

서울고등법원 2016. 9. 2 선고 2016나2018287 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2016. 9. 2 선고 2016나2018287 판결

서울중앙지방법원 2016. 2. 5 선고 2015가합512895 판결

전문

원고, 피항소인 기술신용보증기금

피고, 항소인 1. F

2. 주식회사 G

3. 주식회사 H

변론 종결 2016. 7. 6. (피고 1.에 대하여)

2016. 8. 17. (피고 2, 3에 대하여)

판결 선고 2016. 9. 2.

제1심판결 서울중앙지방법원 2016. 2. 5. 선고 2015가합512895 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 1) 피고 F과 제1심 공동피고 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2013. 2. 28.

체결된 매매계약을 192,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 1) 2) 피고 F은 원고에게

192,000,000원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

나. 1) 제1심 공동피고 C과,

가) 피고 주식회사 G 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 7분의 4 지분에 관하여 2013. 3. 26.

체결된 매매예약을 취소하고,

나) 피고 주식회사 H 사이에 위 가)항 기재 부동산 중 7분의 3 지분에 관하여 2013. 3. 26. 체결된 매매예약을 취소한다.

2) 원고에게,

가) 피고 주식회사 G은 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 7분의 4 지분에 관하여 의정부지방법원

남양주등기소 2013. 3. 29. 접수 제236100호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고,

나) 피고 주식회사 H은 위 가)항 기재 부동산 중 7분의 3 지분에 관한 위 가)항 기재

소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 고치는 외에는 제1심 판결의 이유 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제8면 제6행 내지 제9행을 아래와 같이 고친다.

『A의 재무제표에 의하면 위 회사의 자본금은 1,950,000,000원(2012. 6. 29. 이전에는 1,700,000,000원이었다)인데, 2011년 1,876,153,699원, 2012년 1,741,466,974원, 2013년 1,090,913,915원의 각 당기순손실이 발생하여 2011년부터 계속 완전 자본잠식상태에 빠졌고(2014년, 2015년에도 계속 당기순손실이 발생하였다), 부채비율 또한 2011년 391.3%에서 2013년 430.2%로 증가하는 등 계속하여 자금사정이 악화되고 있었다(을사 제20호증의 6 내지 10의 각 기재에 의하면 피고 A은 2004년 내지 2007년에도 각 당기순손실이 발생한 후 2008년에 다시 당기순이익을 달성한 바 있으나, 당시에는 피고 A이 2011년 내지 2013년과 달리 자본잠식 상태가 아니었다).』

○ 제8면 제11행의 "450,000,000원"을 "520,000,000원"으로 고친다.

○ 제11면 제12, 13행의 증거 설시 부분에 "을바 제5호증, 을사 제20호증(가지번호 포함)의 각 기재"를 추가하고, 제11면 제15행 "② 피고 C"부터 제12면 제3행 "없는 점"까지 부분을 아래와 같이 고친다.

『② 피고 F은 이 사건 제1부동산의 매매대금을 231,000,000원으로 정하였다고 주장하고 있는데, 2013. 2.경의 이 사건 제1부동산의 시가는 약 340,000,000원으로 위 매매대금은 그 당시 시가의 약 70%에 불과한 점, ③ C은 급히 현금이 필요하여 이 사건 제1부동산을 매각하였고 피고 F으로부터 지급받은 현금을 A의 경영정상화를 위하여 투입하였다고 주장하나, 피고 F은 이 사건 제1부동산 매매대금의 대부분을 근거당권의 피담보채무를 인수하는 방법으로 지급하였고, C에게 실제로 지급한 현금은 불과 26,000,000원으로 A의 회사 규모나 이 사건 제1부동산의 가액 등에 비추어 경영정상화에 큰 도움이 될 금액이라고 보기 힘들 뿐만 아니라, 을바 제2호증의 기재만으로는 위 26,000,000원이 실제로 경영정상화를 위하여 투입되었음을 인정하기 부족한 점』

○ 제13면 제12행 내지 제18행을 아래와 같이 고친다.

『5) 피고 F의 선의 항변에 대한 판단

가) 피고 F의 항변

피고 F은 부동산임대업을 영위하여 임대용 부동산을 매입할 계획을 가지고 있었고, C은 A의 경영정상화를 위하여 급히 현금이 필요하였다. 이러한 상황에서 피고 F이 C으로부터 이 사건 제1부동산을 매수하고, 그 매매대금 지급을 위하여 위 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 인수하고 나머지 26,000,000원을 현금으로 지급하였다. 피고 F은 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자이다.

