

서울남부지방법원 2023. 5. 25 선고 2021가합111169 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김충래

피 고 1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이한규

변 론 종 결 2023. 3. 30.

판 결 선 고 2023. 5. 25.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 250,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 11.부터 2023. 5. 25.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구 및 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 70%는 원고가, 나머지 30%는 피고 C이 각 부담하고, 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 주식회사 D와 피고 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 4. 7. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 주식회사 B은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 괴산등기소 2020. 4. 14. 접수 제7744호로 마친 소유권이전등기의 말소 등기절차를 이행하라. 피고 C은 원고에게 550,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 C 사이의 투자계약 체결 및 가등기담보 설정

원고는, 피고 C이 충북 괴산군 E 지상에 도시형생활주택을 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)과 관련하여, 2017. 8. 11. 피고 C과 투자계약을 체결하였는데(이하 ‘이 사건 투자계약’이라 한다), 그 주요 내용은 아래와 같다.

투자계약서

소재지 : 괴산군 E 29세대 신축현장

위 주소 신축건물의 건축주를 “갑(피고 C을 지칭하며, 이하 같다)”이라 칭하고 투자자를 “을(원고를 지칭하며, 이하 같다)”이라 칭한다.

1. 투자금 납입기일

2017. 8. 11. 까지 을은 변호사비용 2,000만 원을 납입하고 2017. 8. 18.까지 투자금 5,000만 원을, 2017. 8. 26.까지 1억 원을 납입하기로 한다.

2. 투자기간

계약 후 1년으로 하고 건축물의 준공 후 금융기관의 대출이 실행될 때 원금 1억 5,000

만 원 + 투자이익금 1억 원 합계 2억 5,000만 원을 갑이 을에게 지급하고 사업을 청산한다. 단, 투자기간 1년이 지나서 건축이 안 되거나 대출이 안 되어도 갑은 을에게 위 금액을 지급한다.

4. 건축물에 대한 매매예약가등기 설정

갑은 을에게 F호~G호까지 5개호를 소유권이전가등기를 설정해 주기로 한다.

5. 소송의 위임

갑은 을에게 본건 투자사업과 관련한 공사업자 H의 민 형사 사건의 처리를 전부위임하고 조속한 처결을 위해 상호간에 협력하기로 한다. 소송비용은 을이 전부 부담하고 본소송사무에 대한 모든 결정은 갑과 을이 협의하여 정한다.

6. 갑은 H과의 소송 결과에 따라 H의 공사계약금 940,000,000원 중에서 하청업자 미지불금 정산금액을 제외한 나머지 금원을 을에게 지불하기로 한다. 단 일부 승소일 때에는 승소금 중에서 하청업자 미지불금을 빼고 남은 금액을 지불하기로 한다. 전체 패소일 때는 지불하지 않는다.

나. 가등기담보권 설정 및 피고 C의 부동산 처분 등

1) 피고 C은 이 사건 사업을 추진하여 충북 괴산군 E에 I이라는 도시형생활주택을 신축하였는데(4층, 총 29세대로 구성되어 있는데, 모든 세대를 통틀어 지칭할 때는 ‘이 사건 도시형생활주택’이라 하고, 별도의 세대를 지칭할 때는 호수를 병기한다), 이 사건 도시형생활주택에 관하여 2017. 8. 3. 가처분 등기의 촉탁을 이유로, 피고 C 명의의 소유권보존등기가 경료되었다.

2) 원고는 이 사건 투자계약에 따라 투자금을 지급하였고, 이 사건 도시형생활주택 F호, J호, K호, L호, G호에 관하여 각 그 명의로 2017. 8. 21. 각 2017. 8. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 취득하였다¹⁾ (이하 ‘이 사건 가등기’라 한다).

3) 한편 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라 한다)은 피고 C으로부터 이 사건 도시형생활주택 중 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 그 소유권을 이전받아, 피고 회사 명의로 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 4. 14. 각 2020. 4. 7. 매매를

원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다2).

(이하 피고 회사 명의의 위 각 소유권이전등기를 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라 한다)

다. 피고 C와 H 간의 소송 경과

피고는 이 사건 도시형생활주택 신축공사와 관련하여 수급인인 M 주식회사로부터 하도급계약을 체결한 H를 상대로 유치권부존재확인 등의 소를 제기하였고, 위 H은 피고 C에 대하여 공사대금 약 10억 원을 지급하라는 취지의 반소를 제기하였다. 그리고 청주지방법원은 2019. 8. 16. 피고 C은 H에게 754,461,905원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 취지의 판결을 선고하였다[청주지방법원 2019. 8. 16. 선고 2017가합202507(본소), 2017가합203166(반소)3], 이하 위 판결에 따라 피고 C이 H에 지급할 금액을 ‘H 판결금 채무’이라 한다].

