

수원지방법원 안양지원 2023. 4. 27 선고 2021가합102626 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 최동규

피고B

소송대리인 법무법인 호평

담당변호사 하상우

변론 종결2023. 3. 30.

판결 선고2023. 4. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 [별지 1] 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 2. 1. 체결된 대물변제계약1)

을

554,325,177원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 554,325,177원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D의 이 사건 부동산 개발 사업 진행

- 1) D은 2005. 5. 31. 천안시 동남구 E동(이하 'E동'이라 한다) F 토지 내지 G 토지 총 6필지²⁾를 공매로 취득하였다.
- 2) D은 2013년을 전후하여 본인이 건축주로서 위 6필지 지상에 5개 건물을 건축하는 부동산 개발 사업(이하 '이 사건 부동산 개발 사업'이라 한다)을 진행하였다. 이 사건 부동산 개발 사업에 따라 건축될 5개 건물은 각기 F 내지 H 총 5필지 중 어느 한 토지의 지상에 위치하고, G 토지는 위 5개 건물 모두에 대한 도로로 사용되는 토지이다.
- 3) D은 2013. 11. 26. 이 사건 부동산 개발 사업을 위하여 I조합으로부터 총 3,000,000,000원을 대출받고자 J주식회사와 사이에 위 6필지에 관하여 우선수익자를 I조합으로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하고, 같은 날 J주식회사에 위 신탁계약에 따른 신탁등기를 마쳐주었다.

나. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)의 이 사건 부동산 개발 사업 양수

- 1) C은 2019. 7. 5. D으로부터 위 6필지의 소유권을 이전받고 또한 위와 같이 건축 중인 5개 건물의 건축주 명의를 이전받음으로써 자신이 위 부동산 개발 사업을 진행하기 위하여, D과 사이에서 D에게 3,800,000,000원을 지급하고 위 6필지와 5개 건물을 매수하는 부동산 매매계약(이하 'C과 D 사이의 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.³⁾ 2) C과 D 사이의 매매계약상, C은 매매대금 3,800,000,000원 중 3,000,000,000원에 대해서는 D이 I조합에 대하여 그때까지 부담하고 있었던 대출금 채무를 대위변제(대환대출로 인한 것 포함, 이하 같다)하고, 나머지 800,000,000원은 D에게 지급하는 방식으로 매매대금을 지급하기로 하였다(다만 뒤에서 보는 바와 같이, C을 통하여 D의 I조합에 대한 대출금 총 3,000,000,000원 중 1개 건물 부지 부분에 해당하는 원금 600,000,000원과 일정한 지연손해금이 대위변제 되는 경우에는 수탁자인 J 주식회사를 통한 1개 건물 부지의 처분이 개별적으로 이루어졌다).
- 3) 이후 D은 C에게 위와 같이 건축 중인 5개 건물의 건축주 명의를 모두 변경하여 주었다. C은 H

토지 지상 건물을 K고시텔 L동으로, M 토지 지상 건물을 K고시텔 N동으로, O 토지 지상 건물을 K고시텔 P동으로, Q 토지 지상 건물을 K고시텔 R동으로, F 토지 지상 건물을 K고시텔 S동으로 정하여 건축을 진행하였다(이하 개별 건물을 'L동', 'N동'과 같은 방식으로 칭한다). 이중 N동이 [별지 1] 목록 제2항 기재 부동산이며, N동 부지가 같은 목록 제1, 3항 기재 각 부동산이다.

4) 위 5개 건물 중 P동, R동, S동은 C와 D 사이의 매매계약 체결 및 그에 따른 건축주 명의 변경 이후 얼마 지나지 않아 사용승인이 이루어지고 C 명의의 소유권보존등기도 마쳐졌다(P동 소유권보존등기일: 2019. 12. 26., R동 소유권보존등기일: 2019. 11. 21., S동 소유권보존등기일: 2019. 11. 22.). 한편 C은 2019. 12. 26. P동 및 그 부지를 직접 취득하기 위한 목적으로 T조합로부터 1,000,000,000원을 대출받고자 이에 관하여 U 주식회사(상호 변경 전 주식회사 V, 이하 상호 변경 전후를 통틀어 'U 주식회사'라 한다)와 사이에 우선수익자를 T조합로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하고, 같은 날 P동 부지에 관하여 C 명의의 소유권이전등기를 마친 후 바로 P동 및 그 부지에 관하여 U 주식회사에 위 신탁계약에 따른 신탁등기를 마쳐주었다. C은 나머지 R동과 S동 및 각 그 부지는 해당 건물의 소유권보존등기일 이전에 이를 타인(R동 및 그 부지: W, S동 및 그 부지: X)에게 매도하였는바, R동 및 그 부지에 관해서는 2019. 11. 21. C 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 직후 W 명의의 소유권이전등기가, S동 및 그 부지에 관해서는 2019. 11. 22. C 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 직후 X 명의의 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

5) 그러나 L동, N동은 C와 D 사이의 매매계약 체결 및 그에 따른 건축주 명의 변경 이후로 적어도 2020. 2. 1.까지는 사용승인이 이루어지지 않아 그때까지는 L동(2020. 6. 9. 가압류등기의 촉탁으로 인하여 소유권보존등기가 마쳐짐)과 N동(2020. 4. 13. 사용승인이 이루어지고 2020. 6. 11. 소유권보존등기가 마쳐짐)에 관한 소유권보존등기가 마쳐지지 않았다.

