

부산지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가합44394 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산고등법원 2022. 9. 29 선고 2022나50970 판결

부산지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가합44394 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이중섭

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 강철식

변 론 종 결 2021. 12. 8.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

주 문

1. C 주식회사와 피고 사이에,

가. 부산 사하구 D 대 877㎡에 관하여 2019. 5. 13. 체결된 양도양수계약을 419,210,000원의 한도 내에서,

나. 별지 기재 사업권에 관하여 2019. 5. 13. 체결된 양도양수계약을 247,026,272원의 한도 내에서, 각 취소한다.

2. 피고는 원고에게 666,236,272원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C의 이 사건 사업 추진

1) C 주식회사(이하 'C'이라 한다)는 부산 사하구 D 대 877㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 지상에 15층 규모의 주상복합건물(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기로 하고, 2018. 3. 12. 피고에게 이 사건 집합건물 건축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 계약금액을 48억 원으로 정하여 도급하였다.

2) C은 2018. 5. 14. 이 사건 공사에 필요한 자금 마련을 위하여 E조합에 16억 5,000만 원의 주택건설자금대출을, F조합에 40억 3,000만 원의 주택건설자금대출을 각 신청하였고, 시공사인 피고는 위 각 대출에 대해 연대보증 하였다.

C은 이 사건 부동산에 관하여 2018. 5. 23. G 주식회사와 E조합을 1순위 우선수익자(수익권증서:

21억 4,500만 원), F조합을 2순위 우선수익자(수익권증서: 52억 3,900만 원)로 한 담보신탁계약을 체결하고, 2018. 5. 30. 위 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳐 주었다.

나. 원고의 C에 대한 판결 확정

1) 원고는 2019. 1. 8. C을 상대로 부산지방법원 동부지원에 원고와 C 사이에 체결된 2017. 11. 9.자 협력업체 업무제휴계약 위반에 따른 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금, 원고가 2018. 2. 26. C에 대여한 2억 4,200만 원의 대여금 및 이에 대한 지연손해금, 원고와 C 사이에 체결된 매매계약 해제에 따른 원상회복금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였다.

2) 부산지방법원 동부지원은 2019. 4. 24. C은 원고에게 666,236,272원 및 그중 242,000,000원에 대하여는 2018. 12. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을, 380,000,000원에 대하여는 2019. 2. 2.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결을 선고하였고(부산지방법원 동부지원 2019. 4. 24. 선고 2019가합100133 판결), 위 판결은 2019. 6. 18. 확정되었다.

다. 이 사건 양도양수계약 체결

1) C은 2019. 5. 13. 피고에게 이 사건 사업과 관련된 일체의 권리(이하 ‘이 사건 사업권’이라 한다)를 50억 원, 이 사건 부동산을 20억 원에 각 양도하였다(이하 ‘이 사건 양도양수계약’이라 하고, 이를 개별적으로 특정할 필요가 있는 경우 양도양수목적물로 특정한다). 이 사건 양도양수계약의 주요 내용은 다음과 같다.

□ 양도·양수 계약목적물 및 사업 관련 부동산의 표시

사업권 양도양수 내용

“갑(C을 의미한다. 이하 같다)”의 부산 사하구 D 공동주택사업의 사업권 양도양수와 관련된 토지 및 사업권 승계에 따른 사업 관련 제반서류 등 일체의 권리를 “을(피고를 의미한다, 이하 같다)”에게 승계함을 내용으로 한다.

토지 소재지 지번별 면적 및 계약 현황

부산 사하구 D 900㎡(272.25평)

제1조[목적]

본 계약은 “갑”이 시행하고 있는 부산 사하구 D 공동주택사업의 사업권 양도에 관한 일체의 권리와 의무를 “을”이 양수하고자 하는 데 그 목적이 있다.

제4조[양도·양수 금액 및 지급방법]

1. 양도양수금액

본 사업권의 양도양수 대금은 일금 오십억 원으로 한다.

2. 양도양수대금의 지급방법

계약 체결과 동시에 “을”은 일금 사십억 삼천만 원의 건축 PF대출을 승계하고, 차액분에 일금 구억 칠천만 원은 건축에 참여한 각 업체에게 직접 지급한다. 단 각 업체에게 지급한 금액이 일금 구억 칠천만 원을 상회하더라도 “갑”에게 청구할 수 없다.

3. 토지의 금액은 금 이십억으로 한다.

4. “을”은 현재 목적물 토지에 설정된 일금 일십육억 오천만 원을 승계하기로 하며, 차액분은 계약 이전에 지급된 “갑”의 공사비 대납금으로 대체한다.

