

수원지방법원 여주지원 2023. 8. 22 선고 2020가단55041 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 손수혁

소송대리인 법무법인 (유한) 현

담당변호사 이준규, 이재현

소송복대리인 변호사 조노환

피 고 1. B

소송대리인 변호사 김정섭

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인 송경

담당변호사 정병욱

변 론 종 결 2023. 6. 20.

판 결 선 고 2023. 8. 22.

주 문

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

청 구 취 지

피고 B과 (주)D(이하 ‘소외 회사’라 한다.) 사이에 별지 부동산 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건

부동산'이라 한다.)에 관하여 2019. 9. 3. 체결된 매매예약을 333,452,636원의 한도 내에서 취소하고, 피고들은 각자 원고에게 333,452,636원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 소외 회사와 사이에 2017. 6. 2. 아산시 E 외 3필지 상에 위치한 조합원모집 목적 홍보관 건물에 관하여 임대차기간을 2017. 8. 14.부터 2018. 3. 31.까지, 임차료를 1,944,047,851원으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

나. 소외 회사는 2018. 3. 25. 현재 총 333,452,636원의 차임을 지급하지 않았고, 이에 원고는 소외 회사를 상대로 서울동부지방법원 2019가합114193호로 사용료 청구의 소를 제기하여 위 법원으로부터 2020. 7. 8. '소외 회사는 원고에게 333,452,636원 및 이에 대하여 2018. 3. 26.부터 2019. 11. 22.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결(이하 위 판결에 기한 원고의 소외 회사에 대한 채권을 '이 사건 사용료 채권'이라 한다.)을 선고받았고, 위 판결은 2020. 7. 29. 확정되었다.

다. F는 2019. 8. 21. 소외 회사가 경기 양평군 G 지상에 건축 중인 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)에 관하여 근저당권설정등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분결정을 받았고, 2019. 8. 23. 위 가처분 등기가 마쳐졌다.

라. 피고 B과 F는 2019. 8. 30., 피고 B 소유의 5억 7,000만 원 상당의 강원도 홍천군 H리 일대 부동산과 F 소유의 500만 원 상당의 리조트 이용권 1구좌를 교환하되, F가 피고에게 차액 5억 6,500만 원을 지급하기로 하는 내용의 부동산교환계약을 체결하였다.

마. F와 소외 회사는 2019. 8. 30. 피고 B에게 다음과 같은 내용의 이행각서를 작성해주고, 같은 날 피고 B에게 액면금액 7억 원, 지급기일 일람출금으로 된 약속어음을 발행해 주었으며, 2019. 9. 2.

피고 B에게 공증인가 법무법인 J 증서 2019년 제131호로 위 약속어음에 관한 강제집행을 인낙하는 취지의 공정증서를 작성해 주었다.

○ 이행각서

<부동산 표시: 피고 B이 2019. 8. 30. F와 교환계약을 체결한 H리 일대 부동산>

위 부동산의 소유자 겸 매도자 피고 B은 매수자 F에게 매매대금 수령 전에 소유권이전등기를 선행하여 줌에 따라 그 담보로 매수자는 아래 사항을 이행하기로 각서한다.

위 표시 부동산의 매매금액은 7억 원이다.