6) 위와 같이 C은 D으로부터 L동 내지 S동 모두에 대한 건축주 명의를 이전4) 받았고, D의 협조를 받아 J주식회사로부터 P동 내지 S동 각 부지의 소유권을 이전받았다. 그 과정에서 C 또는 W, X은 D의 I조합에 대한 대출금 채무의 원금 3,000,000,000원 중 1,800,000,000원(총 대출금 중 P동, R동, S동 각 부지에 관한 부분)을 대위변제하였다.

7) 다만 C은 2020. 2. 1.까지는 L동과 N동 각 부지를 타인에게 매도하거나 담보로 제공하지

못하였고, D의 I조합에 대한 대출금 채무의 원금 3,000,000,000원 중 1,200,000,000원은 대위변제하지 못하였다.

다. 원고의 C에 대한 금전 대여

- 1) 원고는 2019. 6. 7. C과 사이에서, 원고가 C에게 이 사건 부동산 개발 사업에 필요한 자금 400,000,000원을 변제기 4개월, 이자 연 16%, 지연손해금율 24%로 하는 대출약정을 체결하고, 2019. 6. 17. 200,000,000원을, 2019. 6. 26. 200,000,000원을 각 지급하였다.
- 2) 원고는 2019. 7. 17. C과 사이에서, 원고가 C에게 이 사건 부동산 개발 사업에 필요한 자금 200,000,000원을 변제기 3개월, 이자 연 16%, 지연손해금율 19%로 하는 대출약정을 체결하고, 2019. 7. 25. 100,000,000원을, 2019. 7. 30. 100,000,000원을 각 지급하였다.
- 3) C은 2019. 7. 30. 원고에게 위 대출금의 변제조로 2,630,110원을 지급하였다.

라. C과 피고 사이의 이 사건 계약 및 그 이행

- 1) C은 C이 504,000,000원의 채무를 부담하는 상대방인 피고와 사이에서, 피고에게 C과 D 사이의 매매계약에 따라 J주식회사를 통하여 N동 부지에 관한 소유권을 이전받을 수 있는 지위와 D으로부터 건축주 명의를 이전받은 N동에 관한 건축주 명의를 이전하고, 피고는 1,000,000,000원을 대출받아 N동 부지에 관한 대출금 채무와 공사비를 변제하기로 하는 계약(이하 '이 사건 계약'5) 이라 한다)을 체결하였다.
- 2) C은 이 사건 계약에 따라 피고에게 N동의 건축주 명의를 변경하여 주었다. 피고는 N동에 관하여 2020. 4. 13. 사용승인을 받고, 2020. 6. 11. 소유권보존등기를 마쳤으며, 같은 날 Y조합으로부터 1,000,000,000원을 대출받고자 N동 및 그 부지에 관하여 U 주식회사와 사이에 우선수익자를 Y조합으로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였다.
- 3) 한편, 원고를 포함한 N동 부지에 대한 우선수익권자들은 2020. 5. 20. J 주식회사에 N동 부지를 피고에게 처분해달라고 요청하였다.
- 4) 피고는 2020. 6. 11. 위와 같이 Y조합으로부터 대출받은 돈 중 646,007,939원을 D의 I조합에 대한 대출금 채무(원금 600,000,000원, 나머지 46,007,939원은 지연손해금) 변제에, 213,025,224원을 C의 원고에 대한 대출금 채무 변제에, 50,300,847원을 C의 주식회사 Z에 대한

대출금 채무 변제에, 50,000,000원을 C의 AA에 대한 공사대금 채무 변제에 사용하고, C의 피고에 대한 채무를 소멸시켰다. 피고가 위와 같이 D의 I조합에 대한 대출금 채무 중 N동 부지에 관한 부분을 변제함에 따라, 피고는 2020. 6. 17. N동 부지에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 직후 U 주식회사에 N동 및 그 부지에 관하여 위 부동산담보신탁계약에 따른 각 신탁등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17, 20, 23, 29, 30, 32, 36, 39, 42, 49 내지 60호증, 을 제1 내지 6, 8 내지 11, 15, 18호증의 각 기재 또는 음성, 이 법원의 I조합에 대한 사실조회결과, 이 법원의 T조합, I조합에 대한 각 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 사해행위취소의 피보전권리가 되는 대출금 채권을 보유하고 있었다. 그런데 C은 피고에게 N동 및 그 부지의 소유권 내지 처분권을 이전함으로써 채무초과 상태에 이르렀는바, 그 원인이 된 계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 청구취지 기재 돈을 지급하여야 한다.