나) 판단

그러나 앞서 3. 다. 3)에서 살펴본 사정들, 특히 다음과 같은 ① 피고 F은 C의 친동생으로서 C 및 A의 재정적 상황에 대하여 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, ② 피고 F이 주장하는 매매금액 231,000,000원은 이 사건 매매계약 당시의 이 사건 제1부동산의 가액에 비하여 현저히 낮으므로 피고 F으로서 C이 위와 같이 낮은 가격으로 매도하여야 할 만큼 자금사정이 어려웠음을 충분히 알 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 참작하면 피고 F이 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고 F이 선의였다는 점을 인정하기 부족하다. 피고 F의 선의 항변은 이유 없다.』

○ 제15면 제2행 "갑 제17호증" 뒤에 "을사 제4호증(가지번호 포함)"을 추가하고, 같은 면 제13행 "마쳐진 사실" 뒤에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『이 사건 제2부동산은 별건 주택 등의 앞마당으로 사용되는 등 별건 토지 및 건물과 현황상 밀접한 관련이 있는 사실』

○ 제15면 제15행 "앞서 본 증거" 뒤에 "갑 제14, 15, 17호증, 을사 제1, 6, 9, 23호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재"를 추가한다.

○ 제15면 밑에서 제3행부터 제16면 밑에서 제3행을 아래와 같이 고친다.

『① 이 사건 제2부동산에 관하여 2013. 3. 29. 마친 피고들 명의의 가등기의 등기원인은 2013. 3. 26. 매매계약으로 기재되어 있다. 또한 별건 토지 및 건물에 관하여 2012. 12. 28.자로 작성된 매매계약서(을사 제1호증의4)에는 매매목적물인 '부동산의 표시'란에 별건 토지 및 건물만 기재되어 있을 뿐, 이 사건 제2부동산은 기재되어 있지 않으며, 계약내용이나 특약사항에도 이 사건 제2부동산에 관하여는 아무런 기재가 없다. 달리 별건 토지와 건물 및 이 사건 제2부동산을

매매목적물로 하여 매매계약서가 작성된 바는 없다.

② 피고 G, H(이하 합하여 "피고 G 등"이라 한다)이 제출한 임대차계약서(을사 제1호증의3)의 '임대할 부분'란에는 별건 주택 2층, 별건 버섯재배사와 함께 이 사건 제2부동산도 기재되어 있으나,

㉠ 피고 G 등은 별건 건물만 전세권설정등기를 하였고, 이 사건 제2부동산에는 아무런 물권 설정도 하지 않은 점, ㉡ 위 임대차계약서의 작성일자는 2011. 3. 28.으로 기재되어 있으나, 공증된 일자는 2013. 3. 27.로 되어 있어 작성일자를 증명할 객관적 자료는 없는 점, ㉢ 위 임대차계약은 부동산중개인의 중개도 없이 이루어진 점, ㉣ 이 사건 제2부동산의 시가는 별건 토지 및 건물의 시가를 합한 금액을 상회하고(을사 제1호증의 5), 2015. 6. 9. 기준 감정평가액은 757,275,000원에 달하는데(제1심 법원의 감정인 K에 대한 시가감정촉탁결과), 별건 주택 1층 및 지층의 임대차보증금이 200,000,000원인 것에 비하여, 별건 주택 2층, 별건 버섯재배사 및 이 사건 제2부동산 전부의 임대차보증금이 150,000,000원인 것으로 기재되어 있는 점을 종합하면 위 임대차계약서의 기재 내용대로 원고와 피고 G 등이 2011. 3. 28. 이 사건 제2부동산을 포함하여 임대차계약을 체결하였다고 단정할 수 없다(C으로서는 별건 주택에서 퇴거하여 서울로 이사하였으므로 이 사건 제2부동산을 임대차의 목적물에서 제외할 필요가 없다는 등 피고 G 등이 주장하는 사정을 참작하더라도 마찬가지이다).

③ 피고 G 등은 2012. 12. 28. 별건 토지 및 건물 매수 당시 이 사건 제2부동산 역시 매수하였는데 착오로 소유권이전등기를 하지 않았다고 주장하기도 하나, 피고 G 등은 적어도 2012. 12. 31. 별건 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기를 마친 직후 N 법무사로부터 이 사건 제2부동산에 관하여는 등기가 이루어지 못하였다는 사실을 듣고서도 아무런 조치를 취하지 아니한 채 약 3달이 지나 비로소 이 사건 매매예약에 따른 가등기를 한 점에 비추어 위 주장은 선뜻 믿기 어렵다.

④ 피고 G 등은 별건 토지 및 건물 매수 당시 이 사건 제2부동산도 함께 매수하였으나 제2부동산이 농지였으므로 법인인 피고 G 등 앞으로 소유권이전등기를 할 수 없었다는 취지로도 주장하나, 피고 G 등의 주장 자체에 의하더라도 이 사건 제2부동산에 관하여는 피고 G 등 앞으로 소유권이전등기를 할 수 없었음에도 이행기 등에 관하여 아무런 구체적 주장, 증명이 없을 뿐만 아니라, 주식회사와 같은 법인이 농지매매계약을 체결하였다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한, 주식회사는 농지법상

농지매매증명을 발급받을 수가 없어 결과적으로 농지의 소유권을 취득할 수 없어 농지의 매매계약은 채권계약으로서도 무효인 점(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다65665 판결 참조)까지 함께 참작하면 피고 G 등과 C 사이에 이 사건 제2부동산에 관하여 유효한 매매계약이 있었다고 보기 어렵다.

