

창원지방법원 마산지원 2021. 8. 19 선고 2020가단104340 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인 다울

담당변호사 황석보

소송복대리인 변호사 김민규

변론 종결 2021. 6. 17.

판결 선고 2021. 8. 19.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 4. 1. 체결된 매매계약을 29,983,182원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 29,983,182원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 4. 1. 체결된 매매계약을

57,897,261원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 57,897,261원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2014. 1. 14. C과 다음과 같은 투자약정을 체결하고, 그 무렵 위 투자약정에 따라 C에게 1억 원을 투자금 명목으로 지급하였다.

제1조(목적) 본 약정서는 원고와 C이 협력하여 수주할 경기도 화성시 D 일원 E 개발사업 철거계약과 관련하여 소요되는 비용과 수익분배를 명시한 투자약정을 체결한다.

1. 사업명 : E 개발사업
2. 사업내용 : 경기도 화성시 D 일원
3. 공사금액 : 70억 원(실금액 35억 원)

제2조(실지분) 원고의 참여지분은 다음과 같다.

1. 원고는 C에게 현금 1억 원을 투자한다(단, 위 사업에 한함)
2. 원고와 C은 소요비용을 뺀 나머지 수익에 대한 1/n로 한다.
3. 위 추진사항을 위한 투자총액은 2억 원을 초과할 수 없고 투자원금 사용처는 제3조에 의함

제4조(지급기간 및 방법) 본 사업의 지급기간 및 방법은 다음과 같다.

1. C은 선수금 수령 시 1억 원을 원고에게 지급한다.
2. 위 사업이 3개월 이내 공사를 하지 못하고 불가능하다고 판단될 시, 원금은 우선지급하고 위약금은 2배로 지급한다.
3. 공사관련으로 소요된 일체의 경비와 제세공과금은 C이 부담기로 한다.

나. C은 위 투자약정에 따른 철거계약을 수주하지 못하였고, 철거공사를 시작하지도 못하였다. 한편 원고는 2017. 1. 14. 피고에게 경비 명목으로 30만 원을 대여하였다.

다. 원고는 C을 상대로 창원지방법원 마산지원 2020가합148호로 약정금 등 청구의 소를 제기하여 위 투자금 및 대여금 등의 지급을 구하였고, 이 법원은 2020. 10. 21. 'C은 원고에게 1억 5,030만원(= 투자금 1억 원 + 위약금 5,000만 원 + 대여금 30만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하여 그 무렵 확정되었다.

라. C은 2016. 4. 1. 피고와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 대금을 1억 원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고(특약사항으로 F 주식회사에 대한 가압류 및 G조합에 대한 근저당권을 계약 당일 말소하기로 함), 2016. 4. 4. 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편 위 매매계약 체결일인 2016. 4. 1. 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 G조합 명의의 2007. 7. 19.자 근저당권(채권최고액 1,950만 원) 및 2014. 8. 4.자 근저당권(채권최고액 2,600만 원), F 주식회사 명의의 2015. 4. 29.자 가압류등기(청구금액 6,207,424원)가 각 말소되었다.

바. C은 이 사건 매매계약 체결 당시 아래와 같이 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과 상태였다.

[적극재산]

이 사건 각 부동산	1억 원(매매대금)
진주시 H 전 344m ²	2,769,200원 ¹⁾ 8,050원(2016년도 개별공시지가 원/m ²) × 344m ² (갑 제6호증의 1)
진주시 I 전 165m ²	1,379,400원 ²⁾ 8,360원(2016년도 개별공시지가 원/m ²) × 165m ² (갑 제6호증의 2)
합계	1억 4,148,600원

[소극재산]

원고	1억 5,000만 원(= 투자금 1억 원 + 위약금 5,000만 원), 비교: 원금만 계상함
G조합(근저당채권)	36,516,818원 ³⁾ 36,217,420원 + 120,000원 + 179,398원(을 제6호증의 1 내지 3)
F 주식회사(가압류채권)	5,585,921원 ⁴⁾ 을 제6호증의 4
피고	5,000만 원
합계	1억 9,210만 2,739원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 원고는 C에 대하여 원금 1억 5,000만 원의 원리금 채권을 가지고 있었으므로 이는 사해행위취소의 피보전채권이 되고, C은 채무초과 상태에서 2016. 4. 1. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 특별한 사정이 없는 한 이는 사해행위에 해당하고, 채무자 C의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나아가 원상회복의 방법에 관하여 본다. 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