나. 이 사건의 쟁점

기초사실 제1의 다.항에서 본 바와 같이 원고가 C에게 금전을 대여한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이에 따른 대여금반환청구 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

한편 원고는, 본래 이 사건 계약은 단순히 C이 D에게 N동 및 그 부지의 명의만을 신탁하는 명의신탁약정이었다고 주장하면서 C과 D은 이후인 2021. 7. 2.부터 2021. 10. 13. 사이에 이르러서야 명의신탁약정의 이행 결과 나타난 등기 외관대로의 소유권 변동을 인정하며 상호간의 채권·채무 관계를 정산하기로 하였으므로, 이 사건에서 사해행위취소의 대상인 대물변제는 2020. 2. 1.이 아닌 2021. 7. 2.부터 2021. 10. 13. 사이에 행해진 것이라고 주장한다. 이에 대하여 피고는, 이 사건 계약은 2020. 2. 1.에 체결되었고 그 내용은 C이 피고에게 진정으로 N동 및 그 부지에 관한 권리를 이전하는 내용이며, 당시 C과 피고는 N동 및 그 부지를 Y조합에 담보로 제공하고 받는 대출금의 상당 부분을 D의 I조합에 대한 대출금 채무 변제, C의 원고에 대한 대출금 채무 변제, C의 주식회사 Z에 대한 대출금 채무 변제, C의 AA에 대한 공사대금 채무 변제에 사용하기로 하였다고

주장한다.

그런데 이 사건에서 문제되는 사해행위가 원고의 주장대로 2021. 7. 2.부터 2021. 10. 13. 사이에 발생한 대물변제계약이든, 피고의 주장대로 2020. 2. 1.에 체결된 이 사건 계약이든, 채무자인 C의 책임재산을 감소시키는 결과가 발생하는 것은 마찬가지6) 이므로, 만일 C이 문제되는 계약에 따라 채무초과 상태에 이르게 되었거나 채무초과 상태가 심화되었다면 이는 사해행위가 될 수 있다.

다만 채무초과 상태의 판단은 사해행위가 이루어진 날을 기준으로 하여야 할 것인바, 아래에서는 우선 이 사건에서 취소의 대상으로 문제되는 사해행위의 성립일과 내용을 특정한 뒤, C이 해당 행위에 따라 채무초과 상태에 이르렀거나 채무초과 상태가 심화되었는지 여부를 살펴본다.

다. 사해행위의 성립일과 내용의 특징

1) 어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는지는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 판정하여야 하고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정한다(대법원 2021. 6. 10. 선고 2020다265808 판결 등 참조).

2) 이 사건 계약은 2020. 2. 1.에 체결되었고 그 내용은 C이 D에게 진정으로 N동 및 그 부지에 관한 권리를 이전하는 취지라는 피고 주장의 주된 근거는 이행각서(을 제4호증)이고, 위 이행각서는 소급 작성된 허위 문서이며 C과 D은 2021. 7. 2.부터 2021. 10. 13. 사이에 이르러서야 명의신탁에 따른 등기 외관대로의 소유권변동을 인정하며 상호간의 채권·채무 관계를 정산하기로 한 것이라는 원고 주장의 주된 근거는 녹취록과 전세계약서 등(갑 제63, 65, 67, 69 내지 72호증)이다.

3) 살피건대, 갑 제63, 65, 67, 69 내지 72호증의 기재에 의하면, 위 이행각서(을 제4호증)는 실제로는 2020. 2. 1.보다는 뒤에 작성되었으나 그 작성일자만을 2020. 2. 1.로 기재한 것인 사실, 앞서 본 바와 같이 피고는 N동 및 그 부지를 담보로 Y조합으로부터 1,000,000,000원을 대출받았는데 이러한 대출금의 규모를 확정하는 과정에 C이 관여한 사실, C은 피고에게 N동의 건축주 명의를 변경해 준 뒤에도 N동 일부 호실에 관한 임대차계약 체결에 관여한 사실, C은 피고가 N동 및 그 부지에 관한 소유권이전등기를 마친 후에도 피고에게 이를 팔아주겠다는 의사를 표시한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 원고와 피고는 모두 2020. 4. 초경 피고가 N동의 건축주 명의를

