

인천지방법원 2021. 10. 27 선고 2021가단220405 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 대원

담당변호사 박철원

피 고 B

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 이대우

변 론 종 결 2021. 9. 15.

판 결 선 고 2021. 10. 27.

주 문

1. 가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 1. 6. 체결된 각 매매예약을 취소한다.

나. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2021. 1. 6. 접수 제4641호로 마친 각 지분전부이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 D 사이의 도급계약

- 1) 원고는 토목건축 공사업 등을 영위하는 법인으로, 2017. 10. 26. D과 사이에 D 소유의 인천 남동구 E(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상 주차타워 신축 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 공사대금 1,320,000,000원(부가가치세 포함), 공사기간 2017. 11. 1.부터 2018. 4. 30.까지로 정하여 도급받는 내용의 도급계약을 체결하였다.
- 2) 원고는 위 도급계약에 따라 이 사건 공사를 진행하였고, D은 원고에게 공사대금의 일부로 2017. 11. 16. 50,000,000원, 2017. 11. 30. 50,000,000원, 2017. 12. 19. 100,000,000원, 2017. 12. 20. 50,000,000원을 각 지급하였다.
- 3) D이 이 사건 공사 기성고에 따른 공사대금의 지급을 연체하자 원고는 공사 진행을 중단한 채 D을 상대로 공사대금의 지급을 구하는 소(인천지방법원 2018가합1120호)를 제기하였고, 위 사건에서 2018. 12. 11. '이 사건 공사대금이 총 1,200,000,000원(부가가치세 별도)이고, 조정일 기준 기성고에 따른 공사대금이 900,000,000원임을 확인한다. D은 2019. 1. 15.까지 원고에게 200,000,000원을 지급하고, 원고는 이를 지급받으면 즉시 이 사건 공사를 재개하여 2019. 3. 31.까지 공사를 완료한다. D은 준공 이후 30일 이내에 원고에게 나머지 공사대금을 지급한다.'는 내용이 포함된 조정이 성립하였다.

나. C, F의 이 사건 토지 경락 및 원고와의 합의서 작성 등

- 1) 이 사건 공사 진행 중 이 사건 토지에 관하여 인천지방법원 G로 강제경매가 개시되었고, 위 경매절차에서 2020. 2. 6. 최고가매수인으로 결정된 C과 F가 이 사건 토지의 각 1/2 지분을

매각받아 2020. 3. 4. 그 각 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2020. 2. 24. C, F와 사이에 원고를 수급인, C와 F를 도급인으로 하여 이 사건 전체 공사비를 1,320,000,000원(부가가치세 포함)으로 책정하고, 위 공사대금 지급의무가 이행되지 않았을 경우를 담보하기 위하여 C, F가 원고에게 이 사건 공사에 따라 신축될 근린생활시설 중 H호, I호, J호의 분양계약서와 등기 관련 서류 일체를 교부하는 내용의 이행합의서(이하 '이 사건 이행합의서'라 한다)를 작성하였다.

3) 이와 별도로 원고는 2020. 3. 11. C와 사이에 원고를 수급인, C 외 1인을 도급인으로 하여 이 사건 공사를 공사대금 506,000,000원(부가가치세 포함), 공사기간 2020. 3. 11.부터 2020. 6. 30.까지로 정하여 도급받는 내용의 도급계약서(이하 '이 사건 도급계약서'라 한다)를 작성하였다.

4) 한편, 원고는 K로부터 2018. 1. 19. 지급받은 20,000,000원, 2018. 2. 21. 지급받은 30,000,000원, 2018. 3. 13. 지급받은 20,000,000원, 2018. 5. 10. 지급받은 15,000,000원을 C, F로부터 공사대금을 지급받은 것으로 갈음하였다.

