

서울중앙지방법원 2022. 11. 18 선고 2019가합584591 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 제승

담당변호사 장보운

피고1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 정중호

피고들 소송대리인 변호사 최영락, 정지윤

변론 종결2022. 8. 19.

판결 선고2022. 11. 18.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B와 주식회사 D 사이에, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2018. 11. 6. 체결된 매매계약을 2,001,169,142원의 범위 내에서 취소하고, 별지 목록 제3항 기재 부동산에

관하여 2018. 11. 2. 체결된 매매계약을 취소한다.

2. 피고들은 공동하여 원고에게 2,001,169,142원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여, 피고 C 주식회사는 피고 주식회사 B에게 수원지방법원 이천등기소 2018. 12. 28. 접수 제55505호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 주식회사 B는 주식회사 D에게 수원지방법원 이천등기소 2018. 12. 28. 접수 제55500호1)로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 아래 나.항 기재와 같이 주식회사 D(이하 'D'라 한다)에 대한 판결금채권을 가지고 있는 사람이고, 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)는 부동산개발 및 시행업 등을 목적으로 설립된 주식회사로, D와 피고 B의 대표이사는 모두 E이며, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 건설사업, 개발업, 부동산담보신탁 등을 목적으로 설립된 주식회사이다.

나. 원고의 D에 대한 판결금채권 등

1) 원고는 2015. 10. 14. D를 상대로 주위적으로 대여금의 반환, 예비적으로 채무이행각서에 따른 채무금의 지급을 구하고, 주식회사 F(이하 'F'이라 한다), E을 상대로 대여금의 반환을 구하는 소(서울중앙지방법원 2015가합564582호, 이하 위 사건을 '관련 민사사건'이라 한다)를 제기하여 위 법원으로부터 2017. 9. 1. 원고의 D에 대한 주위적 청구 및 원고의 F, E에 대한 청구를 모두 기각하고, 원고의 D에 대한 예비적 청구를 일부 인용하여 'D는 원고에게 2,001,169,142원 및 그 중 2,000,000,000원에 대하여 2012. 9. 11.부터 다 갚는 날까지 연 30%의 비율에 따른 금원을 지급하라'는 판결을 선고받았고, 2018. 8. 16. 원고의 F에 대한 항소, D에 대한 부대항소와 D의

항소(서울고등법원 2017나2060339호)가 모두 기각되고, 2021. 11. 11. D의 상고(대법원 2018다265027호)가 기각되어 그 무렵 위 판결이 확정되었다(이하 위 확정판결을 '선행 확정판결'이라 한다).

2) 한편, 원고는 2018. 9. 21. 수원지방법원 여주지원 2018타채32448호로 D의 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)에 대한 신탁원본 및 수익권 등 채권에 대하여 채권압류 및 추심명령을 받았다.

다. D와 H의 사업약정 체결

D와 H은 2015. 6. 5. 경기 이천시 I동 일원에 주상복합건물을 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련하여 아래와 같은 내용이 포함된 사업약정서(이하 '이 사건 사업약정서'라 하고, 이 사건 사업약정서에 따른 사업약정을 '이 사건 사업약정'이라 한다)를 작성하였다.

사업약정서

D(대표이사 E)과 H은 D 또는 새로 설립하는 SPC(이하 "대상회사"라 한다)가 추진하는 경기도 이천시 1동 일원에 추진하는 주상복합 신축사업(이하 "본건 사업"이라 한다)과 관련하여 다음과 같이 약정서를 체결한 후 신의와 성실로써 이행하기로 한다.

- 다음 -

제1조(사업개요 및 대상토지)

본건 사업의 개요는 다음과 같다.

1. 사업명 : 1지구 주상복합신축사업
2. 사업위치 : 경기도 이천시 J외
3. 토지매입면적 : 별도 내역정리
4. 계획대지면적 : 6857.25㎡ (2,074평)
5. 연면적 : 117,996.89㎡ (35,694.74평)
6. 건축규모 : 지하 6층 지상 49층 아파트 2개동 455세대, 오피스텔 1개동 440실
지상 1, 2층 상가, 주민공동시설, 근린생활시설, 기타
7. 구조 : 철근콘크리트조
8. 용도 : 공동주택, 오피스텔, 상가주민공동시설, 근린생활시설, 기타

9. 사업방식 : 공동사업방식

※ 본 개요는 토지매입, 경계측량 및 건축 인·허가 과정이나, 설계변경, 사업의 효율성 제고 등으로 변경될 수 있음

제2조(사업구도)

D는 본건 사업에 필요한 사업약정 체결, 토지 계약, 금융, 설계사 및 시공사 선정, 인·허가 등 시행사의 전반적인 업무를 담당하고, H은 토지 사용권 확보와 인·허가 업무를 지원하고 추가적으로 D가 필요시 요청하는 업무를 수행한다.