이전받았다고 주장하였고, 갑 제65호증의 기재에 의하면 2020. 2. 11.경 피고 명의로 건축주명의변경 신청을 한 것으로 보이는바, 위와 같은 건축주명의변경에 관한 약정은 피고 명의로 N동의 건축주 명의이전을 신청하기 전에 존재하였을 수밖에 없는 점, 이에 피고도 위 이행각서는 소급 작성되었지만 이 사건 계약 자체는 2020. 2. 1.에 체결된 것이라는 취지로 주장하는 점, 피고가 N동 및 그 부지를 담보로 제공하고 금융기관으로부터 대출을 받는 과정 혹은 피고가 N동의 건축주 명의를 이전받은 후 임대차계약을 체결하는 과정에 C이 일부 관여하였거나 C이 피고에게 N동 및 그 부지를 팔아주겠다는 의사를 표시하였다고 하여 피고가 C으로부터 N동 및 그 부지의 명의만을 수탁 받은 것이라 단정할 수 없는 점, 기초사실에서 본 피고의 Y조합으로부터 대출과 이를 이용한 D의 I조합에 대한 대출금 채무 등의 변제도 2020. 6. 11.에 있는 점을 고려하면, 이 사건 계약은 2020. 2. 1.경에 체결되었고 그 내용은 C이 D에게 진정으로 N동 및 그 부지에 관한 권리를 이전하는 내용이며, 이 사건 계약 체결 당시 C과 피고는 N동 및 그 부지를 Y조합에 담보로 제공하고 받는 대출금의 상당 부분을 D의 I조합에 대한 대출금 채무 변제, C의 원고에 대한 대출금 채무 변제, C의 주식회사 Z에 대한 대출금 채무 변제, C의 AA에 대한 공사대금 채무 변제에 사용하기로 약정하였다고 봄이 타당하다.

4) 따라서 이 사건에서 취소의 대상으로 문제되는 사해행위의 성립일은 2020. 2. 1.이고, 그 내용은 대물변제계약으로 봄이 상당하다.

라. 2020. 2. 1. 당시 C의 적극재산

1) 이 법원이 인정하는 적극재산은 아래 표 기재와 같다. 원고와 피고 사이에 다툼이 없는 부분도 당사자들의 주장과 일부 다르게 인정하는데, 원고는 C이 이 사건 계약으로 인하여 채무초과 상태에 이르렀다고 주장하고, 피고는 C이 이 사건 계약에도 불구하고 채무초과 상태에 이르지 아니하였다고 주장하는바, 여기서 변론주의의 적용을 받는 주요사실에 해당하는 것은 채무초과 여부일 뿐이고, 개별 재산 항목의 존부나 그 가액은 간접사실에 해당하여 이에 대한 자백은 법원이나 당사자를 구속하지 아니하므로(대법원 2000. 1. 28. 선고 99다35737 판결 등 참조), 기록에 나타난 모든 사정을 종합하여 아래와 같은 적극재산을 인정한다(특별한 설시가 없는 한 2020. 2. 1. 이후의 재산 등 앞서 인정한 전제에 반하는 것은 따로 언급하지 아니한다).

1	L동	1,168,668,000	갑 제19호증의 기재
2	L동 부지7) 정확히는 C과 D 사이의 매매계약에 따라 C이 보유하고 있던 소유권을 이전받을 수 있는 지위를 가리킨다.	639,870,800	이 법원의 감정인 AB에 대한 감정축탁결과
3	N동	1,142,545,500	
4	N동 부지	639,870,800	
5	P동	1,229,887,260	갑 제35호증의 기재
6	P동 부지	662,586,200	
7	R동 매매대금 잔금	69,309,570	을 제17호증의 기재
합계	5,552,738,130 원		

2) 피고는 2020. 2. 1. 당시 C의 재산으로 129,327,273원의 부가가치세를 환급받을 수 있는 권리가 있었다고 주장한다.

살피건대, 을 제8, 9, 18호증 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, ① C과 D은 기초사실 제1의 나.항 1) 부분의 C과 D 사이의 매매계약과 달리 2019. 1. 10.경 L동 내지 S동 및 그 각 부지를 4,000,000,000원에 매매하는 내용의 매매계약서를 작성한 일이 있는 점, ② 위 4,000,000,000원 중 L동 내지 S동에 대한 부가가치세는 215,545,455원으로 정해졌던 점 등에 의하면, C에게는 C과 D 사이의 매매계약에 따른 매매대금 중 부가가치세 일부를 환급받고자 하는 의사가 있었을 수 있다. 그러나 갑 제42, 57호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D이 최종적으로 C에 대해서 주장하는 매매대금은 기초사실 제1의 나.항 1) 부분의 C과 D 사이의 매매계약과 같은 3,800,000,000원인 사실이 인정되는데, 이는 위 L동 내지 S동에 대한 부가가치세가 제외된 것으로 해석할 여지가 있고, C과 D 사이에서 위 부가가치세 부분에 관한 세금계산서가 발행되어 C이 그 부가가치세 상당을 환급받을 수 있다고 인정할 증거가 없으므로 이를 C의 적극재산으로 인정하기는 어렵다.