2) 이 사건 양도양수계약 체결일인 2019. 5. 13. 무렵 C의 F조합에 대한 대출금은

3,728,315,953원, E조합에 대한 대출금은 16억 5,000만 원이었다.

3) 피고는 2019. 5. 14.경 C의 E조합 및 F조합에 대한 대출금채무 주채무자 지위를 인수하고, 2019.

5. 21. G과 이 사건 부동산에 관한 담보신탁계약을 체결한 다음, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 부동산 양도양수계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차 및 위 담보신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 마쳤다.

라. 이 사건 집합건물 완공

피고는 이 사건 공사를 마치고, 2019. 5. 30. 이 사건 집합건물에 대한 사용승인을 받았다. 이 사건 부동산은 2019. 6. 21. 피고에게 소유권이 이전되어 같은 날 이 사건 집합건물의 소유를 위한 소유권대지권 등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 제6, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 3호증의 각 기재, F조합, E조합에 대한 각 금융거래정보 제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C이 채무초과의 무자력 상태에서 이 사건 양도양수계약을 체결하고, 피고에게 이 사건 사업권 및 이 사건 부동산을 각 양도하였으므로 이 사건 양도양수계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 수익자인 피고는 원고에게 피보전채권액 상당을 가액배상 하여야 한다.

나. 피고

- 1) 원고가 주장하는 피보전채권 중 일부는 변제되었다.
- 2) 피고는 이 사건 사업권을 양수하면서, 이 사건 공사와 관련된 대출금 40억 3,000만 원을 인수하였고 C이 하도급업체에 지급할 공사대금 합계 9억 7,000만 원도 피고가 지급하기로 하였다. 이 사건 부동산을 양수하면서도 이 사건 부동산에 대한 대출금 16억 5,000만 원을 승계하고, C이 다른 업체에 도급한 기계소방공사, 에어컨공사 등의 공사대금을 피고가 직접 지급하기로 하였으며, C이 분양한 상가 1층에 대한 2억 원의 채무도 인수하기로 하였다. 결국 피고는 이 사건 양도양수계약을 체결하면서 이 사건 공사와 관련된 채무도 함께 승계하였는바, 이를 고려하면 이 사건 양도양수계약 당시 이 사건 사업권 및 이 사건 부동산은 실질적인 가치를 가지고 있었다고 보기 어렵고, 이 사건 양도양수계약으로 피고가 얻은 이익도 없다.
- 3) 피고는 C이 자금난으로 이 사건 사업을 포기하겠다고 하여 어쩔 수 없이 이 사건 사업권을 양수하여 이 사건 공사를 마무리한 것일 뿐, 피고에게 C의 채권자를 해할 의사가 없었다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

기초사실에서 본 것처럼 원고는 이 사건 양도양수계약이 체결되기 전 C에 대하여 666,236,272원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있었으므로, 이는 채권자취소권의 피보전권리가 된다. 피고는 원고의 위 채권이 변제되었다고 주장하나, 을 제2호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건 양도양수계약이 사해행위에 해당하는지 본다. 기초사실 및 갑 제1, 7, 8호증, 을 제1호증의 각 기재, F조합, E조합, H조합, I조합, J조합, K조합, L조합에 대한 각 금융거래정보 제출명령 결과, M에 대한 신용정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사실 또는 사정에 비추어보면, C이 피고와 이 사건 양도양수계약을 체결함으로써 이 사건 공사와 관련한 일체의 권리를 피고에게 양도한 행위는 C의 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위로서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당하고, C의 사행의사도 인정된다.

① C의 2018. 12. 무렵을 기준으로 한 소극재산 내역은 아래 표와 같이 합계 71억 6,400만 원에 이르렀던 반면, 적극재산은 양도양수대금 합계 70억 원인 이 사건 사업권, 이 사건 부동산과 감정평가액 6,348만 원인 부산 부산진구 N 답 92㎡ 토지에 불과하여 이미 자력이 부족하거나 사실상 무자력 상태에 있었다. 나아가 이 사건 양도양수계약 체결 무렵에는 F조합에 대한 채무는 2018. 12.경 당시보다 약 10억 원이 증가하기도 하였다.

