

광주지방법원 2022. 8. 12 선고 2021나70423 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2022. 8. 12 선고 2021나70423 판결

광주지방법원 2021. 10. 29 선고 2021가단533190 판결

전문

원고, 피항소인 A 주식회사

소송대리인 변호사 황승중

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 김성연

변론종결 2022. 7. 8.

판결선고 2022. 8. 12.

제1심판결 광주지방법원 2021. 10. 29. 선고 2021가단533190 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 C 주식회사와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2021. 7. 21. 체결된 소유권이전청구권 양도계약을 취소한다. 피고는 C 주식회사에게 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에 관하여 광주지방법원 등기국 2021. 7. 26.자 접수 제126401호 소유권이전청구권이전등기(이하 '이 사건 제1소유권이전청구권이전등기'라 한다), 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관하여 광주지방법원 등기국 2021. 7. 26. 접수 제126402호로 마친 소유권이전청구권이전등기(이하 '이 사건 제2소유권이전청구권이전등기'라 한다)의 각 말소등기 절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 관계

원고는 주택건설 및 분양업 등을 영위하는 회사이고, C 주식회사(이하 '이 사건 회사'라 한다)는 흙탕토포장재 제조업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고의 이 사건 회사에 대한 금전채권

1) 원고는 공동주택 건설 사업을 위하여 2018. 9.경 이 사건 회사와 사이에 이 사건 회사가 광주광역시 서구 D 외 97필지 일원 20,749㎡(이하 '매입대상부동산'이라 한다)를 원고를 대신하여 매입하되, 총 매입금액 35,000,000,000원의 범위 내에서 매입하고, 매입금액이 위 금원을 초과할

경우에는 원고로부터 받은 용역비에서 그 차액을 반환하고, 미달할 경우에는 그 차액은 이 사건 회사에 귀속하기로 하는 토지매입 용역계약(이하 ‘이 사건 용역계약’이라 한다)을 체결하면서 용역수수료는 2,500,000,000원(부가가치세 포함)으로 정하였다. 이 사건 용역계약의 주요내용은 아래와 같다.

제2조(용역대상 및 용역기간)

용역대상

- ① 대상 부동산: 광주광역시 서구 D 외 97필지 일원(별첨11) 토지조서 기준) [단, 사업계획 승인 진행 중 추가로 사업부지(진입도로, 기부채납 부지 등)가 필요한 경우 별첨 토지 조서 상에 포함되지 아니한 필지도 용역대상에 포함한다]
- ② 사업부지면적(국공유지 및 기부채납부지 포함): 20,749㎡
- ③ 용역완료기간: 본 사업에 필요한 모든 토지의 소유권이전 및 명도 등 분양보증서가 발급되는 시점으로 한다.

제3조(토지, 용역금액 및 지급방법)(국공유지 및 매도청구, 기부채납 토지 제외)

- (1) 용역수수료: 일금 이십오억 원정(₩2,500,000,000원) / 부가가치세 포함
- (2) 지급방법 및 시기, 입금계좌: 용역비는 현금 지급 원칙
- ① 용역수수료는 총 일금 이십오억원(₩2,500,000,000원)으로 하되, 별첨2 도면을 기준으로 사업부지 내 매입이 필요한 토지 전부를 포함시킨다.

제4조(용역계약 및 토지매매계약 조건)

- (5) “을”(이 사건 회사, 이하 같다)은 대상부동산 98필지의 매매금액을 일금 삼백오십억 원 ₩35,000,000,000원 / (토지 및 정착물, 지장물 등 포함) 이내로 하여야 한다.
- (6) “을”은 상기 조항에 따라 대상부동산의 매입금액을 일금 삼백오십억원(₩35,000,000,000 원) 이내로 매입완료할 경우 그 차액은 “을”의 소유로 하되, 초과할 경우에는 “갑”(원고)으로부터 지급받은 용역비에서 반환한다.