마. 2020. 2. 1. 당시 C의 소극재산

1) 이 법원이 인정하는 소극재산은 아래 표 기재와 같다.

1	Z	141,549,814	갑 제39호증의 기재
2	원고	664,115,869	기초사실에서 본 바와 같음
3	I조합	1,214,344,5958) 원금 1,200,000,000원(= L동 부지 부분	갑 제53호증의 기재이 법원의

1	Z	141,549,814	갑 제39호증의 기재
		600,000,000원 + N동 부지 부분 600,000,000원)과 지연손해금 14,344,595원.	I조합에 대한 금융거래정보제출명령결과
4	개발부담금	73,620,300	아래에서 보는 바와 같음
5	피고	504,000,000	을 제2 내지 4호증의 각 기재
6	T조합	1,000,742,190	갑 제54호증의 기재이 법원의 T조합에 대한 금융거래정보제출명령결과
7	AC	50,000,000	아래에서 보는 바와 같음
8	AD	67,644,590	갑 제22호증의 기재
9	D	471,807,367	아래에서 보는 바와 같음
10	주식회사 AE	82,000,000	갑 제43호증의 기재
11	주식회사 AF	31,460,000	갑 제44호증의 기재
12	김포세무서	128,130,300	갑 제45호증의 기재
13	AG(AA)	98,000,000	갑 제46, 47호증의 각 기재
14	AH	360,000,000	갑 제38, 48호증, 을 제12, 13, 20, 21호증의 각 기재
15	P동 임대보증금	66,800,000	아래에서 보는 바와 같음
16	주식회사 AI	78,358,000	아래에서 보는 바와 같음
17	AJ	8,800,000	갑 제78호증
합계	5,041,373,025 원		

2) 원고: 664,115,869원

2020. 2. 1. 기준 채권액은 664,115,869원인바, 그 계산근거는 [별지 2] 변제충당 및 잔존
대여원리금 계산표 기재와 같다.

3) 개발부담금: 73,620,300원

갑 제40호증의 기재에 의하면, F 토지 내지 H 토지에 대한 개발부담금은 개발이익환수에 관한 법률
제6조 제1항 본문에 따라 그 전액인 73,620,300원이 J 주식회사에게 부과된 사실이 인정된다.
그러나 갑 제1호증의 기재에 의하여 알 수 있는 D과 J 주식회사 사이의 신탁계약내용(제15조 제1항
'제세공과금은 위탁자의 부담', 특약사항 제7조 제1항 '세무사항은 위탁자의 부담'), 을 제8호증의

기재에 의하여 알 수 있는 C과 D 사이의 매매계약의 특약사항(매도인에게 부과되는 세금 일체는 매수자 부담으로 한다)9) 에 의하면, 이 사건 부동산 개발 사업에 따라 부과되는 개발부담금은 최종적으로는 C이 부담하여야 했을 것으로 보인다.

4) AC: 50,000,000원으로 인정

갑 제21호증의 2, 갑 제41호증의 각 기재에 의하면, AC은 2020. 8. 25. C을 상대로 수원지방법원 안양지원 2020가단126017 대여금 반환청구의 소를 제기한 사실, 위 법원은 2020. 11. 26. 'C은 AC에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2020. 10. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였고 위 판결은 그 무렵 확정된 사실은 인정된다.

그러나 같은 증거 및 갑 제32호증의 기재에 의하면, ① AC이 주장하는 위 대여금 150,000,000원 중 AC이 C에게 대여한 돈은 50,000,000원이고, 나머지 돈은 C의 감사인 AK 등에게 C이 성립한 2019. 1. 10.보다도 훨씬 전에 대여한 돈인 사실, ② 그럼에도 AC이 위 150,000,000원 전액을 C에 청구한 것은 AK이 2020. 1. 1.경 피고로 하여금 위 돈을 변제하게 하겠다는 내용의 이행각서를 작성하여 주었기 때문인 사실이 각 인정된다. 위 이행각서의 작성명의자가 누구인지는 불분명하나, C의 감사인 AK이 본인의 명의로 그러한 문서를 작성해주었다면 이는 C에 대하여 효력이 없다. 설령 당시 C의 대표권을 가진 자가 위 이행각서를 작성하였거나 AK이 C의 대표권을 가진 자로부터 적법하게 대리권을 수여받아 위 이행각서를 작성하여주었다고 가정하더라도, 위 대여금 150,000,000원 중 50,000,000원을 초과하는 부분은 AC이 AK 등 C과 상관없는 자에게 C이 성립한 2019. 1. 10.보다도 훨씬 전에 대여한 것이어서 위 이행각서 작성 행위는 대리권 또는 대표권 남용행위에 해당하고, 제반 사실관계상 AC 역시 대리권 또는 대표권 남용행위를 알았거나 알 수 있었다고 봄이 타당한바, 역시 C에 대하여 효력이 없다(대법원 1997. 8. 29. 선고 97다18059 판결 등 참조).

