

서울고등법원 2024. 11. 6 선고 2023나2059323 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 6 선고 2023나2059323 판결

서울남부지방법원 2023. 11. 16 선고 2022가합103646 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 문철기

소송대리인 법무법인 위 담당변호사 최의호

피고, 피항소인B일반사모부동산투자회사

소송대리인 법무법인(유한) 화우 담당변호사 박영수

변론 종결2024. 8. 28.

판결 선고2024. 11. 6.

제1심판결서울남부지방법원 2023. 11. 16. 선고 2022가합103646 판결

주문

- 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 제1 예비적 청구를 모두 기각한다.
- 이 법원에서 추가한 원고의 제2 예비적 청구 부분의 소를 각하한다.
- 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 청구

피고는 C 주식회사에게 별지 제1 목록 기재 각 부동산에 관하여, 청주지방법원 보은등기소 2021. 10. 15. 접수 제9524호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 제1 예비적 청구

피고는 원고에게 별지 제1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 2. 26.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

다. 제2 예비적 청구

피고와 C 주식회사 사이에 별지 제1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 8. 2. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 C 주식회사에게 별지 제1 목록 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 보은등기소 2021. 10. 15. 접수 제9524호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

(원고는 이 법원에 이르러 제1 예비적 청구 및 제2 예비적 청구를 추가하였다)

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자의 지위

1) D 주식회사(이하 'D'이라 한다)는 관광호텔 사업 일체, 골프장업, 관광레저 산업 등을 목적으로 하는 회사로서, 충북 보은군 F 일원에 위치한 대중제 18홀 골프장['T 컨트리클럽'의 명칭으로 운영되다가 아래의 나. 1)항 기재 임대차계약 체결 후 'G 컨트리클럽'의 명칭으로 운영되었다. 이하

'이 사건 골프장'이라 한다]을 소유, 운영하던 회사이고, 원고는 위 회사의 대표이사로 재직하고 있다.

2) 주식회사 E(이하 'E'라 한다)는 2006. 11. 28. 부동산임대업, 골프장 컨설팅사업 등 각종 사업을 목적으로 하여 설립된 회사로1), U이 대표이사이자 최대 주주(2020. 12. 31. 기준 지분율 45.22%)이며, 다수의 종속기업, 관계기업 및 기타의 특수관계자를 두고 있다.

3) C 주식회사(2023. 1. 17. 상호를 'H 주식회사'로 변경하고 2023. 1. 18. 상호변경등기를 마쳤으나, 이하에서는 상호변경 전후를 불문하고 'C'이라 한다)는 2018. 8. 8. 부동산업 및 임대업(골프장), 골프장비 도·소매업 등을 목적으로 하여 설립된 회사로서(설립 당시 대표이사 정원조의 지분율 100%), E의 2020년도 감사보고서에서부터 E의 '종속기업'으로 등재되어 있다(2020. 12. 31. 기준 E의 지분율 99.5%, 2021. 12. 31. 기준 E의 지분율 100%).

4) 피고는 2021. 7. 6. '충북 보은군 F 일원의 토지 및 그 지상건물, 위 부동산에서 골프장을 운영하기 위한 동산 기타 자산을 취득하고, 위 자산을 관리, 개량, 임대, 운영하는 방법으로 운용 및 처분하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것'을 목적으로 하여 설립된 회사로서, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 '자본시장법'이라 한다) 제229조 제2호에 규정된 '부동산을 주된 투자대상으로 하는 일반 사모집합투자기구'이다. 피고의 법인이사인 L 주식회사(이하 'L'이라 한다)는 E의 2019년도 감사보고서에서부터 E의 '기타의 특수관계자'로 등재되어 있다(2021. 12. 31. 기준 U의 지분율 58.57%).

나. D의 이 사건 골프장 매도 및 매수선택권의 부여에 관한 합의 등

1) D은 2018. 5. 18. E와 사이에, D이 E에게 2018. 7. 1.부터 6년 간 별지 제1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 위 목록 제1항 기재 부동산을 '이 사건 제1부동산, 위 목록 제2항 기재 부동산을 '이 사건 제2부동산'이라 한다)을 포함한 총 162필지 토지와 이 사건 제1부동산 지상의 클럽하우스 건물 및 이에 부속되거나 부합된 설비 등 이 사건 골프장 및 등록체육시설업자의 지위를 임대하고, E는 이 사건 골프장의 설치 및 운영과 관련하여 발생한 기존 차입금 상환 및 운영 관련 자금의 투자자를 유치하고 이 사건 골프장을 임차하여 골프장업을 영위하는 것을 주된 내용으로 하는 '투자유치 및 책임임대차계약'을 체결하였다. 이후 D과 E는 2018. 8. 20. 임대차목적물에 'D 또는 임대인의 지위를 승계한 자가 이 사건 골프장의 사업부지 용도로 추가 매수, 임대하는 토지 및

국공유지'를 추가하고 임대차기간을 임대차개시일로부터 20년(240개월)이 경과한 날까지로 변경하는 등을 내용으로 하는 '투자유치 및 책임임대차계약의 변경계약'을 체결하였다(이하 최초의 임대차계약과 변경계약을 통틀어 'D과 E 간 임대차계약'이라 한다).