2) 원고는 이 사건 회사에 이 사건 용역계약에 따른 용역수수료로 약 2,000,000,000원을 지급하였다2). 이 사건 회사는 2018. 8.경부터 2020. 11.경까지 매입대상부동산을 당초 예정된

매매대금 35,000,000,000원에서 2,870,157,500원 초과한 총 37,870,157,500원에 매입하였다.

다. 이 사건 회사의 처분행위

- 1) 이 사건 회사는 이 사건 제1부동산에 관하여 2018. 8. 10. 접수번호 제140956호로 2018. 8. 10.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 이 사건 제2부동산에 관하여 2018. 8. 10. 접수번호 제140957호로 2018. 8. 10.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 각 가등기’라 한다)를 마쳤다.
- 2) 이 사건 회사는 2018. 12.경 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 각 가등기해제증서(권리포기)와 등기의무자인 이 사건 회사가 법무사 G에게 가등기말소에 관한 등기신청업무를 위임한다는 내용의 각 위임장을 작성하여 주었다.
- 3) 원고는 2018. 12. 16. 이 사건 각 부동산에 관하여 2018. 11. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 4) 이 사건 회사는 2021. 7. 26. 피고에게 이 사건 각 부동산에 설정된 소유권이전청구권가등기에 관하여 2021. 7. 21.자 소유권이전청구권 양도계약(이하 ‘이 사건 양도계약’이라 한다)을 원인으로 한 제1, 2소유권이전청구권이전등기(이하 ‘이 사건 각 가등기이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 회사의 무자력

- 1) 이 사건 회사에 관한 2019년 ~ 2022년까지 부가가치세 신고납부내역 및 2019년 ~ 2020년 법인세신고내역이 없고, 이 사건 회사에 대한 2020년 ~ 2021년 재산세 부과내역은 존재하지 않는다. 이 사건 회사의 2018년 ‘법인세 과세표준 및 세액신고서’에 첨부된 손익계산서에 의하면 위 회사는 매출이 없고 당기순손실만 61,057,446원에 달한다.
- 2) 원고가 2018. 9. 5. 이 사건 용역계약에 따른 용역수수료 500,000,000원을 송금한 계좌인 것으로 보이는 이 사건 회사 명의의 H은행 계좌(지점, (계좌번호 1 생략))는 2019. 3. 19. 해지되었다.
- 3) 자본금 310,000,000원인 이 사건 회사의 유일한 임원은 2015. 9. 11.경부터 사내이사인

J이었는데, J은 2019. 1. 11. 이 법원에서 뇌물공여의사표시로 징역 6월에 집행유예 2년을 선고받은 전력이 있고, 2017. 11. 29. 주식회사 K의 공동대표이사로 취임한 후 위 회사 명의의 H은행 계좌에 보관 중이던 4,500,000,000원을 2018. 3. 5.부터 2018. 3. 15.까지 사이에 자신 명의의 H은행 계좌로 이체하여 횡령한 후 도박자금 등으로 소비하였다는
특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(횡령)의 공소사실로 2020. 8. 16. 구속 기소되었고, 현재 재판이 진행 중이다.

마. 관련 사건의 경과

원고는 2021. 6. 16. 이 사건 회사를 상대로 가등기말소 소송을 제기하였는데 그 소장 부분이 2021. 7. 19. 이 사건 회사에게 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지 번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심법원의 광주 서구청장에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 서광주세무서장에 대한 각 과세정보제출명령 결과, I지점에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지, 이 법원에 현저한 사실

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

이 사건 회사가 피고에게 이 사건 각 가등기이전등기를 마쳐준 행위는 원고를 비롯한 일반채권자의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하므로, 위 각 가등기이전등기에 관한 소유권이전청구권 양도계약은 취소되어야 하고, 그에 따라 이 사건 각 가등기이전등기는 말소되어야 한다.