제3조(목적)

본건 약정을 체결하는 목적은 D와 H이 대상회사(시행사)가 본건 사업을 진행함에 있어 필요한 사업비와 서로의 세부사항을 상호간의 권리·의무를 정하기 위함이다.

제4조(약정사항)

1. 본건 사업에 관하여 사업승인을 득하기 전까지 D가 제공하여야 할 사업비(선투자금)는 설계비, 도시계획관련 비용, 대관비용, 기타 용역비로 한다.
2. 본 약정서 체결 이후 지구지정이 완료되고 사업승인을 득하면 D는 대상회사의 구주의 양도 또는 신주 발행을 통하여 H 또는 H이 지정하는 자가 이 대상회사의 발행주식의 15%를 소유할 수 있도록 하며, H 또는 H이 지정하는 자 1인을 대상회사의 등기임원으로 임명되게 한다.

제5조(H의 의무 및 확인사항)

1. H은 본 약정 체결 이후 대상토지에 대한 매입 또는 토지사용승낙서를 확보하되 시기와 방법, 자금조달에 대하여는 D와 수시로 협의한다. 토지사용승낙서는 사업 접수시에 사업승인 신고자 명의를 변경하도록 한다.
2. H은 대상회사를 통하여 본건 사업을 진행함에 있어 사업 동반자로서 적극적으로 협조하기로 한다.

제6조(D의 의무 및 확인사항)

1. D는 본 약정 체결 이후 대상회사의 2) 주식의 15%를 제4조 제2항에서 정한 방식대로 H에게 양도한다. 단, 제4조 제2항과 본항은 SPC 설립시 적용한다.
2. D는 H이 토지사용권을 확보한 토지에 대해서 사업승인 후 2개월 이내에 토지비를 토지주에게

지급한다.

3. D는 약정 체결 현재까지 대상회사가 집행한 모든 자금내역과 계약에 대한 서류 일체를 H에게 제공하여 H이 이를 확인할 수 있게 한다.

4. D는 본건 사업에 있어 진행되는 모든 사항을 H와 협의하여 진행한다.

5. D는 본 약정 체결일을 기준으로 대상회사의 자산이 H에게 고지한 사항 이외에는 제3자에게 담보로 제공되거나 제3자의 권리 대상으로 제공된바 없음을 확인한다.

제7조(회계처리)

D와 H은 사업자금의 투명하고 효율적인 관리를 위하여 모든 자금은 D의 은행계좌를 이용하기로 한다.

제8조(수익배분)

D는 본건 사업에 있어서 D의 투자원금을 제외하는 수익금에서 H 또는 H이 지정하는 자에게 시행법인의 세전 수익의 15%를 지급한다(본건 사업계획서 수지분석 기준으로 하되 최종수지분석표에 의한다). - 본조는 D가 대상회사일 경우 적용한다.

라. D와 피고 B의 기본협약 체결

피고 B가 2016. 9. 23. 설립되었고, D는 2016. 10. 11. 피고 B와 사이에 아래와 같은 내용이 포함된 권리와 책임에 관한 기본협약(이하 '이 사건 기본협약'이라 한다)을 체결하였다.

권리와 책임에 관한 기본협약

당사자

D, E

피고 B

당사자들은 상호간의 이익을 증대하고 사업을 원만히 진행하기 위하여 다음과 같이 합의하고 이를 성실히 준수하기로 한다.

제1조 목적

당사자 중 D와 제3자인 H은 2015년 공동사업약정서(이 사건 사업약정서)에 의하여 새로 설립하는

SPC 법인인 피고 B로 신규 사업을 하기로 한바, D와 피고 B 간의 각종 책임과 권리의무관계를 정리하고자 본 협약을 체결한다.

제2조 용어의 정의

- (1) "공동사업약정"이라 함은 D와 H에 의하여 2015. 6. 5. 작성된 공동사업약정서(이 사건 사업약정서)를 의미한다.
- (2) "피고 B"는 D와 H의 합의에 의하여 부동산 사업을 하는 주체로 설립된 회사를 의미한다.
- (3) "사업"이라 함은 위 (2)항에 의하여 진행되는 경기도 이천시 1동 일대에 진행하고자 하는 1동 ○○주상복합 신축사업(이 사건 사업)을 의미한다.

제3조 금전소비대차

피고 B는 D에 대하여 자금지원을 요청할 수 있으며, D는 합리적인 범위 내에서 이를 이행하며, 자세한 사항은 별도로 작성되는 계약에 의한다.

