

제주지방법원 2022. 1. 28 선고 2020가단69573 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 고석상

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 조민철

변 론 종 결 2021. 10. 22.

판 결 선 고 2022. 1. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 B과 소외 D 주식회사 사이에 2018. 5. 17. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고 B은 소외 D 주식회사에게 제주지방법원 2018. 5. 17. 접수 제49887호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라는 판결.

나. 피고 C와 소외 D 주식회사 사이에 2019. 7. 18. 체결된 매매계약은 150,000,000원의 한도 내에서 이를 취소하고, 피고 C은 원고에게 150,000,000원과 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라는 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D 주식회사에 대한 채권

○ 주식회사 E(이하 'E'이라고 한다)은 D 주식회사(이하 'D'이라고 한다)가 시행한 F 지상 36세대 G건물 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)를 도급받아 시공하면서 그중 도배, 장판 공사가 포함된 일부 공정을 H에 하도급 주었고, 원고는 H으로부터 도배, 장판공사를 재하도급 받아 2017년 7월경부터 시공하였다.

○ E은 2017년말경 공사를 중단하였고, D은 E이 시공하던 공사를 이어받아 시공하게 되었다. D은 2019. 1. 10. 원고에게 공사대금의 직불을 약속하면서 이에 대한 담보로 G건물 I호를 2억 8,700만 원에 매도하는 내용의 분양계약서를 작성하여 주었으며, 특약사항으로「본 분양계약서는 준공 후 공사비 완납시 D로 회수」하기로 하였다. 그러나 D은 위 I호를 다른 사람에게 분양하여 주었고, 2020.

3. 3. 원고에게 G건물 J호에 관한 분양계약서를 작성하여 주면서 공사대금 중 1억 5,000만 원을 2020. 5. 30.까지 지급하기로 하고 다음과 같은 내용의 각서를 작성하여 주었다.

- D은 G건물 I호 분양계약서를 J호로 변경한다(이중분양).
- D은 J호에 또다시 이중분양이 있을 시 민, 형사상 모든 책임을 지기로 한다.
- D은 원고에게 공사대금 1억 5,000만 원을 2020. 5. 30.까지 완납하고 동시에 J호 분양계약서를 수령한다.

○ 원고는 D을 상대로 제주지방법원 2020차전3626호로「D은 2020. 3. 3. 원고에게 공사대금 중

1억 5,000만 원에 대하여 G건물 I호를 대물로 주기로 하였다가 이중으로 분양하는 바람에 J호로 변경하여 인도하면서 담보를 제공하고 2020. 5. 30.까지 공사대금을 지급하고 분양계약을 반환받기로 약속하였다」는 이유로「D은 원고에게 1억 5,000만 원과 이에 대하여 2020. 6. 1.부터 지급명령 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라」는 내용의 지급명령을 신청하였고, D이 2020. 6. 4. 지급명령정본을 송달받고도 이의하지 아니하여 그 무렵 확정되었다.

나. D의 처분행위

○ D은 자신의 소유인 별지목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여, 2018. 5. 17. 피고 B에게 ‘2018. 5. 17. 매매예약’을 원인으로 한 가등기를, 2019. 7. 22. 피고 C에게 ‘2019. 7. 18. 매매계약’을 원인으로 한 이전등기를 마쳐주었다.

○ 이 사건 부동산에는 2018. 5. 17. 채권최고액 4억 6,800만 원, 근저당권자 K조합으로 된 근저당권설정등기가 경료되었다가 2019. 7. 31. 해지를 원인으로 말소되었다.【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑6, 7, 10, 11호증, 을1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

원고는 E이 시공할 당시 H으로부터 재하도급 받아 공사를 시작하였으나 그때부터 E이 원고에게 직접 공사대금을 지급하기로 하였던 것인데, E이 공사를 중단하고 D로 지위가 양도된 2018. 4. 17. D이 원고에게 직접 책임지고 공사대금을 지급하겠다고 약속하였으므로, D이 피고 B에게 가등기를 마쳐줄 당시 원고의 D에 대한 공사대금채권의 기초가 형성되어 있었고 공사를 완공함으로써 채권이 구체적으로 현실화 되었다.

D이 소유한 G건물은 2020. 5. 18. L 주식회사가 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 1, 2순위 수익권자 외에 수탁자에게 지급할 수익금이 없어 실질적인 재산가치가 없어 이 사건 부동산이 D의 유일한 책임재산인데, 이를 피고들에게 가등기 및 이전등기 함으로써 채무초과상태가

초래되었으므로 위 매매예약 및 매매계약은 일반채권자들에게 사해행위에 해당한다.

따라서 원고의 D에 대한 공사대금채권을 피보전채권으로 하여 D와 피고들 사이의 매매예약 및 매매계약을 사해행위로서 취소를 구하되, 피고들에게 처분행위를 한 후 이 사건 부동산에 관한 근저당권이 말소되었으므로, 이 사건 부동산의 가액 7억 원에서 근저당권의 채권최고액 4억 8,000만 원을 공제한 2억 3,200만 원 중 원고의 피보전채권인 1억 5,000만 원을 가액배상으로 구한다.