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1 내지 9, 을 제1호증, 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 투자계약 제2조에 따라 피고 C은 원고에게 250,000,000원을 지급할 의무가 있다. 또한, 이 사건 투자계약 제6조에 의하면 피고 C은 H과의 소송결과에 따라 일정한 금원을 지급하여야 하는데, 피고 C이 일부 승소를 하여 추가적으로 186,539,095원을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고 C은 원고에게 총 436,539,095원4) 을 지급할 의무가 있다.

나. 이처럼 피고 C은 원고에게 채무를 부담하고 있었고, 채무초과상태에 있었음에도 불구하고 채권자인 원고를 해할 목적으로 이 사건 각 부동산을 피고 회사에게 매도하였다. 피고 C은 채권자인 원고를 해함을 알면서 피고 C의 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산의 소유권을 매도하였으며, 피고 회사는 피고 C의 사실상의 배우자인 N가 사내이사로 있기 때문에 피고 회사도 악의의 수익자에 해당한다. 따라서 이 사건 각 부동산에 관하여 피고들 사이에 체결된 매매계약은 모두 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고 회사 명의의 소유권이전등기도 모두 말소되어야 한다.

3. 판단

가. 원고의 피고 C에 대한 금전지급청구 부분에 대한 판단

1) 250,000,000원 부분(이 사건 투자계약 제2조의 투자이익금 지급의무)원고와 피고 C이 이 사건 투자계약을 체결하였고 이 사건 투자계약 2조는 이 사건 도시형생활주택 건축이 준공 후 금융기관의 대출이 실행될 때 피고 C은 원금과 투자이익금을 1억 원을 원고에 지급하기로 규정된 사실은 앞에서 본 바와 같다. 또 갑 제3호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 도시형생활주택에는 2018. 3. 6.

근저당권자 O은행, 채권최고액 1,0560,000,000원인 근저당권이 설정된 사실(그 중 이 사건 각 부동산에 대한 근저당권 등기는 2020. 4. 14. 말소되었다)이 인정되고, 이 사건 사업으로 이 사건 투자계약 제2조에서 정한 투자이익금이 발생한 사실에 대해서는 양 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 피고 C은 원고에게 250,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 투자계약 제2조에 따른 투자이익금 지급의무가 발생한 날 이후로서 원고가 구하는 대로 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2021. 11. 11.부터 피고 C이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 5. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이하 ‘이 사건 투자이익금 지급의무’ 혹은 ‘이 사건 투자이익금 지급채권’이라 한다).

2) 나머지 부분 (이 사건 투자계약 제6조의 이익금 지급의무)

앞서 본 인정사실, 을 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 원고에게 이 사건 투자계약 제6조에 따른 이익금을 지급할 의무가 발생하였다고 인정하기는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 투자계약 제1조, 제5조에 따라 원고는 피고 C으로부터 이 사건 사업과 관련한 H과의 민, 형사사건을 위임받아 처리하고, 그 변호사 비용도 부담하기로 하였다. 또 이 사건 투자계약 제6조는, 피고 C이 H과의 소송에서 H과의 공사계약상 금액 940,000,000원을 기준으로 일부라도 승소하면, 피고 C이 승소한 금액에서 하청업자 미지불금을 공제한 금액을 원고에게 지급할 의무가 있다고 규정하였다. 앞서 본 H 판결금 채무의 내용을 고려하면, 일응 이 사건 투자계약 제6조가 정한 승소금은 185,538,095원(940,000,000원 - 754,461,905원)이다.

② 그런데 이 사건 투자계약 제6조는 승소금에서 ‘하청업자 미지불금’을 공제하여야 한다고 규정하고

있으므로, 피고 C이 2017. 9. 1. P과 이 사건 사업을 위해 체결한 건설공사 하도급계약의 공사대금 342,540,000원(을 제2호증)은 위 승소금에서 공제되어야 한다. 결국 위 승소금에서 하도급대금을 공제하면 남는 금액이 없어, 이 사건 투자계약 제6조에 따라 피고 C이 원고에 대하여 투자이익금을 지급할 의무는 발생하지 않는 것으로 보는 것이 옳다.