제4조 용역비 등의 투자금 지급

당사자들은 D가 수행하여 온 사업과 관련한 각종 비용을 확정하고, 이를 투자금으로 인식하고 이를 상환하기 위한 구체적 방안을 사업의 인·허가가 종결될 때까지 확정하기로 한다.

제5조 일부의 우선상환 및 보증

- (1) 지급보증을 위하여 토지이전권리를 D에 유보하며 토지이전권과 제3조와 제4조에 정한 금액 중 사전 합의된 금액의 상환을 동시이행방식에 의하여 교환한다.
- (2) (1)항에 의하여 지급되고 남은 금액에 대하여는 사업이 진행되어 신탁이 이루어지는 경우 그 수익권에 금융권 후순위로 설정하기로 한다.

제6조 이익의 배당

- (1) D는 본 사업이 10% 이상의 세전 이익이 발생하는 경우 전체 이익 중 15%를 받을 권리를 가진다.
- (2) 이익률의 산정은 신탁회사에서 작성하는 사업수지표상의 표준수지표를 근거로 하기로 한다.
- (3) 이익은 최종 사업정산시점의 이익을 기준으로 하며 중간 정산 및 배당은 이익으로 본다. 단, 토지비는 예외로 한다.

마. 별지 목록 기재 각 토지에 관한 각 매매계약 체결 등

1) 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지에 관한 매매계약 체결

D는 2018. 11. 6. H으로부터 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지(이하 위 각 토지를 순차로 '제1 토지', '제2 토지'라 한다)를 매매대금 6,048,000,000원에 매수하고, 제1, 2 토지에 관하여 2018. 12. 28. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

한편, D는 2018. 11. 6. 피고 B와 사이에 제1, 2 토지를 매매대금 10,018,195,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '제1 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B에게, 제1 토지에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2018. 12. 28. 접수 제55502호로, 제2 토지에 관하여 같은 등기소 2018. 12. 28. 접수 제55501호로 2018. 11. 6. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기(이하 위 각 소유권이전등기를 순차로 '제1 소유권이전등기', '제2 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

2) 별지 목록 제3항 기재 토지에 관한 매매계약 체결

D는 2018. 11. 2. K로부터 별지 목록 제3항 기재 토지(이하 '제3 토지'라 하고, 제1 내지 3 토지를 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)를 매매대금 750,000,000원에 매수하고, 제3 토지에 관하여 2018. 12. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

한편, D는 2018. 11. 2. 피고 B와 사이에 제3 토지를 매매대금 1,527,625,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '제2 매매계약'이라 하고, 제1, 2 매매계약을 통틀어 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B에게 제3 토지에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2018. 12. 28. 접수 제55500호로 2018. 11. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '제3 소유권이전등기'라 하고, 제1 내지 3 소유권이전등기를 통틀어 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

바. D와 피고 C의 신탁계약 체결 등

1) 피고 B는 2018. 11. 28. 피고 C 및 L 주식회사(이하 'L'이라 한다), M 주식회사, N 주식회사, O 주식회사(이하 M 주식회사, N 주식회사, O 주식회사를 통틀어 '관련 금융기관들'이라 한다)와 사이에 이 사건 각 토지를 포함하여 이천시 I동 소재 토지 총 16필지에 지하 5층, 지상 49층 규모의 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설을 건축하여 임대·처분하는 등 관리·운영하는 사업에 관하여 피고 C를 수탁자, 피고 B를 위탁자 겸 수익자, 관련 금융기관들을 1순위 우선수익자, L을 2순위 우선수익자 및 시공사로 하는 관리형토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

이 사건 신탁계약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

관리형토지신탁계약서

피고 B, C 및 L, 관련 금융기관들은 아래와 같이 관리형토지신탁계약(이하 "신탁계약"이라 한다)을 체결한다.

제1조(신탁목적)

이 신탁계약은 별지3 기재 토지(이하 "신탁토지"라 한다)상에 별지2 기재의 건물(이하 "신탁건물"이라 한다)을 건축하고 동 신탁재산을 임대·처분하는 등 관리·운영하여 신탁이익을 수익자에게 지급함에 있어, 피고 B가 사업비 조달의무를 지고 피고 C은 신탁재산의 범위 내에서 사업주체로서의 권리, 의무의 주체가 되는 형태로서 사업을 안정적으로 진행함에 그 목적이 있다.

제3조(신탁기간)

① 신탁기간은 별지1과 같고, 신탁종료 전에 피고 B와 피고 C은 합의하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제5조(신탁등기 등)

① 피고 B는 신탁계약을 체결한 후 지체 없이 신탁토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기절차를 이행하여야 하며, 신탁등기절차의 이행에 소요되는 조세공과금은 피고 B가 부담한다.