구체적으로 계산하면, 을 제10호증, 을 제11호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 3.경 이 사건 각 부동산의 시세는 6,500만 원에서 6,800만 원 사이인 사실을 인정할 수 있고 이 사건 변론종결일에도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 시가를 위 두 금액의 중간값인 6,650만 원으로 산정한다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산의 시가에서 말소된 G조합 근저당권의 실제 피담보채무액 36,516,818원을 공제5) 한 29,983,182원(= 6,650만 원 - 36,516,818원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 사해행위취소에 따른 가액배상으로 원고에게 29,983,182원 및

이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 이 사건 각 부동산의 시가가 1억 원임을 전제로 1억 원에서 위 근저당권 피담보채무액 36,516,818원, F 주식회사의 가압류 채권액 5,585,921원을 공제한 57,897,261원(= 1억 원 - 36,516,818원 - 5,585,921원)의 한도에서 손해행위취소 및 그 가액배상을 구하나 이 사건 변론종결일 당시의 이 사건 각 부동산의 시가가 1억 원이라는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 앞서 인정한 금액을 초과한 부분 청구는 받아들이지 않는다].

나. 피고의 주장에 관한 판단(선의의 항변)

피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 매매대금 1억 원에서 피고가 C에 대하여 가지는 대여금 잔액 원금 5,000만 원의 채권을 상계하고, 나머지 금액을 피고가 C에게 지급하여 근저당권과 가압류등기를 말소하게 하고 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 매매계약은 통정허위표시가 아니라 실제로 이루어진 것이며, 피고로서는 C의 위 매도행위가 그의 일반채권자들을 해함을 알지 못하였다고 항변하나, 피고 제출의 각 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 항변은 이유 없다(오히려 피고도 인정하고 있듯이, 피고는 C과 초등학교 동창으로서 C이 피고에게 자신의 주거지인 이 사건 각 부동산을 매도함과 동시에 다시 피고와 사이에 위 건물에 관하여 월세 50만 원에 임대차계약을 체결하고 이에 그대로 거주해 온 점에 비추어 보면, 피고는 C의 위 매도행위가 C의 일반채권자들의 공동담보를 부족하게 하는 행위에 해당함을 넉넉히 인식하였다고 볼 만한 사정이 인정될 뿐이며, 피고가 C에 대하여 실제로 대여금 채권이 있었다는 사정 및 피고가 실제로 일부 매매대금을 마련하여 C과 매매계약을 체결하고 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다는 사정만으로는 수익자인 피고의 악의의 추정을 뒤집기에 부족하다).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사고권홍

별지

1) 8,050원(2016년도 개별공시지가 원/m²) × 344m²(갑 제6호증의 1)

2) 8,360원(2016년도 개별공시지가 원/m²) × 165m²(갑 제6호증의 2)

있으나, 사해행위 당시 어느 부동산이 가압류되어 있다는 사정은 채권자 평등의 원칙상 채권자의 공동담보로서 그 부동산의 가치에 아무런 영향을 미치지 아니하므로, 가압류가 된 여부나 그 청구채권액의 다과에 관계없이 그 부동산 전부에 대하여 사해행위가 성립하고, 따라서 사해행위 후 수익자 또는 전득자가 그 가압류 청구채권을 변제하거나 채권액 상당을 해방공탁하여 가압류를 해제시키거나 또는 그 집행을 취소시켰다 하더라도, 법원이 사해행위를 취소하면서 원상회복으로 원물반환 대신 가액배상을 명하여야 하거나, 다른 사정으로 가액배상을 명하는 경우에도 그 변제액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다37474 판결 등 참조). 한편 위 본문에서 인정한 29,983,182원은 원고의 청구금액 57,897,261원을 초과하지 않음은 계산상 명백하다.