[표] - C의 2018. 12.경 소극재산 내역

순번	채무 내용	금액
1	O에 대한 채무	최고액 48,000,000원
2	P에 대한 채무	최고액 60,000,000원
3	Q은행 전자방식 외상매출채권 담보대출	185,000,000원
4	R보증보험 이행지급보증	105,000,000원
5	S회사 금융리스	115,000,000원
6	T(주) 운용리스	184,000,000원
7	U공제조합 이행지급보증	21,000,000원
8	V조합 부동산담보대출	455,000,000원
9	F조합 부동산담보대출	2,796,000,000원
10	E조합 부동산담보대출	1,650,000,000원
11	W조합 부동산담보대출	793,000,000원
12	I 부동산담보대출	157,000,000원
13	X조합 부동산담보대출	595,000,000원
합계		7,164,000,000원

- ② C 대표이사 Y은 이 사건 양도양수계약 체결 무렵 C이 채권자들로부터 채무변제 독촉을 받고 있었고, 이에 피고에게 이 사건 사업권 및 이 사건 부동산을 넘기고 채권자들이 정리되면 피고가 투입한 공사비를 제외하고 C에서 투입한 비용은 반환받기로 하였다는 내용의 확인서를 작성하였다.
- ③ 이 사건 양도양수계약으로 이 사건 사업권 및 이 사건 부동산 등 일체의 권리가 피고에게 이전됨으로써 C은 이 사건 사업 추진으로 인한 수익 가능성이 상실되었고, 담보권을 확보하지 못한 일반채권자들은 채권 회수가 어려워지게 되었다.
- ④ 피고는 이 사건 양도양수계약과 관련하여 C에 별도의 대가를 지급하지 않았다.
- ⑤ 이 사건 부동산에 대한 2018. 5. 11. 기준 감정평가액은 2,072,910,000원이었고, 이 사건 사업은 이 사건 공사가 모두 완공될 경우 83억 5,500만 원의 가치를 가질 것으로 예상되었다. 실제로 이 사건 집합건물이 완공된 이후, 금융기관에 의하여 이루어진 이 사건 집합건물 개별 호실에 대한 감정평가액은 아래 표와 같이 합계 86억 5,900만 원이었다. 반면 이 사건 사업과 관련하여 이 사건 양도양수계약 체결일인 2019. 5. 13. 무렵 이 사건 사업과 관련된 대출금은 합계

5,378,315,953원으로 이 사건 사업에 대한 예상감정가액이나 실제 감정평가액보다 약 30억 원가량 적은 금액이었다. 이 사건 양도양수계약 체결 당시 이 사건 사업권 및 이 사건 부동산에 대한 가치는 피고가 인수하였다고 주장하는 채무액수를 상당히 초과하는 규모였을 것으로 보인다.

[표] - 이 사건 집합건물 개별 호실 감정평가 내역

순번	이 사건 집합건물 호실	감정평가 기준일	감정평가 의뢰 금융기관	감정평가 금액
1	Z호, AA호, AB호, AC호, AD호, AE호, AF호, AG호, AH호, AI호, AJ호, AK호, AL호, AM호, AN호,	2019. 6. 13.	H조합	4,539,000,000원

순번	이 사건 집합건물 호실	감정평가 기준일	감정평가 의뢰 금융기관	감정평가 금액
	AO호, AP호, AQ호			
2	AR호, AS호, AT호, AU호, AV호, AW호, AX호	명확하지 않음 (대출신청일 2019. 6. 17.)	J조합	1,470,000,000원
3	AY호, AZ호, BA호, BB호, BC호, BD호, BE호	2019. 5. 30.	I조합	1,747,000,000원
4	BF호, BG호, BH호	2019. 5. 30.	K조합	668,000,000원
5	BI호	명확하지 않음 (대출신청일 2019. 6. 17.)	L조합	235,000,000원
합계				8,659,000,000원

⑥ 이 사건 양도양수계약이 있고 난 뒤 불과 17일이 지나 이 사건 집합건물에 대한 사용승인이 이루어졌으므로 이 사건 양도양수계약 무렵에는 이 사건 공사가 대부분 완공되었을 것으로 보이고, 그렇다면 이 사건 사업권 및 이 사건 부동산의 실제 가치는 이 사건 집합건물에 대한 감정평가액과 크게 차이나지 않았을 것으로 여겨진다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있고(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 참조), 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조).

앞서 본 이 사건 사업이 성공적으로 마무리될 경우 예상 가치, 이 사건 양도양수계약 체결 경위 및 시점, C과 피고의 관계 등 사정에 비추어보면, 피고가 선의의 수익자에 해당한다고 볼 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 원상회복의 방법 및 범위

1) 관련 법리

사해행위취소로 인한 원상회복은 원물반환의 방법에 의하는 것이 원칙이지만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 사정이 있는 때에는 원물반환에 대신하여 금전적 배상으로서의 가액배상이 허용된다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결).

