

창원지방법원 2024. 11. 25 선고 2021가단108783 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 하인호

피고B

소송대리인 법무법인 이림파트너스

담당변호사 이태환

소송복대리인 변호사 김주열

변론 종결2024. 11. 4.

판결 선고2024. 11. 25.

주 문

1. 피고와 C 사이에,

가. 별지 목록 1, 2 기재 각 부동산에 관하여 2019. 1. 30. 체결된 매매계약을,

나. 별지 목록 3 기재 부동산에 관하여 2019. 7. 10. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

2. 피고와 D 사이에 별지 목록 4 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 5. 체결된 매매계약을

40,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

3. 피고는 C에게,

가. 별지 목록 1, 2 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 예산등기소 2019. 2. 26. 접수

제3792호로 마친 소유권이전등기의,

나. 별지 목록 3 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 평택지원 2019. 7. 12. 접수 제46492호로 마친

소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

4. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

5. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

6. 소송비용 중 1/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 3항 및 피고와 D 사이에 별지 목록 4 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 5. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 원고에게 190,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C, D에 대한 채권

1) 원고는 2018. 1. 18. E과 사이에, C, D 소유의 울산 울주군 F 지상 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 공사대금 121,000,000원에 도급받기로 하는 공사도급계약을 체결하였다.

2) 원고는 2018. 3. 14. C, D과 사이에 이 사건 공사에 관하여 공사대금을 140,800,000원으로 하는 도급변경계약을 체결하였다.

3) 이 사건 건물은 2018. 5. 14. 사용승인이 완료되었고, C, D은 2018. 6. 11. 이 사건 건물에 대하여 소유권보존등기를 마쳤다.

4) 원고는 C, D을 상대로 하여 창원지방법원 창원남부시법원 2018차전1113호로

140,800,000원의 공사대금청구를 하여, 2018. 8. 8. 위 법원으로부터 "C, D은 연대하여 원고에게 140,800,000원 및 그 중 이에 대하여 2018. 5. 15.부터의 지연손해금을 지급하라"는 취지의 결정을 받았고, 위 지급명령은 2018. 8. 28. 확정되었다.

나. C과 피고 사이의 매매계약

1) C은 2019. 1. 30. 피고에게 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산(이하 순번에 따라 '제1-1, 1-2 부동산'이라 한다)을 80,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 2. 26. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) C은 2019. 7. 10. 피고에게 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 '제2부동산'이라 한다)을 35,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '제2매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 7. 12. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. D과 피고 사이의 매매계약 등

1) D은 2019. 8. 5. 피고에게 별지 목록 제4항 기재 부동산(이하 '제3부동산'이라 한다)을 180,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '제3매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고는 2021. 3. 29. G에게 제4부동산을 190,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고, 2021. 4. 6. G 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 C, D에 대하여 1.의 가.항 기재 공사대금채권을 가지고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

이에 대하여 피고는, 원고와 공사계약을 체결한 실질적 당사자는 C, D이 아닌 이들의 모친인 H이고, 이 사건 건물 및 그 대지의 실소유자도 H이므로 원고는 명의대여자에 불과한 C, D에 대하여 공사대금채권을 가지고 있지 않다고 주장한다. 살피건대, 갑 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, H이 원고에게 이 사건 공사를 요청한 사실은 인정되나, 앞서의 인정사실, 앞서든 증거들에

갑 제8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 처분문서인 이 사건 공사의 도급계약서(갑 제4호증)에 C, D이 당사자로 기재되어 있는 점, ② 이 사건 건물 및 그 대지의 등기부상 소유자가 C, D이었던 점, ③ 원고가 C, D을 상대로 한 공사대금지급명령신청에 따른 지급명령이 확정된 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 공사계약의 당사자가 H이라고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 채무초과상태

1) C 제1, 2 매매계약 체결 무렵 C의 재산상태는 아래 표 기재 내역과 같다.

적극재산	1	울산시 울주군 1의 지분 1/2	388,755,000	갑 제9호증의 2, 제16호증의 1
2	울산시 울주군 F 지분 1/2	191,625,000	갑 제9호증의 3, 제16호증의 1	
3	울산시 울주군 J 임야 지분 1/2	7,647,500	갑 제9호증의 16, 제16호증의 1	
4	울산시 울주군 K, F 지상 건물 지분 1/2	429,727,100	갑 제16호증의 1	
5	경주시 L	27,486,8101) 면적당 개별공시지가에 면적을 곱하여 산출	갑 제12호증, 제20호증의 4	
6	제1-1부동산	80,000,000	갑 제2호증의 1, 2	
7	제1-2부동산	35,000,000	갑 제2호증의 3	
	합계	1,160,241,410		
소극재산	1	M조합에 대한 채무	1,050,000,0002) 원금	갑 제11호증
2	원고에 대한 채무	140,800,000	갑 제4, 6호증	
3	N에 대한 채무	650,000,000	갑 제14호증의 1, 2	
4	○조합에 대한 채무	46,800,000	갑 제1호증의 1, 2	
	합계	1,887,600,000		

2) D 제3 매매계약 체결 무렵 D의 재산상태는 아래 표 기재 내역과 같다.

