파트를 매수할 당시 C의 재정 상태가 좋지 않았다는 점을 알 수 있었을 것으로 보인다.

다. 사해행위 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, 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).

2) 판단 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 이후 이 사건 아파트에 대하여 AE, AF 명의의 공유지분이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 아파트의 원물반환은 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다 할 것인바, 이 사건 매매계약 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나아가 취소 및 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 갑 제17호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 법원 변론종결일에 가까운 2021. 3. 9. 기준 이 사건 아파트의 시가가 300,400,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 아파트의 변론종결일 기준 가액도 같은 금액일 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 아파트 변론종결일 기준 시가 300,400,000원 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 300,400,000원과 그에 대한 지연손해금을 지급하여야 할 것이나, 원고가 이 사건 매매계약을 122,375,100원의 범위 내에서 취소하고, 가액배상으로 122,375,100원과 그에 대한 지연손해금만을 구하고 있는 이상, 이 사건 매매계약을 122,375,100원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 122,375,100원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이 법원에서 확장·감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로

하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김효진

판사이지영

판사김윤선

별지

1) 갑 제8호증의 기재에 의하면 위 9세대의 아파트는 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 소유권이 이전된 것으로 표시되어 있어, 이에 대한 부분은 분양대금채권 명목으로 인정하였습니다.

2) 피고는 이 사건 매매계약이 2018. 12. 27.경 체결되었으나 공급계약서에는 분양대금 완납일인 2019. 1. 2.을 매매계약일로 기재하였다고 진술하였다.