나. 피고들

○ D은 H에게 내장목공사를 도급 주었고 H이 원고에게 하도급 주었을 뿐이어서 D과 원고는 직접적인 계약관계가 없고, 원고가 2019. 1. 10. D로부터 직불 약정과 분양계약서를 담보로 받으면서 공사대금 청구권을 갖게 되었으므로, 피고 B이 매매예약을 한 2018. 5. 17.에는 피보전채권이 없어서 원고는 피고 B에 대하여 사해행위취소를 구할 수 없다.

○ 이 사건 부동산은 원고가 D에 대하여 채권을 취득하기 전에 이미 제3자인 피고 B이 가등기하였으므로 D의 책임재산이라고 볼 수 없어 이에 대하여 피고 C이 매매계약을 체결하였다고 하더라도 사해행위에 해당하지 아니한다.

○ 원고는 G건물 J호를 점유하면서 유치권을 행사하고 있고 이에 기하여 우선변제권이 확보되었으므로 원고가 자신의 채권이 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 먼저 증명하여야 한다.

○ 원고는 G건물에 대하여 도배, 장판 공사를 전부 완료하지 아니하여 아직 준공조차 되지 못하였으므로 원고의 피보전채권이 인정되기 위해서는 실제 원고의 기성고가 얼마이고 그 중 얼마를 지급받지 못하였는지 구체적으로 증명되어야 하며, 하도급 공사대금의 변제기는 G건물 준공 이후의 시점이므로 변제기가 도래하지 아니하였다.

○ D은 이 사건 매매예약 체결 당시 채무초과상태가 아니었을 뿐만 아니라, 피고들은 선의이다.

3. 피고 B에 대한 청구

가. 피보전채권의 인정 여부

사해행위로 인하여 사해행위 이후에 권리를 취득한 채권자를 해친다고 할 수 없으므로 취소채권자의

채권은 사해행위가 있기 이전에 발생하였어야 한다.

갑1부터 19호증만으로는 원고가 D과 직접 계약을 체결하였다거나 E이 하수급인인 원고에게 공사대금을 직접 지급하기로 하였음을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없으며, 앞서 본 바와 같이 D이 2019. 1. 10. 원고의 공사대금을 직접 지급하기로 약정하고 분양계약을 담보로 제공한 이후에야 D에 대한 채권을 취득하였다고 보인다.

따라서 피고 B이 매매예약을 할 당시에는 원고가 D에 대한 채권을 취득하였다고 할 수 없으므로 피고 B이 매매예약을 체결함으로써 D의 일반채권자인 원고를 해친다고 할 수 없다.

나. 소결론

원고의 피고 B에 대한 주장은 타당하지 아니하다.

4. 피고 C에 대한 청구

가. 피보전채권의 인정 여부

앞서 인정한 사실에 의하면, D은 2019. 1. 10. 원고에게 공사대금을 직불하겠다는 약정을 하였으므로 피고 C이 매매계약을 체결한 2019. 7. 18. 당시에 원고의 D에 대한 피보전채권이 성립하였다.

나. 이 사건 부동산이 D의 책임재산에 해당하는지 여부

채권자취소권은 채권의 공동담보인 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 채무자와 수익자 사이의 사해행위를 취소하고 채무자의 일반재산으로부터 일탈된 재산을 모든 채권자를 위하여 수익자 또는 전득자로부터 환원시키는 제도로써, 일탈된 채무자의 책임재산을 회수하여 채권의 실효성을 확보하는 데 목적이 있다. 따라서 채무자의 법률행위를 취소하고 그에 따라 일탈된 재산을 채무자에게 회복시키더라도 그 재산에 대해 강제집행을 할 수 없다면 책임재산의 보전이라는 채권자취소권의 목적을 실현할 수 없다.

그런데 채무자의 적극재산인 부동산에 이미 제3자 명의로 소유권이전청구권 보전의 가등기가 마쳐져

있는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 사실상 불가능하고(대법원 2009. 2. 26. 선고 2008다76556 판결), 피고 B의 가등기가 담보가등기에 해당하여 강제집행을 통한 매각이 가능하다는 등의 특별한 사정을 인정할 증거도 없으므로, 이 사건 부동산은 피고 C의 매매계약 당시에는 피고 B의 가등기로 인하여 D에 대한 채권의 공동담보로서 역할을 할 수 없었다고 보아야 한다.

따라서 피고 C이 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 하였다고 하더라도 D의 채권자인 원고를 해친다고 볼 수 없으므로 사해행위에 해당하지 아니한다.

다. 소결론

원고의 피고 C에 대한 주장은 타당하지 아니하다.

5. 결론

원고의 청구는 타당하지 아니하여 모두 기각한다.

판사 송현경