2) D은 2018. 8. 20. C과 사이에 이 사건 골프장의 사업부지로서 이 사건 각 부동산을 포함한 총 167필지 토지, 이 사건 골프장의 지상건축물인 이 사건 제1부동산 지상의 클럽하우스 건물 등 4개의 지상건물, 위 각 부동산의 소유, 관리, 이용, 임대 및 운용과 관련하여 이에 귀속되거나 이용되는 것으로서 D이 소유하는 모든 종류의 유형동산 등과 일체의 권리, 권원 또는 이해관계(이하 '이 사건 골프장 등'이라 한다)를 매매대금 474억 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

3) 또한 D은 2018. 8. 20. C과 사이에 이 사건 골프장 등에 관한 매매계약과 별도로, 'C이 D과 E간 임대차계약에 따른 임대인 지위를 승계하고, 이 사건 골프장의 운영을 E에게 위탁하되, 이 사건 골프장에 관하여 2023. 6. 21.까지 한 차례에 한하여 행사할 수 있는 매수선택권을 D에 부여하는 것을 주된 내용으로 하는 합의를 체결하였다(이하 위 합의를 '이 사건 합의'라 하고, 이 사건 합의 시 작성된 합의서를 '이 사건 합의서'라 한다). 이 사건 합의서 중 D의 매수선택권 행사 등에 관한 주요 합의내용은 다음의 글상자 기재와 같다.

제1조 용어의 정의

3. "매수선택권"이란 제2조 제1항에서 정의된 바와 같다.

4. "매수선택권 행사일"이란 2019년 8월 21.일(당일 포함)부터 2023년 6월 21.일(당일 포함)까지의 기간 중에 C과의 사전 협의를 거쳐 D이 지정하는 어느 영업일을 의미한다.

5. "지정매매대금"이란 금 오백삼십육억육천삼백구십만원(₩53,663,900,000)에 "필요비용"을 합산한 금액(부가가치세 별도)을 의미한다.

6. "필요비용"이란 매수선택권 행사일 현재까지 발생한 다음 각 목의 금액의 합계액(A+B+C)을 의미한다.

가. C에게 부과된 재산세, 종합부동산세 등 제세공과금(A)

나. C이 이 사건 골프장의 매수, 운영과 관련하여 담보대출대주 이외의 자(E와 E 계열회사 등)에게 부담하는 일체의 채무(미상환 잔액 기준)(B)

다. C 또는 E가 이 사건 골프장의 소유, 운영과 관련하여 그 귀책사유 없이 부담하는 우발채무(C). 단, D와 사전 합의된 금액과 통상적인 운영비용은 제외한다.

제2조 매수선택권의 부여

(1) C은 매수선택권 행사일 기준으로 확정되는 지정매매대금을 매매목적물의 총 매매대금(이하 "매매대금", 부가가치세 별도)으로 하여 D 또는 D이 지정하는 자(이하 "지정매수인")를 매수인으로 하여 매매계약을 완결할 수 있는 권리(이하 "매수선택권")를 D에게 부여하고 D은 이러한 권리를 인수한다. D은 본 합의서에 의한 매수선택권 부여의 대가로 C이 이 사건 골프장을 소유, 운영하는 데 필요한 인허가, 국유지 매입 등의 제반 업무에 협조하기로 한다.

(2) D은 지정매매대금의 확정을 위하여 매수선택권의 행사일의 직전 10영업일에 C에게 지정매매대금 내역을 요청할 수 있고, C은 매수선택권 행사일의 직전 3 영업일까지 지정매매대금 내역(매수선택권 행사일 기준)을 D에게 제공하여야 한다.

제3조 매수선택권의 행사

(1) D은 매수선택권을 다음 각호에서 정하는 바에 따라 행사할 수 있다.

1. D은 2019년 8월 21.일(당일 포함)부터 2023년 6월 21.일(당일 포함)까지의 기간 중에 C과의 사전 협의를 거쳐 D이 지정하는 어느 영업일(이하 "매수선택권 행사일")에 C에게 서면으로 통지(발송 기준)함으로써 매수선택권을 1회에 한하여 행사할 수 있다.
2. D이 제1호의 서면통지를 발송한 후 1개월이 되는 서면통지 발송일 응당일(이하 "매매계약체결일")에 C과 지정매수인 사이에 매매목적물에 관한 매매계약을 체결한다.
3. 제2호에 의하여 체결되는 매매계약의 주요 조건은 부록 기재와 같다. 이 때 부록에 기재된 매매조건(E와의 책임임대차계약 승계 포함)을 모두 반영하여 매매계약이 체결되어야 하며, "C" 및 지정매수인은 부록에 기재된 매매조건(E와의 책임임대차계약 승계 포함)이 모두 반영되어 있지 아니한 매매계약으로 책임임차인 등 이해관계인에게 대항하지 못한다.
4. 매매계약체결일로부터 1개월이 되는 매매계약체결일의 응당일(이하 "거래종결일")을 매매거래 종결일로 간주하고, 매매계약의 당사자들은 거래종결일에 이행되어야 하는 매매계약에 따른 각 당사자의 의무(C의 소유권이전의무와 지정매수인의 매매대금 지급의무, E와의 책임임대차계약

승계를 포함하나 이에 제한되지 아니한다)를 이행하여야 한다.