제8조(수익권의 종류 및 지급시기)

① 수익권의 종류 및 지급시기는 다음 각호와 같다.

1. 수익권은 신탁사업이 종료되었을 경우 신탁재산에서 그 정한 방법에 따라 신탁이익을 향수할 수 있는 권리를 말한다.
2. 우선수익권은 피고 B의 요청에 따라 설정한 수익한도금액 범위 내에서 다른 수익자보다 우선하여 신탁이익을 교부받을 수 있는 권리를 말하며, 우선수익자가 다수인 경우 그 정한 순위에 따라 신탁이익을 지급받는다.

② 이 신탁계약이 종료한 때에 수익자, 우선수익자는 계약에서 정한 방법에 따라 신탁이익을 지급받는다.

[별지1]

신탁기간, 수익자 및 채무자

1. 신탁기간 : 신탁계약 체결일로부터 52개월 (이하 생략)

[별지2]

신탁 건물의 표시

1. 대지위치 : 경기도 이천시 P 일대

2. 지역 · 지구 : 일반상업지역

3. 대지면적 : 6,895.00m²

4. 연면적 : 93,976.60m² (28,427.9평)

5. 용적률 : 1,024.20%

6. 건축규모 : 지하 5층, 지상 49층

- 공동주택 299세대, 오피스텔 180호실, 근린생활시설 2,851평

7. 공동주택 및 오피스텔 TYPE별 세대수

공급면적(공동주택)	120.7	122.8	205.0	합계
세대수	148	148	3	299
계약면적(오피스텔)	176.8	178.8	179.2	합계
세대수	45	90	45	180

[별지3]

신탁 부동산의 표시

1	경기도 이천시 1동	P	잡종지	605
2	경기도 이천시 1동	Q	잡종지	221
3	경기도 이천시 1동	R	잡종지	69
4	경기도 이천시 1동	J	잡종지	2,241
5	경기도 이천시 1동	S	잡종지	66
6	경기도 이천시 1동	T	잡종지	536
7	경기도 이천시 1동	U	잡종지	344
8	경기도 이천시 1동	V	잡종지	540

1	경기도 이천시 1동	P	잡종지	605
9	경기도 이천시 1동	W	잡종지	3
10	경기도 이천시 1동	X	잡종지	30
11	경기도 이천시 1동	Y	잡종지	621
(이상 신탁할 지분 621분의 1 피고 B 지분 전부)				
12	(제3 토지)경기도 이천시 동	Z	잡종지	202
13	(제1 토지)경기도 이천시 동	AA	잡종지	1,142
14	(제2 토지)경기도 이천시 1 동	AB	잡종지	1,142
15	경기도 이천시 1동	AC	잡종지	341
16	경기도 이천시 1동	AD	잡종지	52

특약사항

제5조(신탁기간)

① 신탁기간은 본 계약체결일로부터 52개월까지로 한다.

제32조(신탁계산 및 정산)

본 사업의 신탁재산에 대한 계산 및 수익교부는 신탁종료시에 일괄 정산하는 것을 원칙으로 한다.

2) 피고 C은 이 사건 각 토지에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2018. 12. 28. 접수 제55505호로 2018. 12. 28. 신탁을 원인으로 한 각 소유권이전등기(이하 위 각 소유권이전등기 중 제1 토지에 관한 소유권이전등기를 '제1 신탁등기', 제2 토지에 관한 소유권이전등기를 '제2 신탁등기', 제3 토지에 관한 소유권이전등기를 '제3 신탁등기'라 하고, 제1 내지 3 신탁등기를 통틀어 '이 사건 각 신탁등기'라 한다)를 마쳤다.

사. 제1, 2 토지에 관한 각 근저당권설정등기 등의 말소

제1, 2 토지에 관하여, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 아래 표 기재와 같은 근저당권설정등기 등(이하 위 근저당권설정등기 등을 통틀어 '이 사건 각 권리제한등기'라 하고, 이 사건 각 권리제한등기에 따른 각 제한물권을 구분하여 지칭할 경우 아래 표 약칭 란 기재와 같이 표시한다)이 각 마쳐져 있었다가 2018. 12. 18.자 해지를 원인으로 같은 날 각 말소되었다.