나. 피고

- 1) 이 사건 회사가 이 사건 각 가등기를 피고에게 이전하였을지라도 이는 채권자들의 공동담보에 제공되는 적극재산이 양도된 것으로 볼 수 없어 이 사건 양도계약은 사해행위에 해당하지 않는다.
- 2) 원고가 이 사건 회사에 대하여 피보전채권이 있는지 불분명하다. 또한 피고는 이 사건 회사의

대표자인 J의 요청에 따라 J에게 3억 원을 빌려주었는데, J이 이를 갚지 않아 형사 고소를 하였고 합의 과정에서 이 사건 각 가등기를 이전받은 것일 뿐이므로 피고는 선의라고 보아야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 회사는 원고와 사이에 이 사건 용역계약에 따라 지급받은 용역수수료에서 당초 약정한 매입대상부동산의 매입대금 3,500,000,000원을 초과하여 지출한 금액을 원고로부터 지급받은 용역비에서 반환하기로 약정하였으므로, 원고는 이 사건 각 가등기이전등기 이전에 이 사건 회사에 대하여 2,000,000,000원[= 2,870,157,500원(= 매입대상부동산의 매입대금 37,870,157,500원 - 약정 매입대금 35,000,000,000원) 중 용역수수료 2,000,000,000원에 달하는 금액] 상당의 금전채권을 가지고 있었는데, 원고의 이 사건 회사에 대한 위 금전채권은 사해행위 취소청구에 있어서 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무초과의 상태에 있는 채무자가 여러 채권자 중 일부에게만 채무의 이행과 관련하여 그 채무의 본래 목적이 아닌 다른 채권 기타 적극재산을 양도하는 행위는, 채무자가 특정 채권자에게 채무 본지에 따른 변제를 하는 경우와는 달리 원칙적으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 될 수 있고, 다만 이러한 경우에도 위에서 본 바와 같은 사해성의 일반적인 판단 기준에 비추어 그 행위가 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 없는 경우에는 사해행위의 성립이 부정될 수 있을 뿐이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결, 대법원 2011. 3. 10. 선고 2010다52416 판결, 대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다28045 판결 등 참조).

살피건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 각 가등기이전등기 당시 이 사건 회사는 채무초과 상태에 있었던 것으로 보이고, 이 사건 회사가 채무초과 상태에서 피고와 사이에 이 사건 양도계약을 체결한 행위는 채무 본지에 따른 변제가 아닐 뿐만 아니라 일반 채권자의 공동담보 부족을 심화시키는 것으로서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다. 이 경우

채무자인 이 사건 회사의 사해의사는 추정된다.

이에 대하여 피고는 이 사건 회사의 재산 상태나 원고가 이 사건 각 부동산에 대하여 소유권이전등기를 마친 사정 등에 비추어 이 사건 양도계약에 따라 이 사건 각 가등기가 피고에게 이전된 것만으로는 사해행위라고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 가등기 자체만으로는 소유권이전의 효력이 발생하지 않지만 후일 본등기를 마치면 가등기 시에 소급하여 소유권변동의 효력이 발생하고 이러한 매매예약완결권은 재산적 가치가 있는 권리라고 할 것인데, 그러한 권리가 가등기와 함께 이 사건 회사에서 피고에게로 이전된 결과 이 사건 회사의 일반 채권자들은 채무자인 이 사건 회사의 재산으로부터 완전한 변제를 받을 수 없게 되어 채권자를 해할 수 있다. 따라서 채권자를 해하는 이 사건 양도계약은 사해행위로서 취소의 대상이 된다고 할 것이므로 이와 다른 전제에선 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 피고의 선의항변에 대한 판단

피고는 이 사건 회사의 대표자인 J에 대한 채권자로서 J을 형사 고소한 후 합의하는 과정에서 이 사건 각 가등기를 이전받은 것일 뿐이므로 선의의 수익자라고 주장한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 또한 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 양도계약이 원고와의 관계에서 사해행위에 해당한다는 사실은

