

대구지방법원 2022. 9. 28 선고 2021나330417 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 손석진

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 이동원

변 론 종 결 2022. 8. 24.

판 결 선 고 2022. 9. 28.

제1 심판결 대구지방법원 2021. 12. 9. 선고 2020가단141855 판결

## 주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 8. 16. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 C에게 위 부동산에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 8. 21. 접수 제47243호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 2. 항소취지

주문과 같다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 원고는 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)로부터 전기공사를 하도급받아 시공하였다가 공사대금을 지급받지 못하였고, 2018. 5. 31. 기준 그 미지급 공사대금은 226,944,700원이다.

나. C은 2018. 6. 7. D의 원고에 대한 위 미지급 공사대금채무를 연대보증하였다. 그 후 원고는 D로부터 일부 공사대금을 변제받아 2019. 6. 25. 기준 215,874,700원의 공사대금이 남아 있다.

라. C은 자신의 소유였던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 피고에게 매도하였는데, 이 사건 부동산은 2018. 8. 21. 제주지방법원 서귀포등기소 접수 제47243호로 피고 명의로 '2018. 8. 16. 매매'를 등기원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. C과 피고는 2017. 9.경 이 사건 부동산의 옆 호실인 O호를 피고가 대금 429,765,000원에 매수하기로 하는 내용의 분양계약서(을 제1호증)를 작성하고, 2018. 8. 16. 이 사건 부동산을 피고가 대금 418,000,000원에 매수하기로 하는 분양계약서(갑 제4호증)를 작성한 사실이 있다.

바. C은 피고 내지 피고 대표이사 P로부터 2017. 9. 26. 140,000,000원, 2017. 10. 31. 63,000,000원, 2018. 4. 26. 100,000,000원, 2018. 5. 31. 115,000,000원 합계 418,000,000원을 송금 받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2, 6, 9, 10호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

가. 원고

C과 피고 사이의 2018. 8. 16.자 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 채무 초과 상태에 있는 C의 일반 채권자들의 공동담보의 부족 상태를 심화시키는 행위로서 사해행위에 해당한다.

#### 나. 피고

이 사건 부동산에 관한 매매계약은 실제로 원고의 C에 대한 채권 성립일 이전인 2017년경 체결되었는데, 이 사건 부동산의 소유권보존등기 일정과 과태료 부과 등의 이유로 등기부에는 등기원인이 '2018. 8. 16. 매매'로 기재되었는바, 원고의 C에 대한 채권은 위 매매계약 체결 이후에 발생하였으므로 채권자취소권에 의하여 보전되는 채권이라고 할 수 없다. 가사 위 매매계약이 실제로 2018. 8. 16. 체결되었다고 하더라도 이 사건 부동산은 정상가격에 매도된 것이므로 사해행위에 해당하지 않는다.

### 3. 청구원인에 대한 판단

#### 가. C과 피고 사이의 매매계약 성립일

1) 어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정할 것이되, 다른 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인일자를 중심으로 그러한 사해행위가 실제로 이루어졌는지 여부를 판정할 수밖에 없을 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

2) C이 피고 및 피고 대표이사 P로부터 송금받은 합계액 418,000,000원과 2018. 8. 16. 작성된 갑 제4호증에 기재된 대금이 일치한다는 것은 앞서 살핀 바와 같다.

그러나 기초사실과 앞서 든 증거들 및 갑 제5호증, 을 제5호증의 각 기재, 당심 증인 Q의 일부 증언, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, C과 피고 사이의 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 실제로 2017. 9.경 체결되었다고 보는 것이 타당하다.

○ 갑 제4호증에는 계약금 100,000,000원을 제외한 잔금 318,000,000원을 2018. 8.까지

지급하는 것으로 기재되어 있는데, C은 2017. 9. 26.부터 2018. 5. 31.까지 피고 내지 P로부터 'C(E건물)'이 예금주인 계좌로 418,000,000원을 송금받은 이후에는 피고 내지 P로부터 송금받은 내역이 없다.

○ 을 제1호증은 이 사건 부동산을 포함한 E건물 건물이 기초공사만 진행된 상태에서 목적물을 G동 O호로 기재하여 작성된 분양계약서이고, 위 O호는 준공과정에서 호수가 R호로 지정되었으며, G동 6개 호실은 면적이 동일한 점에 비추어 위 계약서 작성 당시 C과 피고 사이에 C이 신축할 E건물 건물 G동 중 1개 호실을 매매목적물로, 대금을 429,765,000원으로 하는 의사의 합치가 있었다고 볼 수 있다. 갑 제5호증에 이 사건 부동산이 사전분양된 것으로 기재되어 있으나, 위 R호에 대하여는 그와 같은 기재가 없는데, 이는 새로운 계약이 체결된 것이 아니라 위 계약서 작성 이후 C과 피고 사이의 매매목적물이 이 사건 부동산으로 특정된 것에 해당한다.

○ E건물 F동 S호를 매수한 당심 증인 Q도 2018. 7. 3.경까지 그 매매대금을 모두 지급하였으나 소유권이전등기는 2018. 11. 29.에 마쳤는데, 등기원인일자는 위 등기일로부터 5일 전인 2018. 11. 24.이다.

이 사건 부동산에 대한 피고 명의의 소유권이전등기도 등기원인일자가 등기일로부터 5일 전인 점, 갑 제4호증은 부동산자로 인쇄된 부분이 을 제1호증과 동일한데 계약목적물과 대금, 계약 일자에 관한 부분만 삭선하고 수기로 고쳐 쓴 점, 위에서 본 바와 같이 그 작성일로 기재된 2018. 8. 16. 이전에 감액한 것으로 수정된 대금이 모두 지급되었으나 잔금이 미지급된 것처럼 기재된 점 등에 비추어, 갑 제4호증은 2017. 9.경 작성된 2부의 계약서 중 1부를 등기신청 목적으로 수정하여 작성된 것으로 보인다.

## 나. 소결론

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요한다고 할 것인데(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 C과 피고 사이의 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 2017. 9.경 체결되었고, 원고의 C에 대한 연대보증채권은 2018. 6. 7. 성립하였으므로, 위 채권은

채권자취소권에 의하여 보전되는 채권이라고 할 수 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 사해행위취소 및 원상회복청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것이다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 윤남현, 판사 장래아, 판사 김지영

(1동의 건물의 표시)

제주특별자치도 서귀포시 T에 있는 E건물 G동

[도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 U

철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 공동주택

1층 35.39㎡

2층 187.45㎡

3층 187.45㎡

4층 187.45㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제주특별자치도 서귀포시 T 대 2172㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 S호 철근콘크리트구조 74.57㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 2172분의 109.071. 끝.