1. 위 금액 중 2019. . . 1억 원을 지불하기로 한다.
 2. 매수자는 2019. . .까지 이 사건 오피스텔에 대하여(현재 소유자: 소외 회사) 근저당권 설정등기 후순위로 소유권이전청구권가등기를 매도자에게 하여 준다.
 3. 위 2항의 가등기 말소 조건으로 1억 5,000만 원을 지급한다.
 4. 위 2항 부동산을 담보로 은행대출 시 은행 설정 등기 후순위로 가등기를 즉시 다시 하여 준다.
 5. 2019. 11. 30.까지 4억 5,000만 원을 지급한다. 대금수령 즉시 매도자는 가등기를 말소한다.
- 바. 소외 회사는 2019. 9. 3. 피고 B과 사이에 이 사건 오피스텔에 관한 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B은 같은 날 이 사건 매매예약을 원인으로 이 사건 오피스텔에 관한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 소유권이전청구권가등기'라 한다)를 마쳤다.
- 사. 한편, F는 2019. 9. 23. 이 사건 오피스텔에 관한 위 다.항 기재 처분금지가처분등기를 2019. 9. 17.자 해제를 원인으로 말소하였다.
- 아. 피고 C (주)(이하 '피고 C'이라 한다)는 2020. 2. 28. 같은 날 양도를 원인으로 이 사건 소유권이전청구권가등기 이전의 부가등기를 마쳤고, 2020. 3. 2. 이 사건 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을가 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 소외 회사에 대하여 이 사건 사용료 채권을 가지고 있다. 그런데 소외 회사는 채무초과상태에서 피고 B와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 피고 B은 이 사건 매매예약에 따라 이 사건 소유권이전청구권가등기를 마쳤으며 피고 C은 이 사건 소유권이전청구권가등기를 피고 B으로부터 매수하여 그 본등기를 마쳤다. 이 사건 오피스텔 중 이 사건 부동산에 관한 피고들의 행위는 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 원고의 피보전채권액인 333,452,636원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 각자 원고에게 가액배상으로 위 333,452,636원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

소외 회사는 이 사건 오피스텔의 건축과정에서 많은 채무를 지게 되었고 F가 자신의 근저당권설정등기청구권보전을 위하여 이 사건 오피스텔에 관하여 촉탁으로 소유권보존등기를 마치는 등 그 사업의 진행이 불투명하였다. 이에 소외 회사는 피고 B으로부터 금전을 대여 받아 사업을 계속할 목적으로 피고 B와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 것으로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이고, 나아가 피고들로서는 이 사건 매매예약이 원고를 비롯한 일반채권자를 해하는 행위라고 인식하지도 못하였다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 소외 회사에 대하여 이 사건 사용료 채권(원금 333,452,636원과 이에 대한 지연손해금)을 가지고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

나. 사해행위 성립 여부

1) 관련 법리

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 본 사실 및 증거들에 을나 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) 피고 B이 소외 회사와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 소유권이전청구권가등기를 설정할 당시인 2019. 9. 3.경 이 사건 오피스텔에는 가처분권자인 F의 촉탁등기로 소외 회사 명의의 소유권보존등기가 경료 되어 있기는 하였으나, 아직 공사완료가 된 것이 아닌 건축구조물에 불과한 상태였다.

나) 이 사건 매매예약 체결 당시 소외 회사는 이 사건 오피스텔의 부지를 확보하지 못하였고 그 부지는 타인 소유로 되어 있었으며 그때까지의 공정에 대한 공사대금을 지급하지 못한 채 채권자인 F의 부동산처분금지가처분까지 설정된 상태여서 금융기관으로부터 대출을 받기 불가능한 상태였다.

다) 소외 회사로서는 이 사건 오피스텔 공사를 완료하고 분양까지 하기위해서 F의 가처분등기를 말소하여야만 했는데 이를 위한 금전차용을 알아보던 중 대표이사로 등기된 적이 있는 K을 통해 부동산개발 등을 하는 L에게 부탁하게 되었고, L이 피고 B에게 연락하여 피고 B으로부터 금전을 차용하게 되었다.

라) 피고 B은 소외 회사에게 돈을 빌려주면서 이 사건 오피스텔이 아직 준공도 안 된 구조물이고 토지소유자도 소외 회사가 아니어서 근저당권설정을 하여도 그 대여금회수가 어려울 것으로 판단하여 소외 회사에게 현금을 직접 대여하는 방식이 아니라 위 F에게 피고 B 소유의 다른 부동산 소유권을 이전해주고, F는 소외 회사에 대한 채권 7억 5,000만 원을 탕감해주는 방식으로

대여하기로 하였다.

마) 피고 B으로부터 강원도 홍천군 H리 일대 부동산에 관한 소유권을 이전받은 F는 2019. 9. 17. 이 사건 오피스텔에 관한 처분금지가처분을 해제하였고 위 가처분등기는 2019. 9. 23.에 말소되었다.