적극재산	1	울산시 울주군 1의 지분 1/2	388,755,000	갑 제9호증의 2, 제16호증의 1
------	---	-------------------	-------------	---------------------

적극재산	1	울산시 울주군 1의 지분 1/2	388,755,000	갑 제9호증의 2, 제16호증의 1
2	울산시 울주군 F 지분 1/2	191,625,000	갑 제9호증의 3, 제16호증의 1	
3	울산시 울주군 J 임야 지분 1/2	7,647,500	갑 제9호증의 16, 제16호증의 1	
4	울산시 울주군 K, F 지상 건물 지분 1/2	429,727,100	갑 제16호증의 1	
5	경주시 P	7,000,000	갑 제9호증의 11, 제16호증의 2	
6	경주시 Q	684,000	갑 제9호증의 10, 제16호증의 2	
7	경주시 R 지분 1/4	817,500	갑 제9호증의 12, 제16호증의 2	
8	경주시 S건물 T호 지분 1/10	3,000,000	갑 제9호증의 4, 제16호증의 2	
9	충남 홍성군 U	3,240,000	갑 제9호증의 6, 제16호증의 3	
10	충남 홍성군 V	6,749,000	갑 제9호증의 7, 제16호증의 3	
11	경주시 W 지분 4/13	9,437,5103) 적극재산 순번 11, 13, 14 부동산에 대하여 면적당 개별공시지가에 면적을 곱하여 산출	갑 제9호증의 13, 제20호증의 1	
12	부산 해운대구 X건물 Y호 지분 1/17	4,000,0004) 제3매매계약일에 가까운 2020. 2. 10.자 거래가액을 적용	갑 제9호증의 5	
	13	당진시 Z	3,804,000	갑 제9호증의 9, 제20호증의 1
14	아산시 AA	46,489,600	갑 제9호증의 8, 제20호증의 1	
15	제3부동산	180,000,000	갑 제2호증의 4	
		합계	1,282,976,210	
소극재산	1	M조합에 대한 채무	1,071,688,642	갑 제11호증
2	원고에 대한 채무	140,800,000	갑 제4, 6호증	
3	N에 대한 채무	650,000,000	갑 제14호증의 1, 2	
4	울주군에 관한 체납액5) 제3매매계약 체결일 전에	2,129,920	갑 제13호증의 1	

적극재산	1	울산시 울주군 1의 지분 1/2	388,755,000	갑 제9호증의 2, 제16호증의 1
	법정기일 도래분			
5	국민건강보험공단에 관한 체납액	2,701,940	갑 제11호증의 4	
6	AB에 대한 채무	100,000,000	갑 제9호증의 8	
7	AC에 대한 보증금반환채무	30,000,000	갑 제11호증의 3	
		합계	1,997,320,502	

3) 소결론 위 인정사실에 의하면, C, D은 각 매매계약 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과상태에 있었음이 인정된다.

다. 사해행위의 성립

1) C, D은 채무초과상태에 있었으면서도 제1 내지 3매매계약을 체결하고, 제1 내지 3부동산을 피고에게 매도하였는바, 이는 C, D의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 피고의 주장에 관한 판단

가) 제1매매계약의 계약일은 2017. 7. 14.이라는 주장

피고는 제1매매계약의 계약일은 2017. 7. 14.이고, 피고가 C이 지정하는 AD의 계좌로 매매대금 83,000,000원을 모두 지급하였는데, C이 이전등기절차를 뒤늦게 해준 것으로 사해행위가 아니라고 주장한다.

살피건대, 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2017. 7. 14. AD에게 83,000,000원을 입금한 사실은 인정된다. 그러나 위 금액의 수취인이 C이 아닌 AD인 점, 등기부상 제1매매계약의 계약일이 2019. 1. 30.로 기재되어 있는 점 등에 비추어 보면 위 인정사실만으로 제1매매계약이 2017. 7. 14.에 이루어졌다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

나) 대물변제 주장

피고는, C이 제1-1, 1-2 부동산에 설정되어 있던 근저당권을 말소하여 주지 않아 이에 대한 대물변제로 제2부동산의 소유권을 이전받았고, AE에 대한 33,500,000원에 대한 채권에 대한 대물변제로 제3부동산의 소유권을 이전받았으므로, 사해행위가 아니라는 취지로 주장한다. 그러나 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것인바(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조), 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 책임재산이 아니라는 주장

피고는, AE가 피고의 채무를 면탈하기 위해 딸인 D에게 제3부동산의 소유권이전등기를 해놓은 것이고, 실질적 소유자는 AE이므로, 제3부동산은 D의 책임재산이 아니라고 주장한다. 그러나 제3부동산의 소유자가 등기명의자인 D이 아닌, AE라는 점을 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법

1) 제1, 2부동산 제1-1, 1-2부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2019. 1. 30. 체결된 제1매매계약은 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 C에게 대전지방법원 예산등기소 2019. 2. 26. 접수 제3792호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있으며, 제2부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2019. 7. 10. 체결된 제2매매계약은 취소되어야 하고, 피는 원상회복으로 C에게 수원지방법원 평택지원 2019. 7. 12. 접수 제46492호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 제3부동산 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 하는 것이므로(대법원 2003. 12. 12.

선고 2003다40286 판결 등 참조), 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결, 대법원 2002. 3. 29. 선고 99다58556 판결, 대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조).

살피건대, 제3부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 이후 G 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 제3매매계약이 사해행위로 취소됨에 따른 원상회복은 피고가 취득한 이익 상당의 가액을 배상하는 방법에 의하여야 한다.

나아가 사해행위가 성립하는 범위에 관하여 보건대, 2021. 3. 29.을 기준으로 한 제3부동산의 가액은 190,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일 당시 위 부동산의 시가도 같은 액수일 것으로 추인된다. 을 제8호증의 1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 제3매매계약 체결 당시 제3부동산에 관하여 이정열이 우선변제권 있는 임대차보증금 150,000,000원의 반환채권을 가지고 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 제3매매계약은 40,000,000(= 190,000,000원 ~ 150,000,000원)의 범위 내에서 사해행위에 해당한다고 할 것이다.

따라서 제3매매계약은 위 40,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하며, 피고는 원고에게 가액배상으로 40,000,000원 및 이에 대하여 사해행위취소로 인한 가액배상의무가 발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사항정언

별지