

인천지방법원 2024. 11. 21 선고 2023가단301681 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 현담, 담당변호사 조경원

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 세결, 담당변호사 배준식

변론 종결2024. 10. 31.

판결 선고2024. 11. 21.

주 문

- 피고는 원고에게 356,612,000원 및 이에 대하여 2023. 5. 3.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 12. 31. 피고와 사이에 피고가 시행사 겸 건축주로서 안양시 만안구 C 외 4필지 지상에 신축하기로 예정되어 있는 지하 5층, 지상 15층 근린상업시설(이하 '이 사건 D건물'라고 한다)의 개발사업과 관련하여 원고가 용역업무를 대행하기로 하는 아래와 같은 내용의 개발사업 업무대행(PM)계약을 체결하였다(갑 제1호증, 이하 '이 사건 업무대행계약'이라고 한다).

제2조(업무범위)

① 갑(피고)은 본 계약을 체결함과 동시에 목적물(이 사건 D건물)에 사업추진내용을(원고)에게 제공한다.

③ 원고가 수행할 업무대행용역업무 범위는 다음 각호와 같다.

1. 최적의 상품기획(단지배치, 면적구성 등)
2. 인허가 업무 협조 및 조정(건축설계사무소 및 인허가 대행업체)
3. 시공사 관련 업무(도급조건, 마간재 조정 등)
4. 마케팅 업무 협조 및 조정(분양대행사 협조)
5. 광고홍보 업무 협조 및 조정
6. 프로젝트 파이낸싱 업무 협조 및 조정
7. 기타 사업시행 및 업무에 부수되어 필요하다고 인정되는 업무

제4조(업무수행기간)

원고의 업무수행기간은 다음과 같다. 단, 업무수행상 필요한 경우 피고와 원고는 상호 협의하여 기간을 조정할 수 있다.

1. 착수일자: 업무대행 계약 체결일
2. 완료일자: 계약목적물의 사업비 프로젝트 파이낸싱이 완결되는 지급시까지

제5조(업무진행방법)

원고는 피고와 협의하여 주1회 정기적으로 업무회의를 진행하며, 진행상황에 따라 비정기 업무회의에 참석한다.

제6조(업무대행 용역 수수료)

업무대행수수료의 산정 일금 100,000,000원(VAT 별도)로 한다.

제7조(업무대행 수수료의 청구 및 지급)

- ① 원고는 사업비 프로젝트 파이낸싱이 완결되는 시점에 피고에게 청구한다.
- ② 피고는 원고의 업무대행에 따른 수수료 청구 후 청구일로부터 5일 이내에 일시불로 현금 지급키로 한다.
- ③ 원고는 수수료를 청구함에 있어 세금계산서를 발행하여 청구하여야 한다.

나. 원고(원고의 대표자 E)1)는 피고의 대표이사인 F의 요청으로 2017.경부터 2019.경까지 사이에 별지 업무대행용역 수행내역과 같이 이 사건 D건물 개발사업 업무대행용역 업무를 수행하였고, 2019. 10. 21. 위 개발사업과 관련한 사업비 프로젝트 파이낸싱이 완료되어 2022. 1. 26. 피고를 공급받은 자로 하는 업무대행수수료 1억 1,000만원(부가세 포함)의 전자세금계산서를 발행하였다. 다. 원고는 2019. 7. 29. 피고와 사이에 원고가 이 사건 D건물에 있는 상가의 분양 및 임대차 등을 대행하기로 하는 아래와 같은 내용의 분양대행용역계약(이하 '이 사건 분양대행용역계약'이라고 한다)을 체결하였다(갑 제4호증).