(2) 본조에 따라 매수선택권이 행사되는 경우 지정매수인은 매매목적물을 본 계약(매매계약)에서 정하는 조건에 따라 매수하고, 매매대금을 지급한다.

제4조 매수선택권의 소멸

다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우 별도의 통지 없이 본 합의서에 따른 매수선택권은 자동적으로 소멸하고 D은 이에 관하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

1. D이 지급불능이 된 때

(이하 제2, 3호 생략)

부록

1. 매도인: C
2. 매수인: D 또는 D이 지정하는 자
3. 매매대금: 매수선택권 행사일 기준으로 확정되는 "지정매매대금"(부가가치세 별도)
4. 매매대금의 조정: 없음
5. 매매대금의 지급: 거래종결일 매매대금 전액 일시불
6. 특약사항: E와의 책임임대차계약 승계 조건(단, 책임임대차계약상의 제5조 연간기본임대료, 제6조 성과연동임대료등은 2018년 5월 18.일자 최초 책임임대차계약으로 복귀. 책임임대차기간은 임대차개시일로부터 20년)
7. 기타 대한민국 내 골프장 매매거래 관행에 따름

4) D은 2018. 8. 21. C에게 2018. 8. 20.자 매매를 원인으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, C은 같은 날 주식회사 I 명의로 이 사건 각 부동산에 관한 신탁등기를 마쳤으며, 같은 날 신탁재산의 귀속을 원인으로 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다가 다시 주식회사 J 명의로 이 사건 각 부동산에 관한 신탁등기를 마쳤다.

다. D의 매수선택권 행사 및 지정매수인 지정

1) D은 2020. 10. 23. C에게 '이 사건 합의서 제3조에 따라 매수선택권을 행사하기 위하여 사전 협의를 하고자 하니, 이 매수선택권의 행사로 D 앞으로 매매목적물에 관한 소유권이전등기절차의 이행 가능 여부를 알려 주고, 지정매매대금의 확정을 위한 정식의 매수선택권의 행사 이전에

지정매매대금 내역을 개략적으로 알려달라'는 취지의 통지서를 내용증명우편으로 발송하였고, 같은 해 11. 30. 이사회를 개최하여 그 대표이사인 원고를 이 사건 합의서 제2조 제1항에 따른 지정매수인으로 지정하기로 결의하였다.

2) C이 D의 위 1)항 기재 2020. 10. 23.자 통지에 대하여 이 사건 합의에 따른 D의 매수선택권이 소멸하였다는 취지의 주장을 하자, 원고는 2020. 12. 7. 청주지방법원에 C을 상대로 명시적 일부청구로서 이 사건 골프장 부지 중 별지 제2 목록 기재 각 토지(총 5필지로, 이 사건 제1부동산은 포함하고 있으나 이 사건 제2부동산은 포함하고 있지 않다)에 관하여 원고로부터 535억 6,390만 원을 지급받음과 상환으로 원고에게 2019. 11. 29.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소(청주지방법원 2020가합14656, 이하 '관련 소송'이라 한다)2) 를 제기하면서, D이 원고를 이 사건 합의서 제2조 제1항에 따른 지정매수인으로 지정하였다는 취지가 기재된 D 명의의 지정매수인 지정확인서를 첨부하였다. 위 관련 소송의 소장 부분은 2021. 1. 26. 발송되어 2021. 1. 29. C에게 송달되었다.

라. 피고의 이 사건 골프장 일대 부동산 매수

C과 E는 2021. 8. 2. 피고와 사이에 C 소유의 이 사건 각 부동산을 포함한 이 사건 골프장 부지 및 지상 건물과 E가 이 사건 골프장을 운영하기 위하여 필요한 유무형자산을 83,000,000,000원(= C에 대하여 지급할 부동산 매매대금 82,185,407,850원 + E에 대하여 지급할 기타자산에 대한 매매대금 814,592,150원, 부가가치세 제외)에 매도하는 매매계약을 체결하였고(그중 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 부분을 '이 사건 제2매매계약'이라 한다), 피고는 2021. 10. 15. 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 관련 소송의 경과

청주지방법원은 2023. 2. 8. '원고와 C 사이에 2021. 2. 26. 이 사건 골프장에 관한 매매계약이 체결되었으므로 특별한 사정이 없는 한 C은 원고에게 별지 제2 목록 기재 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으나, 피고가 C과 사이에 매매계약을 체결하고 이미 위 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 이상 C의 원고에 대한 위 소유권이전등기의무는 이행불능의 상태에 이르렀다'는 이유로 원고의 C에 대한 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 원고가 위 판결에