⑤ 2012. 12. 28.자 매매계약서(을사 제1호증의4)에 기재된 매매가액 730,000,000원은 별건 토지와 건물 및 이 사건 제2부동산을 공동담보로 설정된 신한은행 명의의 근저당권의 피담보채무액 380,000,000원과 별건 건물에 관한 전세권 보증금 합계 350,000,000원의 합계액으로 보일 뿐, 위 매매가액이 당시 별지 토지와 건물 및 이 사건 제2부동산의 시가 합계액을 반영하고 있다고 볼 객관적 자료는 없다[피고 G 등이 주장하는 2006. 2. 20. 기준의 이 사건 제2부동산 및 별건 토지 및 건물의 감정가액 합계 610,599,000원(을사 제1호증의 5)이나, 위 매매계약 당시의 공시지가 합계 650,820,000원[=이 사건 제2부동산의 공시지가 476,100,000원 + 별건 토지(별건 건물 제외)의 공시지가 174,720,000원]은 모두 별건 토지와 건물 및 이 사건 제2부동산의 가액 합계라고 보기 어렵고, 반면 앞서 본 바와 같이 이 사건 제2부동산에 관한 2015. 6. 9. 기준 감정평가액은 757,275,000원에 달한다]. 뿐만 아니라 피고 G 등은 위 매매대금 730,000,000원의 지급에 관하여 기존 전세보증금 350,000,000원을 매매대금으로 전환하고, 신한은행에 대한 담보대출금 380,000,000원을 인수하는 방법으로 매매대금을 지급하기로 하였다고 주장하나, 현재까지도 피고 G 등이 실제로 위 근저당권 피담보채무를 인수하였다는 자료도 없다.

⑥ C 및 A의 대표이사인 B이 피고 G의 사내이사였고, 피고 H 역시 피고 G와 대주주가 동일[O, P(O의 처)]할 뿐만 아니라 피고 A과 이 사건 제2부동산을 함께 매입하는 상황이었으므로 피고 G 등은 모두 2012. 12. 28. 매매계약 당시 C 및 A의 재정적 어려움에 대하여 잘 알고 있었을 것으로 보인다.

⑦ 을사 제9호증의 기재 등 피고 G 등이 제출한 증거만으로는 이 사건 제2부동산이 별건 토지와 남양주시 Q로 둘러싸인 맹지인 사실을 인정하기에 부족하다.

⑧ 피고 G 등의 주장에 의하더라도 피고 G 등이 C으로부터 2013. 12. 28. 별건 토지 및 건물에 관하여 서둘러 소유권이전등기를 마친 이유는 2013. 12. 31.까지 적용되는 취득세 감면규정의

혜택을 받기 위해서인데, 이 사건 제2부동산은 어차피 피고 G 등 앞으로 소유권을 이전할 수 없어 굳이 2013. 12. 31.까지 소유권이전등기를 마치기 위하여 매매를 할 필요도 없었다.

⑨ C은 앞서 본 바와 같이 피고 F에게 이 사건 제1부동산을 매도한 외에, 2013. 2. 23. R에게 서울 강동구 S 제6007호, 제6008호를 매도하고 2013. 4. 19. 소유권이전등기를 마치는 등(갑제15호증의 1, 2) 2013. 2. 무렵 본인 소유 부동산을 대부분 매각하였다.

⑩ 결국 피고 G 등의 주장과 같이 이 사건 제2부동산과 별건 토지 및 건물의 사용현황 등을 고려하면 이 사건 제2부동산과 분리하여 별건 토지 및 건물만을 매매함이 다소 이례적이라고 볼 여지도 없지 않으나, 앞서 본 사정, C과 피고 G 등의 특수한 관계 등을 함께 참작하면 C과 피고 G 등은 농지취득자격증명을 받을 수 없어 피고 G 등이 취득할 수 없는 이 사건 제2부동산을 제외하고 일단 취득세 감면 규정 등의 적용을 받을 목적으로 2012. 12. 31. 이전에 별건 토지 및 건물만을 우선하여 매도하였는데, 그 후 2013. 2. ~ 3.경 C 소유의 부동산을 매각하는 과정에서 이 사건 제2부동산에 관하여는 농지인 관계로 피고 G 등 앞으로 소유권이전등기가 불가능하게 되자, 2013. 3. 26. 일단 이 사건 매매예약을 체결하고 가등기를 마쳤다고 봄이 상당하다.』

2. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사양현주

판사정석중

판사조진구

별지

1) 원고는 2013. 2. 28. 체결된 매매계약의 취소를 청구하고 있으나, 원고가 구하고 있는 가액배상의 액수 및 원고가 제출한 준비서면, 청구취지 및 청구원인 (재)변경신청서의 기재에 의하면, 원고는 '192,000,000원의 한도 내에서' 위 매매계약의 취소를 청구하고 있음이 명백하므로, 원고의 위 부분

청구취지를 '2013. 2. 28. 체결된 매매계약을 192,000,000원의 한도 내에서 취소한다'는 것으로 본다.