제1조(분양대행업무의 원칙)

- 1) 시행사(피고)가 대행사(원고)에게 이 사건 건물에 대하여 본 계약에서 정하는 기간 동안 분양 및 임대에 관한 업무를 위임하기로 한다.
- 2) 분양 및 임대계약서, 영수증의 작성 및 보관업무 등 분양서류와 분양관련 모든 입출금 일체는 피고가 관리한다.
- 3) 원고가 영업계획을 수립하여 성실히 수행하여야 하며 변경 혹은 추가계획시도 같다.
- 4) 원고가 피고의 업무규정 및 행정기관의 법령을 준수하여야 한다.
- 5) 원고의 분양사고로 인한 민,형사상의 법적 제반문제는 원고가 책임처리하여야 하며, 이로 인하여 피고에게 손해가 발생하였을 경우 원고가 배상하여야 한다.

제2조(원고와 피고의 업무분장 및 의무)

- 1) 시행사(피고)와 대행사(원고)의 업무범위

제7조(분양대행수수료 조건)

- 1) 피고가 원고에게 약정된 용역수수료(부가세 별도)를 지급한다.
- 3) 분양대행수수료는 분양가격 총액의 6%로 한다.
- 4) 분양성과수수료는 분양가격 총액의 2%로 한다. 단, 목표분양률 60%이상 달성시 성과수수료 추가 지급하기로 한다.

제8조(분양대행수수료 청구)

- 1) 분양대행에 따른 수수료의 청구 및 지급은 월 1회 지급하며 원고의 청구내역을 확인 후 청구일로부터 10일 이내에 현금으로 지급하기로 한다. 단, 피고, 원고의 사정에 따라 협의 조정할 수 있다.
- 2) 분양대행수수료의 청구는 계약금, 중도금 입금일 5일 이내에 청구한다.
- 3) 원고는 수수료를 청구함에 있어 세금계산서 및 영수증을 발행하여야 한다.

제9조(분양대행수수료 지급)

- 1) 분양대행수수료는 분양률(분양가격 총액 기준) 60%까지는 6% 지급하고, 목표분양률 60%이상을 달성시 성과수수료 2%를(목표분양률 분양가격 총액) 추가 지급하기로 한다.
- 라. 이 사건 분양대행용역계약에 따라 원고는 2019. 12.부터 2021. 9. 2.까지 이 사건 D건물의 G호, H호 ~ I호, J호 ~ K호, L호 ~ M호, N호 ~ O호, P호 ~ Q호 총 16호실을 분양하였고, 11,758,430,000원의 분양실적을 이루었다.
- 마. 원고는 피고에게 위 각 호실의 분양이 이루어질 때마다 분양대행수수료의 지급을 청구하였고, 원고는 피고로부터 분양수수료 총액 776,056,380원²⁾ 중 529,444,380원을 지급받고 246,612,000원(= 776,056,380원 - 529,444,380원)을 지급받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7, 8호증, 을가 제8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 업무대행계약 및 분양대행용역계약에 따른 업무를 완료한 원고에게 업무대행용역수수료 110,000,000원과 미지급 분양대행수수료 246,612,000원 합계 356,612,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 상계항변에 관한 판단

1) 원고의 부당가처분에 의한 피고의 원고에 대한 손해배상채권과의 상계항변 가) 피고의 주장

원고는 2022. 7. 29. 356,612,000원의 피보전권리를 주장하면서, D건물의 R호, S호, T호, U호, V호에 대해 처분금지가처분을 신청하여 2022. 8. 5. 처분금지 가처분결정을 받았으나, 가처분이의 사건에서 가처분결정이 취소된 이후 이송된 가처분신청 사건에서 부당한 가처분임이 밝혀져 2023. 2. 21. 기각결정이 내려졌다.

원고는 분양대행사로서 분양목적물의 분양가격을 누구보다도 잘 알고 있는데, 원고가 제출한 D건물 분양물의 분양가격으로만 보면 그 가치가 합계 60억 원을 초과하고, 처분금지가처분 목적물의 감정평가서 가액도 5,809,000,000원에 달한다.