불복하여 항소를 제기하여 이 법원 변론종결일 현재 위 사건의 항소심 재판이 대전고등법원 (청주)2023나50497호로 계속 중이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 13, 25 내지 27, 28, 30호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제6, 7호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 본안전항변에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 판결의 이유는 제1심판결의 이유 제2의 가.항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 본안에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지 가) 원고는 C 및 E3)를 상대로 이 사건 골프장에 대한 매수청구권을 행사하였으나 C 및 E가 이를 거부함에 따라 2020. 12. 7. 관련 소송을 제기하였는데, C은 2021. 7. 12.에야 형식적인 답변서를 제출한 후 2021. 8. 28. 실질적인 답변서를 제출하였고, 그 사이에 E는 위와 같이 관련 소송이 진행 중이었음에도 C의 원고에 대한 소유권이전등기의무를 면탈할 목적으로 E의 대표이사이자 대주주인 U이 이사회 의장으로서 총괄 경영하는 L을 내세워 2021. 7. 6. 특수목적법인(SPC)인 피고를 설립한 다음, E가 100% 지분을 보유하고 있는 C과 위와 같이 설립한 피고와 사이에 2021. 8. 2. 이 사건 골프장에 관한 매매계약을 체결하고 2021. 10. 15. 피고 명의의 소유권이전등기를 마침으로써 관련 소송의 목적물인 이 사건 골프장을 양도하는 실질적인 자기거래행위를 하는 배신행위를 하였다. 위와 같은 C과 피고의 각 설립 주체, 설립 시기 및 설립 경위에 비추어 보면, D의 매수선택권 행사에 따른 C의 원고에 대한 소유권이전등기의무를 회피할 목적으로 E의 주관 아래 이 사건 골프장의 소유권을 전전양도하는 외관을 형성한 것이 명백하다. 이 사건 매수선택권은 재매매의 예약에 따른 예약완결권으로서 형성권에 해당하고, 이 사건 합의는 매도담보의 일종이라고 할 수 있는바, 원고가 C을 상대로 관련 소송의 소장을 제출하는 방법으로 매수선택권을 정식으로 행사하여 2021. 2. 26. 이 사건 제1매매계약이 체결되었으므로, C은 특별한 사정이 없는 한 일방적으로 위 매매계약을 취소하거나 해제할 수 없어, 원고에 대하여 원고의 재산보전에 협력하여 재산적이익을 보호·관리할 신임관계에 놓이게 되었음에도, 피고와 사이에 이

사건 제2매매계약을 체결하고 피고에게 이 사건 골프장의 소유권을 이전한 것은 배임행위에 해당하고, 피고는 C의 배임행위에 적극 가담하는 정도를 넘어 실질적인 자기거래에 해당하는 행위를 하였으므로, 이 사건 제2매매계약은 민법 제103조에서 정한 반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효이다.

따라서 피고는 C에게 무효인 이 사건 제2매매계약에 기하여 마쳐진 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 또한 이 사건 제2매매계약은 C의 원고에 대한 소유권이전등기의무를 회피할 목적으로 형식적인 외관을 작출하기 위하여 체결된 자기거래행위로서, 민법 제108조에서 정한 통정 허위표시에 의한 계약에 해당하므로 무효이다.

2) 반사회질서의 법률행위로 인한 원인무효의 소유권이전등기 말소등기 청구에 관한 판단 가) 관련 법리

어떠한 부동산에 관하여 소유자가 양도의 원인이 되는 매매 기타의 계약을 하여 일단 소유권 양도의 의무를 짐에도 다시 제3자에게 매도하는 등으로 같은 부동산에 관하여 소유권 양도의 의무를 이중으로 부담하고 나아가 그 의무의 이행으로, 그러나 제1의 양도채권자에 대한 양도의무에 반하여, 소유권의 이전에 관한 등기를 그 제3자 앞으로 경료함으로써 이를 처분한 경우에, 소유자의 그러한 제2의 소유권양도의무를 발생시키는 원인이 되는 매매 등의 계약이 소유자의 위와 같은 의무위반행위를 유발시키는 계기가 된다는 것만을 이유로 이를 공서양속에 반하여 무효라고 할 것이 아님은 물론이다. 그것이 공서양속에 반한다고 하려면, 다른 특별한 사정이 없는 한 상대방에게도 그러한 무효의 제재, 보다 실질적으로 말하면 나아가 그가 의도한 권리취득 자체의 좌절을 정당화할 만한 책임귀속사유가 있어야 한다. 제2의 양도채권자에게 그와 같은 사유가 있는지를 판단함에 있어서는, 그가 당해 계약의 성립과 내용에 어떠한 방식으로 관여하였는지를 일차적으로 고려할 것이고, 나아가 계약에 이르는 경위, 약정된 대가 등 계약내용의 상당성 또는 특수성, 그와 소유자의 인적 관계 또는 종전의 거래상태, 부동산의 종류 및 용도, 제1양도채권자의 점유 여부 및 그 기간의 장단과 같은 이용현황, 관련 법규정의 취지·내용 등과 같이 법률행위가 공서양속에 반하는지 여부의 판단에서 일반적으로 참작되는 제반 사정을 여기서도 종합적으로 살펴보아야 할 것이다(대법원

2009. 9. 10. 선고 2009다34481 판결, 대법원 2013. 10. 11. 선고 2013다52622 판결 등 참조).