위와 같이 AC과 C 사이에 판결이 선고되어 확정되었으나, 위 판결은 AC과 C 사이에서만 효력이 있는 것일 뿐만 아니라, 2020. 2. 1.은 위 판결이 확정되지 않은 시기이므로, C의 AC에 대한 채무는 50,000,000원만을 인정한다.

5) D: 471,807,367원으로 인정

갑 제42, 57호증의 기재에 의하면, 청주지방법원은 2020. 8. 25. D의 신청에 따른 같은 법원 2020차전8315 사건에 관하여 'C은 D에게 455,000,000원 및 위 돈 중 400,000,000원에 대하여 2019. 12. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율에 의한 돈 및 독촉절차 비용 260,500원'을 지급하라는 지급명령을 발령하였고, 그 무렵 위 지급명령이 확정된 사실이 인정된다. 위 455,000,000원은 기초사실 제1의 나.항 2)에서 본 바와 같은 매매대금 잔금 800,000,000원 중 변제받은 400,000,000원을 공제한 400,000,000원 및 확정 지연손해금으로 당사자가 약정한 55,000,000원의 합계액이다. 한편 위 지급명령에 기한 채권에 관하여 2020. 2. 1.까지 발생하는 지연손해금은 16,546,867원[= 400,000,000원 × {(2019. 12. 1.부터 2019. 12. 31.까지 31일 ÷ 365일) + (2020. 1. 1.부터 2020. 2. 1.까지 32일 ÷ 366일)} × 24%]인바, 2020. 2. 1. 당시 총 채권액은 471,807,367원(= 455,000,000원 + 16,546,867원 + 260,500원)이다.

이에 대하여 피고는, D이 C에게 L동 부지의 소유권을 이전하여 주지 않았을 뿐만 아니라 산지전용허가를 승계시켜 주지 않는 등으로 채무를 불이행하였으므로 C은 D에게 부담하는 매매대금 채무가 없다고 주장한다. 그러나 C과 D 사이의 매매계약에서 D이 부담하는 의무 중 주된 것은 C에게 L동 내지 S동의 건축주 명의를 변경시켜 주고 C이 L동 내지 S동 및 그 각 부지를 금융기관에 담보로 제공하여 대환대출을 받는 것에 협조하는 것일 따름인데, D이 이러한 의무를 포함하여 C의 건물 건축에 필요한 의무를 불이행하였다고 볼 만한 증거가 없다. 오히려 갑 제42호증의 기재에 의하면, C은 C과 D 사이의 매매계약에서 정한 매매대금의 지급 기한(2019. 8. 25.)을 지키지 못하자 2019. 11. 20. D에게 그때까지 미지급한 잔금 700,000,000원에 대하여 지연손해금을 55,000,000원으로 계산한 뒤 이를 2019. 11. 22. 내지 2019. 11. 30. 사이 등에 지급하겠다는 이행확인서를 작성하여 준 사실이 인정되는바, C은 피고가 주장하는 사정과 상관없이 이행확인서에 기한 채무를 이행하여야 할 것이고, 또한 C이 아무런 조건 없이 이러한 이행확인서를 작성해 준 점에 비추어 보면 D으로서는 C과 D 사이의 매매계약에 따른 의무를 모두 이행한 것으로 보인다.

또한 피고는, AL 및 C이 2019. 2. 22. C과 D 사이의 매매계약상의 매매대금 지급 명목으로 D의 채권자인 I조합에 총 403,832,411원을 지급하고, 이후 D에게 2019. 2. 22. 50,000,000원, 2019. 2. 27. 50,000,000원, 2019. 11. 22. 322,000,000원(이중 22,000,000원은 매매대금이 아닌