다. 이 사건 건물의 완공 및 그 이후의 경과

1) 원고는 이 사건 토지 지상에 3층 규모의 자동차관련시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 완공하여 2020. 10. 20. 사용승인을 받았고, C, F는 2020. 11. 19. 이 사건 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 원고는 2020. 12. 10. L조합에 '이 사건 공사대금 미수금이 820,000,000원 남아 있고, 위 돈을 지급받음과 동시에 미수금 완납 증명과 함께 유치권 행사를 하지 않겠다'는 내용의 미수금 내역 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하여 주었고, F는 2021. 1. 6. L조합로부터 이 사건 토지와 건물을 담보로 대출을 받아 같은 날 그 대출금 중 820,000,000원을 원고에게 지급하였다.

라. C의 처분행위

피고는 이 사건 토지 및 건물 중 C 소유의 각 1/2 지분(별지 목록 기재 각 부동산에 해당한다)에 관하여 2021. 1. 6. C와 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 인천지방법원

등기국 2021. 1. 6. 접수 제4641호로 각 지분전부이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳤다.

마. C의 무자력

C은 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분 이외에는 별다른 재산이 없는 무자력 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8, 9호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 당사자들의 주장

가) 원고

C, F는 이 사건 토지 매수 후 이 사건 이행합의서를 통하여 원고와 D 사이의 도급계약을 그대로 승계하였으므로, 원고는 C에 대하여 165,000,000원(= 공사대금 1,320,000,000원 - D이 지급한 공사대금 합계 250,000,000원 - K를 통하여 지급한 공사대금 합계 85,000,000원 - F가 지급한 공사대금 820,000,000원)의 미지급 공사대금 채권을 가지고, 이는 이 사건 매매예약에 대한 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

나) 피고

원고는 C, F의 이 사건 토지 취득 이전에 이미 70%의 공사를 진행하였고, 2020. 3. 11. C, F와 사이에 이 사건 도급계약을 작성함으로써 잔여공사에 관하여 공사대금을 506,000,000원으로 하는 도급계약을 체결하였다. 이후 F는 2021. 1. 6. 원고에게 공사대금 506,000,000원과 원고로부터 대여한 200,000,000원 및 이자, 하자보수비용 100,000,000원을 합한 820,000,000원을 지급하였다가 하자보수를 직접 하기로 하고 100,000,000원을 반환받음으로써 위 공사대금을 모두 지급하였으므로, 이 사건 사해행위 취소 청구의 피보전채권이 존재하지 아니한다.

2) 판단

가) 살피건대, 위 각 증거와 갑 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, C, F는 이 사건 이행합의서에 따라 원고와 D 사이에 공사대금을 1,320,000,000원으로 하여 체결된 도급계약을 그대로 승계하였다고 봄이 상당하고, 이 사건 도급계약서, 이 사건 확인서 및 을 제3, 6호증의 각 기재만으로는 이를 뒤집고 C, F가 원고와 잔여공사에 한하여 공사대금을 506,000,000원으로 하는 도급계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 이행합의서는 C, F가 이 사건 토지의 최고가매수인으로 결정된 직후 원고와 사이에 작성한 것으로, C의 서명과 지장, F의 인감도장이 날인되어 있고, C, F가 직접 발급받은 각 인감증명서와 C, F의 각 주민등록증 사본이 첨부되어 있다. 반면 이 사건 도급계약서는 표준도급계약서 양식에 공사명, 공사장소, 공사기간, 계약금액 등만을 입력하여 인쇄한 것으로, 인감도장이 아닌 C의 한글로 된 막도장이 날인되어 있을 뿐이고 F의 서명이나 날인은 존재하지 아니하며, 인감증명서 등이 첨부되어 있지도 아니하다.