한편 부동산 매매계약에서 계약금만 지급된 단계에서는 어느 당사자나 계약금을 포기하거나 그 배액을 상환함으로써 자유롭게 계약의 구속력에서 벗어날 수 있다. 그러나 중도금이 지급되는 등 계약이 본격적으로 이행되는 단계에 이른 때에는 계약이 취소되거나 해제되지 않는 한 매도인은 매수인에게 부동산의 소유권을 이전해 줄 의무에서 벗어날 수 없다. 따라서 이러한 단계에 이른 때에 매도인은 매수인에 대하여 매수인의 재산보전에 협력하여 재산적 이익을 보호·관리할 신임관계에 있게 된다. 그때부터 매도인은 배임죄에서 말하는 '타인의 사무를 처리하는 자'에 해당한다고 보아야 한다. 그러한 지위에 있는 매도인이 매수인에게 계약 내용에 따라 부동산의 소유권을 이전해 주기 전에 그 부동산을 제3자에게 처분하고 제3자 앞으로 그 처분에 따른 등기를 마쳐 준 행위는 매수인의 부동산 취득 또는 보전에 지장을 초래하는 행위이다. 이는 매수인과의 신임관계를 저버리는 행위로서 배임죄가 성립한다(대법원 2018. 5. 17. 선고 2017도4027 전원합의체 판결, 대법원 2020. 5. 14. 선고 2019도16228 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

(1) 먼저 C이 원고에 대하여 원고의 재산보전에 협력하여 재산적 이익을 보호·관리할 신임관계에 있게 되었는지에 관하여 본다.

갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 합의서는 D에게 매수선택권을 부여하고, 그 매수선택권의 행사 방법과 매수선택권의 행사로 체결되는 매매계약의 매매조건 등에 관하여 정하면서도, 매수선택권의 행사로 D 또는 D이 매수인으로 지정하는 자와 C 사이에 체결될 매매계약의 계약금 내지 중도금이나 해제에 관한 조항은 별도로 두지 않은 사실을 인정할 수 있기는 하다.

그러나 한편, 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거들과 갑 제13, 19, 20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 추론할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 원고와 C 사이에 이 사건 제1매매계약이 성립된 것에서 더 나아가 통상적인 매매계약에서 중도금이 지급되는 경우 등에 비견할 정도로 이 사건 제1매매계약이 본격적으로 이행되는 단계에 이르렀다거나 원고와 C 사이에 신임관계가 형성되어 C이 그러한 신임관계를 유지할 의무를 부담하게 되었다고

인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(가) 이 사건 합의서에 의하면, D의 매수선택권 행사에 따라 매매계약이 체결될 경우 그 매매대금은 '매수선택권 행사일 기준으로 확정되는 지정매매대금'으로서 53,663,900,000원에 '매수선택권 행사일 기준 C에게 부과된 제세공과금, C이 이 사건 골프장의 매수, 운영과 관련하여 E와 E의 계열회사 등에게 부담하는 일체의 채무, C 또는 E의 이 사건 골프장의 소유, 운영과 관련하여 그 귀책사유 없이 부담하는 우발채무'의 합계액인 '필요비용'을 합산한 금액으로 결정되고(이 사건 합의서 제1조 제4 내지 6항, 제3조 제1항 제3호, 부록 매매조건 제3조), 그 매매대금은 거래종결일(매매계약 체결일)에 전액 일시불로 지급되어야 한다. 관련 소송에서의 원고 주장에 의하더라도 이 사건 제1매매계약의 매매대금 액수는 64,169,790,969원(= 지정매매대금 53,663,900,000원 + 필요비용 10,505,890,969원)에 이른다. 그런데 D은 2020. 10. 23. C에게 '지정매매대금의 확정을 위하여 정식의 매수선택권의 행사 이전에 지정매매대금의 내역을 개략적으로 알려 주실 것을 요청드린다'는 내용의 통지서를 내용증명우편으로 발송한 다음 곧바로 매수지정인인 원고가 2020. 12. 7. C을 상대로 이 사건 골프장 부지 중 일부인 별지 2 목록 기재 각 토지(이 사건 골프장 부지 중 그 규모가 가장 큰 이 사건 제2부동산은 제외되어 있다)에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였을 뿐, D 또는 원고가 이 사건 골프장의 매매대금, 적어도 그 금액이 특정되어 있는 지정매매대금 53,663,900,000원을 지급하거나 그 이행을 제공하지는 않은 것으로 보인다.