2016. 6. 30.	AE조합	근저당권	H	채권최고액 : 5,200,000,000원	근저당권 제1	제1, 2 토지 공통
--------------	------	------	---	---------------------------	------------	----------------

2016. 6. 30.	AE조합	근저당권	H	채권최고액 : 5,200,000,000원	근저당권 제1	제1, 2 토지 공통
지상권	-	범위 : 토지의 전부	지상권 제1			
2016. 10. 11.	AF, AG	근저당권	H	채권최고액 : 4,000,000,000원	근저당권 제2	
제2근저당권부 질권	F	채권액 : 500,000,000원	제1 질권			
2016. 12. 6.	AH	제2근저당권부 질권	피고 B	채권액 : 400,000,000원	제2 질권	
AI						

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증, 을 제1, 2, 7, 8, 19호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 D에 대하여 선행 확정판결에 기한 판결금채권을 보유하고 있다. D는 원고가 위 판결금채권을 추심하기 위해 노력 중이던 2018. 12.경 이 사건 각 토지의 소유권을 취득하게 되자 채무초과상태에서 별도로 설립한 법인인 피고 B와 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 각 매매계약을 체결하고 피고 B에게 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 이 사건 각 매매계약은 D의 유일한 재산인 이 사건 각 토지를 매각하여 소비하기 쉬운 현금으로 바꾼 것으로서 원고를 포함한 D의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로, 원고는 사해행위인 이 사건 각 매매계약의 취소를 구할 수 있다.

나아가 이 사건 각 토지에 관하여 이례적으로 D 명의의 각 소유권이전등기와 피고 B 명의의 이 사건 각 소유권이전등기, 피고 C 명의의 이 사건 각 신탁등기가 모두 같은 날 마쳐진 점, 당초 이 사건 각 토지에 관한 사업시행자는 D로 위 각 신탁등기 과정에서 피고 B를 포함시킬 아무런 이유가 없으므로 신탁회사인 피고 C로서는 이 사건 각 매매계약이 D에 대한 채권추심을 피하기 위한 것임을 알고 있었다고 할 것인 점 등에 비추어, 피고 C은 이 사건 각 매매계약이 사해행위임을 알면서 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 각 신탁등기를 마쳤다고 할 것이다.

다만, 피고 B가 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 이후 제1, 2 토지에 관하여 마쳐져 있던 이 사건

각 권리제한등기가 모두 말소되어 제1, 2 토지의 원물반환이 불가능하므로, 피고들은 원고에게 사해행위인 제1 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로 그 취소 부분에 해당하는 가액을 배상하여야 할 것인데, 제1, 2 토지의 시가는 합계 8,222,400,000원³⁾ 이고, 제1, 2 토지에 설정되어 있던 각 제한물권의 실제 피담보채무액은 AE조합이 제1 근저당권의 피담보채무로 변제받은 4,012,734,246원이 전부이므로, 제1, 2 토지의 공동담보가액은 4,209,665,754원(= 8,222,400,000원 - 4,012,734,246원)으로 보아야 하며, 이는 제1 매매계약 체결 당시 원고의 선행 확정판결에 따른 판결금채권의 원리금인 5,694,867,772원⁴⁾의 범위 내에 있다.

따라서 원고는 피고들을 상대로 일부청구로서 위 4,209,665,754원 중 원고의 선행 확정판결에 따른 판결금채권의 원금 2,001,169,142원의 범위 내에서 제1 매매계약의 취소 및 그 원상회복에 따른 가액배상으로 위 2,001,169,142원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고, 제2 매매계약의 취소 및 그 원상회복으로 피고 C에 대하여 제3 신탁등기의, 피고 B에 대하여 제3 소유권이전등기의 각 말소등기절차의 이행을 구한다.

3. 판단

가. 관련 법리

민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리키는바(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조), 채무자의 재산적 법률행위로 말미암아 채무자의 채무 총액이 적극재산의 총액을 초과한다는 것이 확정되지 아니하고서는 채무자에게 채권자를 해하는 법률행위가 있었다고 할 수 없고(대법원 1962. 11. 15. 선고 62다634 판결 등 참조), 채무자의 법률행위가 사해행위임을 주장하면서 그 취소를 구하는 채권자는 채무자가 법률행위로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실을 구체적으로 주장·증명하여야 하며(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조), 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 참조).

나. 구체적 판단

앞서 인정한 사실에 을 제3 내지 6, 9, 11, 17호증의 각 기재, 이 법원의 AE조합에 대한 금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 D가 피고 B와 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 체결한 이 사건 각 매매계약이 D의 일반채권자인 원고를 해하는 사해행위라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

① 원고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 D가 채무초과상태에서 이 사건 각 매매계약을 통해 유일한 자산인 이 사건 각 토지를 매도하였다고 주장하나, ㉡ 이 사건 각 매매계약이 체결된 2018.