② 원고는 2018. 4. 30.까지 D를 공급받는 자로 하여 합계 814,000,000원(= D으로부터 지급받은 공사대금 상당의 세금계산서 합계 250,000,000원 + D으로부터 지급받지 못한 공사대금 상당의 세금계산서 564,000,000원)의 세금계산서를 발행하였는바, C, F를 공급받는 자로 하여 나머지 공사대금 506,000,000원(= 1,320,000,000원 - 814,000,000원)에 대한 세금계산서를 발행하기 위하여 이 사건 도급계약서를 작성한 것이라는 원고의 주장을 납득할 수 있다. 반면 피고는 이 사건 이행합의서 작성 경위와 관련하여 원고가 잔여 공사대금을 지급하지 못할 경우 가액이 1,200,000,000원인 이 사건 건물 중 3개 호실을 대물로 달라고 하여 그 가액에 맞추어 담보용으로 이 사건 이행합의서를 작성하고 분양계약서를 첨부한 것이라고 주장하나, 이 사건 건물이 준공되지 아니한 상태에서 그 분양대금을 예측하고 그에 맞춰 원래 도급계약상의 공사대금과 동일한 액수의 이행합의서를 작성하였다는 것은 쉽게 받아들이기 어렵고, 오히려 이 사건 이행합의서에 따른 합계 1,320,000,000원의 공사대금을 담보하기 위해 이에 맞추어 분양대금을 1,200,000,000원으로 한

분양계약서를 작성첨부한 것이라고 봄이 상당하다.

③ 이 사건 확인서는 F의 이 사건 토지 및 건물을 담보로 한 대출을 위하여 금융기관에 제공할 목적으로 작성된 것에 불과하고, 이 사건 확인서상의 금액 자체도 피고가 주장하는 이 사건 도급계약서의 공사금액과 맞지 아니하다(설령 위 금액에 원고가 2020. 3. 4. F에게 연 12%의 이율로 대여한 200,000,000원 및 그에 대한 확인서 작성일까지의 이자가 포함되어 있다고 하더라도 마찬가지이다). 한편 완공된 이 사건 건물에 하자가 발생하였다면 그 하자담보책임은 원칙적으로 수급인인 원고에게 있다고 할 것임에도 F가 원고에게 하자보수비용 100,000,000원을 포함하여 820,000,000원을 지급하였다가 직접 하자보수를 진행하기로 하면서 그 중 100,000,000원을 반환받았다는 것 또한 납득하기 어렵다.

④ 원고와 D 사이에 진행된 관련 민사사건에서 2018. 12. 11.까지 진행된 기성고에 따른 공사대금이 900,000,000원임을 확인하는 내용이 포함된 조정이 성립하기는 하였으나, D은 위 조정에서 2019. 1. 15.까지 원고에게 미지급 공사대금 중 200,000,000원을 지급하기로 하였을 뿐이고 나머지 공사대금은 준공 이후에 지급하기로 하였는바, 원고가 C, F에 대한 공사대금 채권과는 별개로 D에 대하여 900,000,000원의 공사대금 채권을 가진다거나 이를 집행하여 공사대금 채권의 만족을 얻을 수 있다고 보기도 어렵다.

나) 따라서 원고가 D과의 도급계약을 승계한 C, F로부터 지급받아야 할 총 공사대금은 1,320,000,000원이고, 기지급받은 공사대금을 제외하면 원고는 C, F에 대하여 165,000,000원(= 1,320,000,000원 - D이 지급한 공사대금 합계 250,000,000원 - K를 통하여 지급한 공사대금 합계 85,000,000원 - F가 지급한 공사대금 820,000,000원)의 공사대금 채권을 가지므로, 위 채권은 2021. 1. 6. 체결된 이 사건 매매예약에 대한 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, C은 원고에 대하여 공사대금 채무를 부담하고 있던 상태에서 유일한 재산인 이 사건 토지 및 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고 피고 명의로 이 사건 가등기를 마쳐 주었는바, 이는 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 감소를

가져오는 사해행위에 해당하고, C의 재산 상태, 이 사건 매매예약의 체결 경위 등에 비추어 C의 사해의사가 인정되며, 피고의 사해의사는 추정된다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복

따라서 피고와 C 사이에 이 사건 토지 및 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 2021. 1. 6. 체결된 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 사해행위로 이루어진 경우 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 원상회복으로 가등기의 말소를 통한 부동산 자체의 회복을 명하여야 하므로, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강인혜