(나) 따라서 C이 이 사건 제1매매계약에 대하여 계약금계약에 기한 해제권을 행사할 수 없다는 사정만을 근거로 이 사건 제1매매계약의 체결 자체로 C이 원고에 대하여 원고의 재산보전에 협력하여 재산적 이익을 보호·관리할 신임관계에 있게 되었다거나 이 사건 제1매매계약이 본격적으로 이행되는 단계에 이르렀다고 단정하기는 어렵다(이는 이 사건 매수선택권이 재매매의 예약에 따른 예약완결권으로서 형성권에 해당한다고 보더라도 마찬가지라고 판단된다).

(다) 한편 원고는, D과 C 사이에 체결된 2018. 8. 20.자 매매계약 및 이 사건 합의는 기존의 D의 E 측에 대한 대출금채무를 담보하기 위하여 이 사건 골프장의 소유권을 이전한 매도담보의 일종으로서, C은 D이 채무를 변제하거나 이 사건 매수선택권을 행사하는 경우 이 사건 골프장의 소유권을

돌려주어야 할 지위에 있으므로, 통상의 부동산매매계약상 당사자의 관계보다 더욱 강한 신임관계에 놓여있다는 취지의 주장을 한다.

살피건대 갑 제29호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 이 사건 골프장 개발사업을 위한 기존 차입금 상환 및 공사비, 국·공유지 매입 등 위 사업에 추가로 필요한 자금을 조달할 목적으로 이 사건 골프장을 담보로 제공하여, 2018. 5. 18. E로부터 75억 원, E가 유치한 V 주식회사로부터 280억 원을 각 대출받고, 2018. 6. 1. E의 사실상 자회사인 W 주식회사로부터 19억 원을 대출받았으며, 2018. 8. 8. E로부터 추가로 100억 원을 대출받은 사실, 그런데 D은 위 2018. 8. 8.자 추가 대출약정상 대출만기일(2018. 8. 21.)에 위 대출금을 상환하기 어렵게 되자 2018. 8. 20. C과 사이에 위 대출채무금 합계액인 474억 원을 매매대금으로 하여 매매계약을 체결하였고, 그 매매대금의 지급과 관련하여 'C은 거래완결일에 기존 대출채무에 해당하는 대출원리금 474억 원을 기존 대주가 지정하는 예금계좌에 각각 계좌이체 하는 방식으로 상환하고 이로써 매매대금의 지급에 갈음하기로 한다'(위 매매계약서 제3조 제2항)고 정한 사실, 또한 D과 C은 매수선택권의 행사와 관련하여 이 사건 합의 제3조 제3항에서 'D은 C과의 사전 합의에 따라 C에 대한 대출채권 양수 또는 C의 지분 양수 등을 통하여 간접적으로 매매목적물을 매수, 취득할 수 있다'는 조항을 두고 있는 사실이 인정되기는 하나, 그러한 사정만으로는 위 매매계약 및 이 사건 합의가 매도담보 내지 매도담보의 일종에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 주장과 같이 C이 D의 매수선택권 행사시부터 이 사건 합의의 이행 정도와 무관하게 원고와 사이에 강한 신임관계에 놓여 있다고 볼 수도 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

(2) 설령 C이 D 내지 원고에 대하여 일정한 신임관계에 있었다고 보더라도, 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 증거들과 갑 제6, 14, 19, 32호증, 을 제5 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 추론할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 C의 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

(가) E는 2018. 5. 18. D과 사이에 투자유치 및 책임임대차계약을 체결하고 이 사건 골프장을 운영하는 한편, 2018. 5. 18.부터 2018. 8. 8.까지 D에게 직접 자금을 대출하거나 대출을

유치해주고 있었던 사실, C은 D과 사이에 2018. 8. 20.자 매매계약 및 이 사건 합의를 체결하기 직전인 2018. 8. 8. 설립된 회사로서, 이 사건 제1매매계약의 체결일(2021. 2. 26.) 전에 이미 E의 종속기업으로 등재된 사실, E는 D이 매수선택권 행사와 관련한 내용증명우편을 발송한 이후인 2020. 11. 17.부터 2021. 1. 27.까지 GIC(The Government of Singapore Investment Corporation, 싱가포르의 국부펀드인 '싱가포르 투자청'으로 알려져 있다)와 사이에 GIC의 이 사건 골프장에 대한 투자건에 관하여 논의하는 이메일(이하 통틀어 '이 사건 이메일'이라 한다)을 주고받은 사실, 피고는 이 사건 제1매매계약의 체결일 이후인 2021. 7. 6.에야 설립되었는데, 그 유일한 법인이사이자 이 사건 제2매매계약의 체결일(2021. 8. 2.) 당시 피고 발행 주식의 100%를 소유하던 L은 E의 특수관계자로서, L의 최대주주이자 이사회 의장의 직함을 사용한 U이 E의 대표이사이자 최대주주인 사실, C과 E는 이 사건 제2매매계약에서 'C 및 D 간의 이 사건 합의서, 원고와 C 간의 관련 소송, 기타 이와 관련되거나 이로부터 발생하는 매도인들 또는 매수인에 대한 여하한 청구, 신청, 소송, 심판, 중재, 분쟁조정, 조사, 고소, 고발, 형사소추 등(D 또는 원고의 가처분 신청 및 사해행위취소 소송을 포함하나 이에 한정되지 아니함)으로 인하여 피고에게 발생할 손해 일체를 그 시점을 불문하고, C과 E에게 과실이 있는지 여부와 무관하게 그리고 피고가 관련 사실을 알았거나 알 수 있었던 사정과 무관하게 전부 배상하고, 그로부터 피고를 면책한다(제13조 제4항)'고 정한 사실이 인정되는바, U은 E, C, L 모두를 사실상 지배하는 사람으로서 피고의 설립 및 이 사건 제2매매계약에 관여한 것으로 보이고, 피고는 위와 같이 이 사건 제2매매계약서에 이 사건 합의, 관련 소송의 사건번호 등을 반영할 정도로 원고와 C 사이의 이 사건 합의를 둘러싼 분쟁의 존재를 알았던 것으로 보이기는 한다.