11.경으로부터 약 1개월 후인 2018. 12. 31.을 기준으로 한 D의 표준재무제표에 의하면 유동자산과 비유동자산을 합한 자산총계는 합계 26,493,200,119원이고, 유동부채와 비유동부채를 합한 부채총계는 합계 25,450,107,135원으로 자산총계가 부채총계를 상회하고 있을 뿐만 아니라 ㉢ 한편, 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부를 판단하기 위하여 적극재산을 산정함에 있어서는 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 특별한 사정이 없는 한 이를 제외하여야 하고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 하며, 이는 그 재산이 신탁재산에 대한 수익권인 경우에도 마찬가지라 할 것인데(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결 등 참조), 당시 D는 이 사건 사업과는 별도로 이천시 AJ 지상에 오피스텔을 신축하는 사업(이하 '관련 오피스텔 사업'이라 한다)에 관하여 2015. 11. 10. 이천시장으로부터 건축허가를 받고 관련 오피스텔 사업을 진행 중이었던 것으로 보이고, D, G, 주식회사 AK(이하 'AK'라 한다)가 2015. 11. 27. 위 사업에 관하여 G를 수탁자, D를 위탁자 겸 수익자, AK를 시공사로 하여 작성한 토지신탁사업약정서(을 제6호증, 이하 위 토지신탁사업약정서에 따른 신탁약정을 '관련 신탁약정'이라 한다)에 첨부된 예상 사업수지 분석표에는 토지비를 제외한 목표수익금이 10,037,850,000원으로, 토지비를 제외한 최소수익금이 4,656,267,000원으로 각 기재되어 있으며, 그 후 G이 2021. 11.경 작성한 최종 사업수지계산서(을 제15호증의 2면)의 기재에 의하면, D에 대한 선급신탁이익이 5,662,804,205원으로 정산된 후 실제 D는 그 채권자들로 하여금 위 금액

상당을 지급받도록 하는 방식으로 이를 배당받은 것으로 보이는바, 위와 같은 경위에 비추어 D가 관련 신탁약정에 기하여 보유하고 있던 수익금채권은 이를 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에 해당하는 것으로서 D의 적극재산을 산정함에 있어 포함하여야 한다고 봄이 타당하고, ㉔ 나아가 D가 2016. 10. 11. 피고 B와 사이에 체결한 이 사건 기본협약에 의하면, D와 H은 이 사건 사업약정에 따라 새로 설립된 피고 B를 통해 이 사건 사업을 진행하기로 하면서, D가 수행한 이 사건 사업 관련 각종 비용을 확정하고 이를 투자금으로 인식하며 이를 상환하기 위한 구체적인 방안을 이 사건 사업의 인·허가가 종결될 때까지 확정하기로 하되(제4조), 위 사업과 관련하여 10% 이상의 세전 이익이 발생하는 경우 D가 전체 이익 중 15% 상당액을 받기로 약정하였으므로(제6조 제1항), D는 위 기본협약에 따라 이 사건 사업에 관한 수익권도 보유하고 있었던 것으로 보이는바, 비록 선행 확정판결이 확정되기 전이기는 하나 이 사건 각 매매계약 체결 당시를 기준으로 하여 원고가 선행 확정판결에 따라 D에 대하여 갖는 판결금채권의 규모5)를 감안하여 보더라도, 앞서 본 D의 적극재산 규모에 비추어 이 사건 각 매매계약 체결 당시 D가 채무초과상태였다고 단정하기 어렵다.

② 채권자취소권은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 일반채권자의 공동담보인 채무자의 책임재산을 감소하게 하는 법률행위를 한 경우에 그 감소행위의 효력을 부인하여 채무자의 재산을 원상회복함으로써 채권의 공동담보를 유지 보전하게 하기 위하여 채권자에게 부여된 권리이므로, 채무자의 재산적 법률행위라 하더라도 채무자의 책임재산이 아닌 재산에 관한 법률행위인 경우에는 이를 채권자취소권의 대상이 된다고 할 수 없는바(대법원 2013. 4. 11. 선고 2011다27158 판결 등 참조), 이 사건 각 매매계약 체결 당시 제1, 2 토지는 H, 제3 토지는 K의 각 소유였고, D는 이 사건 각 매매계약 체결 이후인 2018. 12. 28. 비로소 위 각 토지에 관하여 각 소유권이전등기를 마침으로써 그 소유권을 취득하였으므로, 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 각 매매계약 체결 당시를 기준으로 이 사건 각 토지가 D의 책임재산에 해당한다고 보기 어렵다.