이에 대하여 원고는 위 342,540,000원은 피고 C이 제3자인 P에게 새롭게 하도급계약을 체결하면서 지급한 공사대금이므로 이를 승소금에서 공제할 수 없고, 이 사건 투자계약 제6조에서 규정한 하청업자 미지불금 정산금액은 H의 하청업자 대한 공사대금을 의미한다는 취지로도 주장한다.

그러나 을 제1, 2, 9호증의 각 기재에 의하면, H 판결금 지급의무는 이 사건 사업 전체의 마감공사에 대한 공사대금 지급의무를 인정한 판결인 사실, 위 P와 사이의 공사계약내용 역시 이 사건 사업의 하자보수 및 잔존공사, 추가공사 등을 주된 내용으로 하며, 원고가 이 사건 가등기를 취득할 때 피고 C과 작성한 매매예약가등기 설정계약서에는 H과의 소송 승소금에서 ‘하도급미지급분, 추가공사 부분’ 공제하고 원고에 지급할 것이 명시된 사실 등이 인정된다. 이러한 사정을 두루 고려하면, 이 사건 투자계약 제6조의 이익금은 H 소송의 승소금에서 이 사건 사업과 관련한 하도급미지급 금액, 추가 공사금액 등을 공제한 후 발생하는 것으로 해석하는 것이 타당하다. 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

나. 사해행위취소 청구 부분에 대한 판단

1) 쟁점의 정리 및 관련 법리

앞서 본 것처럼, 피고 C은 원고에 대하여 이 사건 투자이익금 지급의무를 부담하고 있음에도 불구하고 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳤다. 또 피고 C은 이 사건 투자금지급의무 뿐만 아니라 H 판결금 지급의무를 부담하고, 위에서 든 증거들에 의하면, 현재 이 사건 도시형생활주택에 대한 임의경매절차가 개시되어 진행 중이며, 피고 C에게 이 사건 도시형생활주택 외에 별다른 재산이 없음을 인정할 수 있다.

한편 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하는데(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결), 원고는 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐질 당시 피고 C은 이미 무자력이었으므로 사해행위가 성립한다고 주장함에 대하여, 피고들은, 이

사건 가등기담보로 인하여 원고가 그 채권 상당액을 우선변제받을 수 있는 권리를 확보하고 있으므로 원고의 사해행위 주장은 이유가 없다고 다룬다. 살피건대 채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 하고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정되며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다. 그리고 이때 우선변제받을 금액은 처분행위 당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정함이 옳다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조).

그러므로 이 사건에서는 먼저, 원고가 이 사건 가등기로 다른 채권자들에 우선하여 변제받을 권리를 확보하였는지 여부를 판단해보아야 한다.

2) 판단

가) 이 사건 가등기가 담보가등기에 해당함은 당사자 사이에 다툼이 없고, 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 담보가등기권리자는 다른 채권자보다 자기채권을 우선변제받을 권리가 있으므로(가등기담보 등에 관한 법률 제13조), 채권자취소권을 행사하는 원고로서는 위 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권, 즉 이 사건 투자이익금 지급채권이 이 사건 가등기의 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장증명하여야 한다. 그런데 원고는 추상적으로 이 사건 도시형생활주택에 대하여 경매가 이루어질 경우, 실제 가치보다 적은 금액으로 경매가 이루어질 가능성이 있고, 이 경우 선순위 권리 등에 의하여 자신이 우선변제받지 못할 가능성이 있다는 취지의 주장만을 할 뿐, 구체적으로 이 사건 투자이익금 지급채권이 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장증명하지 않고 있다. 또한 원고가 제출한 다른 증거들에 의하더라도 이 사건 투자이익금 지급채권이 우선변제권 범위 밖에 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 오히려 앞서 본 인정사실, 을 제5호증, 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 원고의 이 사건 투자이익금 지급채권은 이 사건 가등기의 우선변제권 범위 내에 있다고 볼 수 있다.

① 감정평가사 Q이 평가한 2019. 9. 24. 기준 이 사건 도시형생활주택 F호, J호, K호, L호, G호의 평가금액은 아래 표와 같고(을 제5호증), 2022. 2.을 기준으로 한 각 평가금액은 각 111,000,000원이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 소유권이전등기가 경료된 2020. 4.경의 시가 상당액은 최소한 아래 표 기재 금액 이상일 것으로 추인된다.