앞서 본 바와 같고, 그 밖에 앞서 든 증거와 갑 제8, 9호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 광주 서구 L 토지 및 그 지상 건물의 소유자이고 이 사건 회사는 위 건물 2층을 임차하여 사용 중이었던 점, ② 피고는 이 사건 양도계약 당시 이 사건 회사의 대표자인 J을 사기죄로 고소한 상태였으므로 이 사건 회사의 재정상황에 관하여 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점(피고가 작성한 고소장에는 'J은 이 사건 회사의 대표이사이며 이 사건 회사는 자신의 건물 2층을 임차해서 사용하고 있고 J의 큰아들이 실장 직함을 가지고 이 사건 회사의 자금을 관리하고 있다'고 기재되어 있다), ③ 이 사건 회사는 법원으로부터 원고가 제기한 가등기말소청구 소송의 소장 부분을 송달받은 당일 피고와 사이에 이 사건 양도계약을 체결하고 2021. 7. 26. 이 사건 각 가등기를 피고에게 이전한 점, ④ 피고는 이 사건 각 가등기이전등기를 마칠 당시 등기사항전부증명서를 통하여 이 사건 각 부동산에는 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 상태임을 확인할 수 있었고, 피고가 위 각 가등기이전등기를 원인으로 매매예약완결권을 행사할 경우 원고가 소유권을 잃게 된다는 사정을 인식하고 있었다고 보는 것이 상식에 부합하는 점, ⑤ 피고 스스로도 이 사건 각 가등기이전등기를 마친 후 J에 대한 고소를 취하하여 주었다고 진술하는바, J으로부터 3억 원을 편취 당하였다고 주장하며 J을 형사 고소한 상황에서 이 사건 각 가등기의 경제적 가치를 인지하고 이를 이전받은 후 J에 대한 고소를 취하하여 준 점, 설령 피고의 J에 대한 채권액이 3억 원에 미치지 못한다고 가정하더라도 드러난 사정에 비추어 피고는 이 사건 회사와 J의 재정이 악화된 상황을 인식하고 가등기권리라도 확보할 요량으로 이 사건 각 가등기이전등기를 마친 것으로 볼 수밖에 없는 점, ⑥ 오히려 피고는 그 주장하는 채권의 존부에 관하여 원고가 다투고 있음에도 이 사건 회사에 대하여 3억 원의 채권을 가진다는 점을 확인할 수 있는 객관적인 자료를 제출하지 아니하였는바(피고가 J을 고소하며 제출한 고소장에는 "예금거래 기록표 사본"이 증거자료로 기재되어 있기는 하나 그것만으로는 부족하다), 피고가 이 사건 회사와 통모하여 이 사건 각 가등기를 이전받았을 가능성도 배제할 수 없는 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 양도계약이 이 사건 회사의 일반채권자들의 공동담보를 감소시키거나 공동담보 부족 상태를 심화시키는 행위라는 점을 인식하고 있었다고 보인다. 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의의 수익자라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분

주장은 이유 없다.

라. 원상회복의 방법

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 양도계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 이 사건 양도계약의 취소에 따른 원상회복으로 원고에 대하여 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 각 가등기이전등기를 모두 말소할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 채승원, 판사 유현주, 판사 신호승

별지

1) 첨부는 생략한다. 이하 같다.

2) 원고의 계정별원장에는 원고가 이 사건 회사에 용역수수료로 2018. 9. 5. 500,000원, 2020. 11. 30. 2,000,000,000원의 합계2,500,000,000원을 지급한 것으로 기재되어 있으나, 실 지급내역을 객관적으로 확인할 수 있는 이체확인증이나 세금계산서등이 제출된바 없고, 원고가 제출한 사업부지 토미매매대금 각 영수증(갑 제7호증)에는 용역비로 2,000,000,000원이 기재되어 있는 점과 변론 전체의 취지를 고려하여, 위와 같이 사실인정을 한다.