(나) 그런데 이 사건 제2매매계약 체결 당시 피고의 주식을 L이 100% 소유하고 있었으나, 그 직후인 2021. 8. 5. X가 주금을 납입하고 지분비율 85%를 보유하는 최대주주가 된 사실, E는 2020. 11. 17.부터 GIC와 사이에 이 사건 골프장에 대한 투자를 논의하다가 GIC의 피지배기업인 X(이하 양자를 특별히 구별하지 않고 통틀어 'GIC'라고 한다4))가 피고 발행 주식을 24,225,000,000원어치(85%) 인수하는 한편, 피고의 Y 은행에 대한 차입금 598억 원에 대하여 지급보증을 제공하고, 피고는 이를 토대로 C과 E로부터 이 사건 골프장 등을 합계 830억 원에 매수하는 방법으로 GIC의 투자가 집행된 것으로 보이는 반면, E가 인수한 주식대금은 42억 7,500만

원(15%)에 불과한 점, 피고는 자본시장법 제229조 제2호에 규정된 부동산을 주된 투자대상으로 하는 일반 사모집합투자기구로서, 집합투자재산의 보관·관리업무를 신탁업자에게 위탁하여야 하고, 투자회사재산의 계산 등 업무를 일반사무관리회사에 위탁하여야 하는 점(같은 법 제184조), 원고가 U을 자본시장법위반 등 혐의로 고소한 사건에서 U은 'GIC가 이 사건 골프장을 직접 매수 또는 인수할 수 없어 자산운용사의 펀드를 이용해야 때문에 830억 원의 인수대금을 L이 설립한 펀드인 피고에게 지급하였을 뿐'이라는 취지의 주장을 한 것으로 보이는 점에 비추어 보면, 피고는 사실상 GIC의 투자에 의하여 설립되었고, 법인의 목적과 형태 등이 위 투자에 관한 것으로 한정되는 것으로 보이며, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 매도인인 C의 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

(다) 원고는 이 사건 이메일과 피고에 대한 감사보고서 등을 바탕으로 GIC는 피고에 대하여 단순한 재무적 투자자(Financial Investor)에 불과하고, 이 사건 제2매매계약은 U이 실질적으로 지배하는 회사들 사이에서 이루어진 자기거래행위라는 취지의 주장을 하므로 살피건대, E와 GIC가 이 사건 이메일에서 'E의 GIC에 대한 매년 39억 9,000만 원의 최소수입보장(Minimum Revenue Guarantee), 골프장 매출이 100억 원 이상일 경우 100억 원 초과분의 45% 성과임대료 지급, 투자종료 시 GIC 측의 10% IRR/YTM 달성 후 E에게 20% 우선 배분' 등을 논의한 것으로 보이기는 하나, 이는 GIC의 투자금 회수를 위한 담보조치를 논의한 것으로 보일 뿐이고, 위와 같은 논의가 이루어졌다는 사정만으로 GIC가 단순한 재무적 투자자에 불과하고 U이 실질적으로 지배하는 회사들 사이에서 자기거래행위가 이루어진 것이라거나 이 사건 제2매매계약이 반사회질서 법률행위에 해당한다고 단정하기는 어렵다.

3) 통정허위표시로 인한 원인무효의 소유권이전등기 말소등기 청구에 관한 판단 원고는 이 사건 제2매매계약이 C의 소유권이전등기의무를 회피할 목적으로 형식적인 외관을 갖추기 위한 자기거래행위로서 통정허위표시에 해당하여 무효라는 취지의 주장을 하나, 앞에서 살펴본 바와 같이 피고는 이 사건 골프장 부지 및 그 지상건물, 기타 자산을 취득하고, 이를 운용 및 처분하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하여 설립된 회사로서, GIC의 투자금을 바탕으로 이 사건 각 부동산을 비롯한 이 사건 골프장 등의 소유권을 취득할 의사가 있었다고 보이고, C도 그 자신의

이해관계에 따라 이 사건 각 부동산을 비롯한 이 사건 골프장 등을 피고에게 매도할 의사가 있었다고 보이는 등 이 사건 제2매매계약은 계약당사사의 진의와 일치하는 의사표시에 의하여 이루어진 것으로 보이고, 실제로 피고는 C에게 이 사건 제2매매계약상 매매대금 830억 원을 현실로 전액 교부한 것으로 보이므로, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 제2매매계약이 통정허위표시라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

다. 소결론

결국 원고의 주위적 청구는 모두 이유 없다.