석채대금이라 주장)을 각 지급하였으므로, 잔존 매매대금은 존재하지 않는다고 주장한다. 살피건대, 을 제10, 24호증의 각 기재, 이 법원의 I조합에 대한 각 사실조회 또는 금융거래정보제출명령결과에 의하면, 위 피고의 주장과 같이 AL 및 C이 I조합 또는 D에게 총 825,832,411원(= I조합에 총 403,832,411원 + D에게 총 422,000,000원)을 각 지급한 사실은 인정된다. 그러나 ① 을 제8, 9호증의 기재와 이 법원의 I조합에 대한 각 사실조회 또는 금융거래정보제출명령결과에 의하면, AL 및 C이 2019. 2. 22. I조합에 지급한 403,832,411원은 D의 I조합에 대한 대출금 채무의 이자 및 비용인데, C과 D 사이의 매매계약상 처음부터 이는 C이 매매대금과는 별도로 부담하기로 한 비용이었던 사실이 인정되는 사실이 인정되는 점(반면 위 지급명령상의 채권은 잔금의 일부이다), ② 앞서 본 바와 같이 C은 C과 D 사이의 매매계약에서 정한 매매대금의 지급 기한(2019. 8. 25.)을 지키지 못하자 2019. 11. 20. D에게 그때까지 미지급한 잔금 700,000,000원에 대하여 지연손해금을 55,000,000원으로 계산한 뒤 이를 2019. 11. 22. 내지 2019. 11. 30. 사이 등에 지급하겠다는 이행확인서를 작성해주었는바, 위 이행확인서 작성일은 C이 D에게 각 50,000,000원을 지급한 2019. 2. 22. 또는 2019. 2. 27.보다 뒤여서 해당 돈의 지급에 관한 사정은 이행확인서 작성 과정에서 모두 고려되었다고 보아야 하는 한편, D은 위와 같이 지급명령을 신청하면서 C으로부터 2019. 11. 22. 300,000,000원을 지급받았음을 자인하며 이를 신청원인에 반영한 점을 종합하면, 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

6) P동 임대보증금: 66,800,000원으로 인정

원고는 C이 P동 중 총 10호실을 타인에게 임대하여 주고 타인으로부터 받은 임대보증금반환채무 315,000,000원을 C의 소극재산으로 주장한다. C이 타인에게 위 부동산을 임대하면서 타인으로부터 받은 임대보증금은 추후 이를 그 타인에게 반환하여야 할 것이므로 소극재산으로 산정하는 것은 타당하고, 그 기준시는 사해행위 시점인 2020. 2. 1.로 하여야 한다. 그런데 각 전세계약서(갑 제28호증, 가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 원고가 특정한 위 10호실에 관한 C과 타인의 임대차계약은 그 대부분의 잔금일이 아래 표 기재와 같이 2020. 2. 1. 이후(일부는 계약일조차 2020. 2. 1. 이후이다)인 사실이 인정되고, 달리 그 해당 타인이 계약일 이전에 계약금을 납부하거나 잔금일 이전에 잔금을 납부하였다는 사실을 인정할 증거는 없다. 2020. 2. 1. 기준으로 C이

타인으로부터 지급받았다고 인정할 수 있는 임대보증금 66,800,000원만을 C의 소극재산으로 인정할 수 있다.

AM	2020-01-27	50	2020-02-29	3,000	갑 제28호증의 2	50
AN	2020-02-15	50	2020-02-28	2,500	갑 제28호증의 3	0
AO	2020-02-01	100	2020-02-22	2,500	갑 제28호증의 4	100
AP	2020-02-04	50	2020-02-20	2,500	갑 제28호증의 5	0
AQ	2020-02-01	30	2020-02-28	2,500	갑 제28호증의 6	30
AR	2020-02-29	100	2020-03-07	2,500	갑 제28호증의 7	0
AS	2019-12-14	550	2019-12-21	5,500	갑 제28호증의 8	5,500
AT	2020-03-28	210	2020-04-11	2,500	갑 제28호증의 9	0
AU	2020-02-15	100	2020-03-07	2,500	갑 제28호증의 10	0
AV	2020-01-23	1,000	2020-03-01	5,500	갑 제28호증의 11	1,000
합계			6,680			

● 금액 단위는 만 원임

7) 주식회사 AI: 78,358,000원으로 인정

이는 C의 주식회사 AI에 대한 미납 물품대금인데, 원고는 2020. 6. 11.을 기준으로

43,358,000원이라 주장하고, 피고는 이를 다투지 않으나, 갑 제61호증의 기재에 의하면 2020. 2.

1. 기준의 미납 물품대금은 43,358,000원이 아닌 78,358,000원인 사실(35,000,000원은 2020.

2. 1. 이후 변제한 것임)이 인정된다.

바. 이 사건 계약 이행에 따른 결과

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 계약에 따라 N동 및 그 부지의 소유권을 취득하였고, 그 무렵

Y조합으로부터 대출받은 돈 중 646,007,939원10을 D의 I조합에 대한 대출금 채무 변제에,

213,025,224원을 C의 원고에 대한 대출금 채무 변제에, 50,300,847원을 C의 주식회사 Z에 대한

대출금 채무 변제에, 50,000,000원을 C의 AA에 대한 공사대금 채무 변제에 사용하고, C의 피고에

대한 채무를 소멸시켰다.