피고는 원고의 부당한 가처분이 집행된 2022. 8. 5.부터 가처분 취소로 해제된 2023. 2. 22.까지 분양목적물이었던 D건물 R호, S호, T호, U호, V호를 처분하지 못하였고, 가처분 집행으로 막대한 금융이자 상당의 손해를 입었다. 가처분 집행으로 인하여 처분이 지연되는 기간 동안 발생한 부동산의 처분대금에 대한 법정이율에 따른 이자 상당은 통상손해이므로, 피고는 원고에 대해

192,890,630원(=가처분 목적물의 총 가액 5,809,000,000원×가처분이 집행된 2022. 8. 5.부터 가처분이 말소된 2023. 2. 22.까지인 202/365년×상사법정이율 6%, 원 미만 버림)의

손해배상청구권을 가지고 있다. 이에 피고는 2024. 4. 17.자 준비서면의 송달로써

192,890,630원의 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고의 분양대행수수료채권 등에 대해 상계한다.

나) 판단

살피건대, 갑 제5호증, 을가 제1, 2, 9호증의 각 기재에 의하면, 원고가 주식회사 W를 채무자로 하고, 사해행위취소를 원인으로 한 소유권이전등기말소등기청구권을 피보전권리로 하여 신청한 이 사건 D건물 R호, S호, T호, U호, V호(이하 '이 사건 가처분 목적물'이라 한다)에 대한

처분금지가처분결정이 2022. 8. 5. 있었다가 2023. 1. 18. 위 결정이 관할위반으로 취소되고, 위 사건을 이송받은 법원에서 2023. 2. 20. 원고의 위 처분금지가처분신청을 기각한 사실, 이 사건 가처분목적물에 대한 감정평가액은 5,809,000,000원인 사실은 인정된다.

그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음의 각 사실 및 사정,

즉 ①피고 스스로도 원고에게 지급해야 하는 분양대행수수료 246,612,000원이 남아있는 것에 대해서는 인정하고 있는 점, ②원고가 가치분집행을 한 것은 이 사건 가치분목적물 5개 상가로 이 사건 D건물의 총 46개3) 상가 중 극히 일부에 불과한 점, ③원고가 가치분집행을 한 위 5개의 상가 외의 다른 상가에 대해서는 분양을 하지 못할 법률상 제한이 전혀 없었던 점, ④원고의 가치분신청이 기각된 이유는 부동산신탁계약의 특성에 비추어 피고와 주식회사 W 사이에 체결된 신탁계약이 사해행위에 해당한다는 점이 소명되었다고 보기 어렵다는 것이지 원고의 피고에 대한 분양대행수수료채권 등의 부존재로 인한 것은 아닌 점 등을 종합하여 보면, 피고가 제출한 증거들 및 위 인정사실만으로는 원고의 위 가치분집행이 부당하다고 인정하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 부당가처분을 전제로 하는 피고의 원고에 대한 손해배상채권의 상계 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유가 없다.

2) 이 사건 분양대행용역계약 제1조 5)항에 의한 손해배상채권과의 상계항변 가) 피고의 주장 이 사건 분양대행용역계약서 제1조 4), 5)항, 제2조에 의하면, 원고는 피고로부터 이 사건 D건물의 분양 및 임대에 관한 업무를 포괄적으로 위임받았고, 그 업무에는 분양계약자의 관리, 민원처리가 업무범위에 포함되어 있었으며, 분양사고로 인한 민·형사상의 법적 제반문제에 대해서는 대행사인 원고가 책임을 지기로 합의하였다.

그런데 원고는 이 사건 D건물 G호, H호~I호, J호~K호, L호~M호, N호~O호, P호~Q호의 분양업무를 마친 이후 개별 호실의 수분양자들과 신탁사, 시행사인 피고에게 부동산거래신고 등에 관한 법률에 따라 신고의무가 있다는 사실을 전혀 알려주지 않았고, 이에 따라 수분양자, 신탁사가 안양시 만안구청장으로부터 부동산거래 신고의무 불이행으로 인한 과태료를 받게 되고 피고에게 해결해 줄 것을 청구하자, 피고는 신탁사인 X에 자금 집행 요청을 하여 수분양자들과 신탁사에 부과된 과태료 45,600,000원을 대납하고 대납 금액만큼 정산금액에서 공제되어 그에 상당한 손해를 입었다.