③ 설령 D가 이 사건 각 토지에 관하여 2018. 11.경 H, K와 사이에 체결한 각 매매계약에 따라 이 사건 각 토지를 매수하기로 한 점에 비추어 이 사건 각 토지가 이 사건 각 매매계약 체결 당시 D의 책임재산에 해당한다고 보더라도, D는 2018. 11. 2. K로부터 제3 토지를 매매대금

750,000,000원에 매수한 후 같은 날 피고 B와 사이에 제2 매매계약을 체결하여 위 토지를 매매대금 1,527,625,000원에 매도하였고, 나아가 D는 2018. 11. 6. H로부터 제1, 2 토지를 매매대금 6,048,000,000원에 매수한 후 같은 날 피고 B와 사이에 제1 매매계약을 체결하여 위 각 토지를 매매대금 10,018,195,000원에 매도하였으며, 그 후 피고 B는 2018. 12. 28. 자신 앞으로 이 사건 각 소유권이전등기를 마치면서 D의 K에 대한 잔금지급채무, 제1, 2 토지에 관한 제1 근저당권자 AE조합에 대한 피담보채무, 제1 질권자인 AH 및 제2 질권자인 AI에 대한 각 채무 등을 대위변제하였는바, D는 이 사건 각 토지를 H, K로부터 매수한 후 이 사건 각 매매계약을 체결하여 위 각 토지를 피고 B에게 매도하는 과정을 통해 매매차익으로 약 47억 원6) 상당의 이익을 얻은 것으로 보일 뿐, 이 사건 각 토지의 거래과정 전후의 사정에 비추어 이 사건 각 매매계약이 D의 총재산에 감소를 초래하였다고 보기 어렵다.

④ ㉠ D와 H는 2016. 6. 5. 이 사건 사업약정을 체결하여 D 또는 새로 설립하는 법인을 통해 이 사건 사업을 추진하기로 약정하였고, 이후 D와 피고 B는 2016. 10. 11. 이 사건 기본협약을 체결함으로써 위 사업약정에 따라 설립된 피고 B를 통해 이 사건 사업을 진행하기로 합의하였던 점, ㉡ 이 사건 기본협약에 따른 이 사건 사업의 시행주체인 피고 B는 2016. 12. 29. 이 사건 사업에 관한 건축허가를 신청하여 실제 이 사건 사업을 추진하였던 점, ㉢ D가 2018. 11.경 H, K와 사이에 이 사건 각 토지에 관한 매매계약을 체결한 후 같은 날 피고 B와 사이에 위 각 토지에 관하여 이 사건 각 매매계약을 체결하고, H, K로부터 위 각 토지에 관한 소유권이전등기를 경료받은 2018. 12. 28. 피고 B에게 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐준 점 등에 비추어 보면, D는 이 사건 사업약정 및 이 사건 기본협약에 따라 H, K로부터 이 사건 각 토지를 매수한 후 이 사건 각 매매계약의 체결을 통해 이 사건 사업의 시행주체인 피고 B에게 이 사건 각 토지의 소유권을 이전한 것으로 보이고, 만일 원고의 주장과 같이 D가 원고를 비롯한 일반채권자들의 강제집행을 면하기 위해 별도로 설립한 법인인 피고 B를 이용하여 D의 재산을 빼돌릴 의도였다면 굳이 이 사건 각 토지에 관하여 2018. 12. 28. D 앞으로 각 소유권이전등기를 경료함으로써 위 각 토지가 D의 책임재산을 형성하는 듯한 외관을 만들지 않고도 피고 B로 하여금 H, K로부터 직접 위 각 토지에 관한 소유권이전등기를 경료받도록 하는 등의 방법을 통해 위 ㉢항에서 살펴본 바와 같은 매매차익을 얻을 수 있었을 것으로 보이는데, 이

사건 각 매매계약은 이 사건 사업약정 등에 따른 후속절차로 이 사건 각 토지의 소유권 이전 과정에서 D를 거쳐 피고 B 앞으로 순차로 소유권이전등기를 경료함으로써 이 사건 기본협약에 따른 D와 피고 B의 권리관계를 명확히 하고자 한 것이라는 피고의 주장은 충분히 납득할 만하다.