이는 이 사건 계약의 본질적 내용으로서 이 사건 계약 체결 당시 이미 예정되어 있었던 것이므로, 이 사건 계약 이행 결과에 따라 감소하게 될 적극재산과 소극재산을 비교하여 C의 채무초과 여부를 살펴보아야 한다. 그런데 이 사건 계약에 따라 C의 적극재산은 최초의 5,552,738,130원에서 3,770,321,830원(N동 및 그 부지의 가액 합계 1,782,416,300원 공제)으로 감소하게 되고, C의 소극재산도 최초의 5,041,373,025원에서 3,609,702,359원(D의 I조합에 대한 대출금 채무 변제에 사용된 돈 중 614,344,595원¹¹⁾ + C의 원고에 대한 대출금 채무 변제에 사용된 돈 213,025,224원 + C의 주식회사 Z에 대한 대출금 채무 변제에 사용된 50,300,847원 + C의 AA에 대한 공사대금 채무 변제에 사용된 50,000,000원 + 소멸된 C의 피고에 대한 채무 504,000,000원 공제)으로 감소하게 될 것이었다.

사. 소결론

앞서 본 바와 같이 C은 이 사건 계약 체결 당시 채무초과 상태에 있지 않았고, 이 사건 계약으로 인해 채무초과 상태에 빠진 것도 아닌바, 이 사건 계약은 사해행위가 아니며, C에게 사해의사가 있었다고 할 수도 없다(이 사건 계약에 따른 이행결과 C의 채무가 감소된 점은 앞서 본 바와 같은데, 을 제5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 C에 대한 대출금 채권 일부를 변제받는 것을 조건으로 N동 및 그 부지의 처분에 동의한 사실이 인정되고, 갑 제52호증의 기재만으로는 이를 뒤집기 부족한바, C은 원고를 비롯한 여러 채권자들에 대한 채무를 변제하기 위하여 채권자들의 동의하에 이 사건 계약을 체결한 것으로 보이므로, 이러한 측면에서도 C에게 사해의사가 있었다고 단정하기 어렵다).

따라서 원고의 나머지 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전서영

판사임현준

판사황혜련

별지

1) 대물변제예약을 의미하는 것으로 보인다.

무렵이나, 모두 분할 후를 기준으로 표시한다.

3) 정확한 매매계약 체결일과 매매대금은 다소 다툼이 있으나(갑 제42호증 지급명령상 매매계약 체결일은 2019. 7. 5.이고 매매대금은 3,800,000,000원이며, 을 제8호증 부동산매매계약서상 매매계약 체결일은 2019. 1. 10.이고 매매대금은 4,000,000,000원이다), 매매계약 체결일이 언제인지는 이 사건의 결론과 관련이 없고, 매매대금에 다툼이 있는 부분은 아래에서 다시 살펴본다.

4) 일부 동의 건축주 명의를 C를 거치지 않고 바로 C이 지정하는 타인에게 이전된 것으로 보이기도 하나, 이 사건의 결론에 영향이 없다.

5) 이 사건 계약의 체결일과 그 내용에 대해서는 다툼이 있는바, 이는 제3의 가.항 및 나.항에서 다시 살펴본다.

6) 채무초과의 상태에 있는 채무자가 적극재산을 채권자 중 일부에게 대물변제조로 양도하는 행위는 채무자가 특정 채권자에게 채무 본지에 따른 변제를 하는 경우와는 달리 원칙적으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 될 수 있고(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조), 건축 중인 건물 외에 별다른 재산이 없는 채무자가 수익자에게 책임재산인 위 건물을 양도하기 위해 수익자 앞으로 건축주명의를 변경해주기로 약정하였다면 위 양도 약정이 포함되어 있다고 볼 수 있는 건축주명의변경 약정은 채무자의 재산감소 효과를 가져오는 행위로서 다른 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위가 될 수 있다(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다279206 판결 등 참조).

7) 정확히는 C과 D 사이의 매매계약에 따라 C이 보유하고 있던 소유권을 이전받을 수 있는 지위를 가리킨다.

8) 원금 1,200,000,000원(= L동 부지 부분 600,000,000원 + N동 부지 부분 600,000,000원)과 지연손해금 14,344,595원.

9) 을 제8호증의 부동산매매계약서 자체가 이 법원이 인정하는 C과 D 사이의 매매계약에 관한 매매계약서는 아니나, 이 법원이 인정하는 C과 D 사이의 매매계약의 특약사항도 이와 동일할 것으로 보인다.

10) 600,000,000원은 N동 부지에 대한 원금이고, 나머지 46,007,939원은 전체에 대한 지연손해금이다.

11) N동 부지에 대한 원금 600,000,000원 + 2020. 2. 1. 당시 발생되어 있던 전체 채무에 대한

지연손해금