이에 따라 원고는 이 사건 분양대행용역계약 제1조 5)에 따라 피고에게 부동산거래신고법위반 과태료 45,600,000원 상당의 손해를 배상할 의무가 있으므로, 피고는 2024. 6. 11.자 준비서면의 송달로써 위 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고에 대한 분양대행수수료채권에 대해 상계한다.

나) 판단

앞서 본 인정사실, 을 제11 내지 17호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 분양대행용역계약서에서 원고가 피고의 업무규정 및 행정기관의 법령을 준수하고(제1조 4)항), 분양사고로 인한 민·형사상 법적 문제는 원고가 책임지고 처리하되 이로 인하여 피고에게 손해가 발생하는 경우 배상하여야 하며(제1조 5)항), 원고의 업무범위에는 분양계약자의 관리 및 민원처리가 포함되어 있는 것(제2조)으로 정하고 있는 사실, 이 사건 분양대행용역계약에 따라 원고가 분양한 이 사건 D건물 개별 호실의 수분양자들과 신탁자(X)에게 부동산거래신고법위반의 과태료가 부과된 사실 등은 인정된다.

그러나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음의 각 사실, 즉 ①이 사건 D건물 공급계약서(갑 제7호증)에서 빨간색으로 구분하여 표시되어 있는 제2조 제8항에는 "분양계약 체결 후 30일 이내에 부동산거래신고 등에 관한 법률에 의거 위탁자(피고)의 책임으로 부동산거래신고를 완료하여야 하며, 수탁자와 분양계약자는 이에 적극 협조하여야 합니다. 이를 해태하여 과태료 또는 벌금 등이 부과될 경우 위탁자(피고)의 책임으로 납부하도록 한다."고 기재되어 있는 점, ②이 사건 각 D건물 공급계약서(갑 제8호증)를 보면 수분양자들이 계약내용에 대한 설명을 듣고 계약내용에 대하여 동의 후 자필 기재한 점 등을 감안하면, 원고가 이 사건 분양대행용역업무를 수행함에 있어 분양계약이 체결된 부동산에 관한 부동산거래신고의무를 이행하여야 한다거나 이에 대한 설명 및 고지의무가 있다고 보기는 어렵고, 피고가 제출한 증거들 및 위 인정사실만으로는 원고가 분양한 이 사건 D건물 상가의 수분양자 및 신탁사가 부동산거래신고의무 불이행으로 인한 과태료를 받게 된 것이 원고의 부동산거래신고와 관련한 설명 및 고지 부족 등 원고의 의무불이행으로 인한 것이라고 인정하기는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한, 피고가 주장한 사정 및 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 분양대행용역업무를 수행하는 과정에서 피고의 업무규정 및 행정기관의 법령을 준수하지 않았다는 점, 원고가 분양사고를 발생시켰다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 이를 전제로 하는 피고의 원고에 대한 이 사건 분양대행용역계약 제1조 5)에 따른 손해배상채권의 상계 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유가 없다.

다. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 356,612,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 피고에게 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날인 2023. 5. 3.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사최유나

별지

1) 원고가 설립되기 전에는 원고의 대표자 E가 위 업무대행용역을 수행하다가 원고가 설립된 이후 이 사건 업무대행용역계약을 작성하고 원고가 E가 수행한 업무대행용역을 승계하여 위 계약에 따라 용역업무수행을 완료한 것으로 보인다.

2) 총 분양수익금 11,758,430,000에 대한 6%인 705,505,800원(= 11,758,430,000원 × 0.06)에 부가가치세 70,550,580원을 더한 금액 776,056,380원(= 705,505,800원 + 70,550,580원).

3) 이 사건 D건물은 15층으로 구성되어 있는데, 1층에는 4개의 상가가 있고, 2층부터 15층까지는 층별로 3개의 상가가 있어서 총 상가는 46개이다.