층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
제3층 F호	2,440,000	39.96	97,502,400	98,000,000
제3층 J호	2,440,000	39.96	97,502,400	98,000,000
제3층 K호	2,440,000	39.96	97,502,400	98,000,000
제3층 L호	2,440,000	39.96	97,502,400	98,000,000
제3층 G호	2,440,000	39.96	97,502,400	98,000,000
			합계	490,000,000

② 이 사건 도시형생활주택 F호, J호, K호, L호, G호에 관하여 2017. 8. 21. 설정된 이 사건 가등기보다 선순위인 근저당권들이 존재하는데5), 위 선순위근저당권들의 채권최고액 합계는 총 390,000,000원이다. 그런데 위 근저당권들은 모두 공동근저당권에 해당하고, 공동담보6) 는 이 사건 도시형생활주택 29세대 전부이다. 따라서 위 근저당권들의 이 사건 도시형생활주택 1세대당 피담보채권의 부담부분은 약 13,448,275원이다(= 390,000,000원 ÷ 29세대). 결국 감정평가액의 합계액인 490,000,000원에서 선순위근저당권들의 피담보채권액 부담부분 67,241,375원(13,448,275원 × 5세대)을 공제하고 남은 금액은 422,758,625원이다. 이 사건에서 원고의 피보전채권액은 250,000,000원인데, 선순위 근저당권들의 피담보채권액을 공제하고 남은 담보가치가 원고의 피보전채권액인 이 사건 투자이익금지급채권 금액을 초과한다.

3) 소결

그렇다면 이 사건 투자이익금지급채권이 우선변제권 범위 밖에 있다는 사실을 인정할 증거가

없으므로, 원고의 사해행위취소 청구 부분은 나머지 주장에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 일부 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 기각하기로 하고, 피고 회사에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이진화, 판사 장천수, 판사 이현우

[별지]

부 동 산 목 록

1. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : V

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 1층 W호 39.77㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

2. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : X

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 1층 Y호 39.77㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

3. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : Z

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 1층 AA호 39.77㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

4. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : AB

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 1층 AC호 39.77㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

5. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : AD

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 4층 AE호 46.09㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

6. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : AF

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 4층 AG호 46.62㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

7. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : AH

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 4층 AI호 47.02㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

8. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : AJ

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 4층 AK호 29.63㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡

9. 1동의 건물의 표시

충청북도 괴산군 E

[도로명주소] 충청북도 괴산군 U

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 : AL

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 4층 AM호 29.47㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 충청북도 괴산군 E 전1063㎡ 끝.

- 1) 가등기권자 원고, 청주지방법원 괴산등기소 2017. 8. 12. 접수 제17282호
- 2) 소유자 피고 회사, 청주지방법원 괴산등기소 2020. 4. 14. 접수 제7744호
- 3) 위 판결에 대하여 양 당사자가 항소한 결과, 항소심에서는 2020. 3. 27. 피고 C이 H에게 691,934,825원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 취지의 화해권고결정이 확정되었다{대전고등법원(청주) 2019나2729 사건}, 원, 피고들 사이에 H 판결금 채무를 기준으로 투자약정의무 발생을 판단하는데 다툼이 없고, 화해권고결정금액을 기준으로 원고의 주장을 판단하더라도 결론을 달리 볼 것은 아니므로, 이하에서는 H 판결금 채무를 기준으로 판단한다.
- 4) 원고는 최초 소장에서는 피고 C이 원고에게 5억 5,000만 원을 지급할 의무가 있다고 주장하였으나, 2022. 8. 24.자 준비서면(제2면)을 통하여 피고 C이 원고에게 436,539,095원을 지급할 의무가 있다고 주장을 변경하였다.
- 5) ① 순위번호 1번, 청주지방법원 괴산등기소 2017. 8. 3. 접수 제16034호, 근저당권자 R, 채권최고액 195,000,000원, 2017. 10. 12. 접수 제20665호로 근저당권자 주식회사S으로 변경 ② 순위번호 1번, 청주지방법원 괴산등기소 2017. 8. 31. 접수 제16034호, 근저당권자 T, 채권최고액 195,000,000원, 2017. 10. 12. 접수 제20665호로 근저당권자 주식회사S으로 변경
- 6) 공동담보목록 제2017-187호 및 공동담보목록 제2017-188호