2) 원상회복의 방법

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 현재 이 사건 사업에 따른 집합건물의 건축이 완료된 점, 이 사건 부동산에는 이 사건 집합건물의 대지권이 설정된 점, 이 사건 공사와 관련된 공사대금이 일부 지급된 것으로 보이는 점 등에 비추어보면, 이 사건 양도양수계약이 사해행위로 취소되더라도 이 사건 사업과 관련한 일체의 권리를 C이 회복하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란한 상황이라고 할 것이므로, 이 사건에 관하여는 가액배상의 방법으로 원상회복을 명함이 타당하다.

3) 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

가) 이 사건 부동산

피고가 이 사건 부동산을 양수하면서 양도양수대금을 지급하지 않는 대신 이 사건 부동산에 설정된 E조합에 대한 채무를 인수한 사실은 기초사실에서 보았고, 앞서 본 증거들을 종합하면, 2018. 5. 11. 무렵 이 사건 부동산의 감정평가액은 2,072,910,000원인 사실, 이 사건 부동산에 관하여 E조합이 1순위 우선수익권자의 지위에 있었고, C이 이 사건 양도양수계약 체결 무렵 E조합에 대해 부담한 대출금채무는 16억 5,000만 원이었던 사실을 인정할 수 있으며, 이 사건 양도양수계약 체결 무렵까지도 이 사건 부동산의 가치는 그대로 유지되었을 것으로 보인다.

따라서 이 사건 양도양수계약 체결 당시 이 사건 부동산의 가치는 적어도 422,910,000원(=2,072,910,000원 - 1,650,000,000원1))을 초과한다고 할 것인데, 원고는 가액배상으로 419,210,000원의 지급을 구하고 있고 이는 이 사건 부동산의 가액 범위 내에 있으므로, 원고가 구하는 바에 따라 위 419,210,000원이 사해행위취소 및 원상회복의 범위가 된다.

나) 이 사건 사업권

앞서 본 증거들을 종합하면, 이 사건 집합건물 개별 호실에 대한 감정평가액은 합계 86억 5,900만 원인 사실, C이 이 사건 양도양수계약 체결 무렵 F조합에 대해 부담한 대출금채무는 3,728,315,953원이었던 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 양도양수계약 체결 무렵 이 사건 사업권의 가치는 위 감정평가액과 크게 다르지 않았을 것으로 보인다.

따라서 이 사건 양도양수계약의 대상이 이 사건 사업권의 가치는 피고가 인수하였다고 주장하는 공사대금 채무와 토지가액 등을 고려하더라도 원고가 가액배상으로 주장하는 247,026,272원을 초과함이 분명하므로, 원고가 구하는 바에 따라 247,026,272원이 사해행위취소 및 원상회복의 범위가 된다.

마. 소결론

따라서 C과 피고 사이의 이 사건 양도양수계약은 사해행위에 해당하므로, 이 사건 부동산 양도양수계약은 419,210,000원의 범위에서, 이 사건 사업권 양도양수계약은 247,026,272원의 범위에서 각 취소하고, 수익자인 피고는 원고에게 가액배상으로 666,236,272원(= 419,210,000원 + 247,026,272원) 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연

5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장 판사 임주혁, 판사 박병주, 판사 주재오

별지

사업권의 내용

C이 부산 사하구 D 대 877㎡에서 추진하고 있는 공동주택사업의 사업주체변경, 사업
관련 제반서류 그 밖의 위 사업과 관련된 일체의 권리. 끝.

1) C의 대출금채무와 관련하여 이 사건 부동산에 1순위 우선수익권자로 E조합이, 2순위 우선수익권자로 F조합이 각 설정되어 있을 뿐, 이 사건 부동산과 이 사건 사업권을 구분하여 담보권이 설정되어 있지는 않다. C과 피고는 이 사건 양도양수계약을 체결하면서 이 사건 사업권에 대한 양수대금은 C의 F조합에 대한 채무를, 이 사건 부동산에 대한 양수대금은 C의 E조합에 대한 채무를 각 인수하기로 약정하였다. 이에 원고는 이 사건 사업권의 가액에 대하여는 F조합에 대한 채무를 공제한 나머지를, 이 사건 부동산의 가액에 대하여는 E조합에 대한 채무를 공제한 나머지를 주장하고 있고, 피고도 특별한 다툼이 없으므로, 당사자들의 주장에 따라 판단하기로 한다.