⑤ 원고는 피고 B의 대표이사가 D의 대표이사인 E이고, 피고 B의 사내이사 중 D의 사내이사인 사람이 있으며, E은 D와 함께 관련 민사사건의 피고였던 등 피고 B는 원고와 D 사이에 관련 민사소송의 1심이 진행 중이던 2016. 9. 23. 원고의 D에 대한 판결금채권이 확정될 것이 유력해지자 D가 사해의사로 설립한 법인이라는 취지로 주장한다. 그러나 원고가 D의 대표이사 E을 업무상배임, 사기, 강제집행면탈 혐의로 고소한 후 2022. 6. 9. 서울중앙지방법검찰청 검사는 2022. 6. 9. '이 사건 기본협약을 체결한 2016. 10.경 D가 이 사건 사업과 관련한 구체적인 권리를 취득한 상태였다고 보기 어려운 점, 피고 B의 설립 및 사업 진행은 2015. 6. 5.경 이미 예정되어 있었던 점, 이 사건 기본협약은 이 사건 사업의 수익금 중 일부를 D가 취득할 수 있도록 정하고 있는 점, 이 사건 사업과 관련한 17필지의 토지 중 D의 명의로 등기되었다가 피고 B 명의로 이전된 토지는 3필지(이 사건 각 토지)에 불과하고 그 중 2필지는 투자자인 H의 명의로 등기되어 있던 토지인 점, 피고 B의 주식 중 E이 보유하고 있는 주식은 45%7)인 점 등에 비추어, E이 D에게 재산상 손해를 가하였다거나 E에게 배임의 범의가 있었다고 단정하기 어렵다'고 보아 E에 대하여 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분을 하였던 점, ㉔ 앞서 본 바와 같이 피고 B는 이 사건 기본협약에 따른 이 사건 사업의 시행주체로 이 사건 각 매매계약 체결 전인 2016. 12. 29. 이 사건 사업에 관한 건축허가를 신청하여 실제 이 사건 사업을 추진하였던 점, 위 ③항에서 살펴본 바와 같이 D는 이 사건 각 토지를 H, K로부터 매수한 후 이 사건 각 매매계약을 체결하여 위 각 토지를 피고 B에게 매도하는 과정을 통해 매매차익으로 약 47억 원 상당의 이익을 얻은 것으로 보일 뿐, 이 사건 각 토지의 거래과정 전후의 사정에 비추어 이 사건 각 매매계약이 D의 총재산에 감소를 초래하였다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거나 주장하는 사정만으로는 피고 B가 D에 대한 일반채권자들의 강제집행을 면하기 위하여 설립된 법인이라 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김형석

판사이경민

판사이현지

별지

1) 청구원인 및 갑 제3호증의 3의 각 기재에 비추어, 소장 청구취지 제3의 나.항의 "제55499호"는 "제55500호"의 오기로 보인다.

2)을 제1호증(공동사업약정) 중 제6조 제1항의 "대상회사의 대상회사의"는 "대상회사의"의 오기로 보인다.

3) = 제1 토지 시가 4,111,200,000원 + 제2 토지 시가 4,111,200,000원

4) = 원금 2,001,169,142원 + 이자 3,693,698,630원(= 2,000,000,000원 × (6년 + 57일 / 365일)(2012. 9. 11. ~ 2018. 11. 6.) × 연 30%)

5) 이 사건 각 매매계약 체결 당시 관련 민사사건의 상고심이 진행 중이었으나 이 사건 각 매매계약 중 늦게 체결된 제1 매매계약 체결일(2018. 11. 6.)을 기준으로 관련 확정판결에 따른 판결금채권의 원리금을 계산하면 5,694,867,772원[= 원금 2,001,169,142원 + 이자 3,693,698,630원(= 2,000,000,000원 × (6년 + 57일 / 365일)(2012. 9. 11. ~ 2018. 11. 6.) × 연 30%)] 상당이다.

6) 4,747,820,000원 = 제1, 2 토지 매매차익 3,970,195,000원(= 10,018,195,000원 - 6,048,000,000원) + 제3 토지 매매차익 777,625,000원(= 1,527,625,000원 - 750,000,000원)

7) 한편, D의 대표이사인 E은 이천시 AL 일원에 추진하는 주상복합개발사업과 관련하여 'D가 2010. 4. 29. AM주식회사(이하 'AM'이라 한다)와 위 사업을 추진하기로 하는 내용의 사업약정을 체결하고 업무를 추진하여 2014. 8. 13. 이천시장으로부터 주택건설사업계획 승인을 받은 후, E이 100%의 주식을 실소유하고 있는 F을 주상복합개발사업의 시행사업자로 하여 사업수입금을 취득하기로 마음먹고, 그 임무에 위배하여 주주총회의 결의를 거치지 아니하고 D 명의로 AM 앞으로 주택건설사업승인권 포기각서를, G 앞으로 건축주명의변경 동의서를 각각 작성해주어 AM와 G이 F과 사업 및 대출약정과 토지신탁사업약정을 체결하게 하여 F에 액수 불상의 재산상 이익을 취득하게

하고 D에 동액 상당의 재산상 손해를 가하였다'는 범죄사실로 기소되어 징역 1년 6월에 집행유예 2년의 유죄 판결(갑 제6호증, 서울중앙지방법원 2020. 7. 7. 선고 2019고단6047 판결)을 선고받았고, 그 후 E의 항소(서울중앙지방법원 2020노2167호) 및 상고(대법원 2021도10776호)가 각 기각되어(갑 제11호증의 1, 2), 위 판결이 그대로 확정되었다.