3) 살피건대, 앞서 본 사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉

① 소외 회사는 이 사건 오피스텔을 건축함에 있어 자금부족으로 더 이상 공사를 진행할 수 없어 급히 차용금이 필요하였던 것으로 보이는 점, ② 이러한 상황에서 이 사건 오피스텔 부지는 소외 회사의 소유가 아니었고 이 사건 오피스텔도 공사가 많이 남아 은행 등으로부터 차금 차입은 사실상 불가능했던 것으로 보이는 점, ③ 소외 회사는 이 사건 오피스텔 건축 사업 계속을 위한 전제로서 F의 가처분등기를 말소하고 피고 B으로부터 공사비를 추가로 대여받기 위하여 이 사건 매매예약을 체결한 것으로 보이는 점, ④ 실제 피고 B은 자신 소유의 강원도 홍천군 H리 일대 부동산을 F에게 소유권을 이전해주고 F의 이 사건 오피스텔에 관한 처분금지가처분등기를 말소하여 소외 회사의 채무가 감소한 점, ⑤ 앞서 본 이 사건 매매예약의 경위와 내용, 이를 전후한 소외 회사와 피고들 사이의 거래관계를 참작하면, 이 사건 매매예약은 소외 회사가 이 사건 오피스텔 건축 사업 계속을 위한 최선의 조치로서 이루어진 것으로 봄이 상당한 점, ⑥ 이 사건 매매예약이 부당하게 염가로 체결되었다거나 소외 회사가 피고 B과 통모하였다고 의심할만한 구체적인 사정이나 정황이 엿보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 비록 이 사건 매매예약 당시 소외 회사가 채무초과 상태에 있었다는 점 등의 사정이나 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매예약이 원고를 비롯한 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 소결론

따라서, 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판사 장진영

(별지)

부동산 목록

1. 1층의 건물의 표시
 경기도 양평군
 오피스텔
 주건축물 동
 [도로명주소]
 경기도 양평군
 전유부분의 건물의 표시
 건물의 번호 :
 구 조 : 철근콘크리트구조
 면 적 : 2층 호 42.07㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 1. 경기도 양평군 대 500㎡
 대지권의 종류 1 소유권대지권
 대지권의 비율 500분의 11.9995
2. 1층의 건물의 표시
 경기도 양평군
 오피스텔
 주건축물 동
 [도로명주소]
 경기도 양평군
 전유부분의 건물의 표시
 건물의 번호 :
 구 조 : 철근콘크리트구조
 면 적 : 3층 호 38.26㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 1. 경기도 양평군 대 500㎡
 대지권의 종류 1 소유권대지권
 대지권의 비율 500분의 10.9128
3. 1층의 건물의 표시
 경기도 양평군
 오피스텔
 주건축물 동
 [도로명주소]
 경기도 양평군
 전유부분의 건물의 표시
 건물의 번호 :
 구 조 : 철근콘크리트구조
 면 적 : 4층 호 42.07㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 1. 경기도 양평군 대 500㎡
 대지권의 종류 1 소유권대지권
 대지권의 비율 500분의 11.9995

4. 1동의 건물의 표시
 경기도 양평군
 오피스텔
 주건축물 ☐ 동
 [도로명주소]
 경기도 양평군
 전유부분의 건물의 표시
 건물의 번호 :
 구 조 : 철근콘크리트구조
 면 적 : 5층 호 38.26㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 1. 경기도 양평군 대 599㎡
 대지권의 종류 1 소유권대지권
 대지권의 비율 599분의 10.9128
5. 1동의 건물의 표시
 경기도 양평군
 오피스텔
 주건축물 ☐ 동
 [도로명주소]
 경기도 양평군
 전유부분의 건물의 표시
 건물의 번호 :
 구 조 : 철근콘크리트구조
 면 적 : 5층 호 69.06㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 1. 경기도 양평군 대 599㎡
 대지권의 종류 1 소유권대지권
 대지권의 비율 599분의 19.6978