3. 제1 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

C과 E는 C의 원고에 대한 소유권이전등기의무를 면탈할 목적으로 원고의 관련 소송 제기 이후 피고를 설립하여 피고에게 이 사건 골프장을 양도하였는바, 피고의 설립은 그 설립 시기와 설립 목적 등을 고려하면 C의 채무면탈이라는 위법한 목적 달성을 위하여 회사제도를 남용한 것이므로, 피고의 법인격은 부인되어야 한다. 따라서 원고로서는 기존회사인 C와 신설회사인 피고 어느 쪽에 대하여도 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 제1매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 관련 법리

기존회사가 채무를 면탈하기 위하여 기업의 형태·내용이 실질적으로 동일한 신설회사를 설립하였다면 이는 기존회사의 채무면탈이라는 위법한 목적 달성을 위하여 회사제도를 남용한 것에 해당하고, 이러한 경우에 기존회사의 채권자에 대하여 위 두 회사가 별개의 법인격을 갖고 있음을 주장하는 것은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없으므로, 기존회사의 채권자는 위 두 회사 어느 쪽에 대하여도 채무의 이행을 청구할 수 있다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2002다66892 판결 참조). 그런데 이처럼 기존회사의 채무를 면탈할 의도로 신설회사를 설립하였다고 인정하기 위해서는 기존회사의 경영 상태나 자산상황, 신설회사의 설립시점, 기존회사에서 신설회사로 유용된 자산의 유무와 그 정도, 기존회사에서 신설회사로 이전된 자산이 있는 경우 그 정당한 대가가 지급되었는지 여부 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2008. 8. 21. 선고

2006다24438 판결, 대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다33002 판결, 대법원 2022. 9. 29. 선고 2020다259704 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

피고의 주주명부상 피고의 설립 당시(2021. 7. 6.) 및 이 사건 제2매매계약 체결 당시(2021. 8. 2.) 피고의 주식(무액면주식) 10만 주는 L이 100% 소유하고 있었던 사실, 피고의 법인이사인 L은 E의 대표이사이자 최대주주인 U이 최대주주로서 이사회 의장의 직함을 사용하고 있는 사실과 D와 C 사이의 2018. 8. 20.자 매매계약 및 이 사건 합의에도 U이 관여한 것으로 보이는 점은 앞에서 살펴본 바와 같다.

그러나 한편, 앞에서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나 추론할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정 즉, ① C은 부동산업 및 임대업(골프장), 골프장비 도·소매업 등을 목적으로 하여 설립된 회사로서, E의 종속기업이고, 이 사건 골프장 등과 E 및 Z은행 등 금융기관에 대한 장기차입금채무가 그 자산과 부채의 주요 부분인 반면에, 피고는 이 사건 골프장 부지 및 위 부지에서의 골프장 운영을 위한 동산 기타 자산을 취득하고, 위 자산을 운용 및 처분하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하여 설립된 회사로서, 자본시장법 제229조 제2호에 규정된 부동산을 주된 투자대상으로 하는 일반 사모집합투자기구이며, 이 사건 골프장 등과 Y 은행으로터의 차입금이 그 자산과 부채의 각 대부분인 점, ② 피고는 Y 은행으로부터의 차입금 598억 원으로 C에게 이 사건 골프장 등에 대한 매매대금을 지급한 것으로 보이는 점, ③ 그밖에 기존회사인 C과 신설회사인 피고는 그 기업 형태, 내용, 경영 상태, 자산상황 등에 있어 유사성이 인정된다고 보기 어려운 점, ④ 오히려 E가 2020. 11. 17.부터 GIC와 사이에 이 사건 골프장에 대한 투자를 논의하다가 GIC의 피지배기업인 X)가 피고 발행 주식을 24,225,000,000원어치(85%) 인수하는 한편, 피고의 Y 은행에 대한 차입금 598억 원에 대하여 지급보증을 제공하였고, 피고가 이를 토대로 C과 E로부터 이 사건 골프장 등을 합계 830억 원에 매수하는 방법으로 GIC의 투자가 집행되었으며, 그 과정에서 2021. 8. 5.에야 X의 주금납입이 이루어진 것으로 보이는 점에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 C의 원고에 대한 소유권이전등기의무를 면탈할 목적으로 회사제도를 남용하여 설립되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 소결론

따라서 원고의 제1 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 제2 예비적 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

원고는 C에 대하여 이 사건 제1매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 가지고 있고, 특정채권도 채권자취소권의 피보전채권으로 인정될 필요가 있는데, C이 원고에 대한 소유권이전의무를 면탈할 목적으로 그 자산의 98%에 육박하는 이 사건 골프장을 피고에게 양도하는 이 사건 제2매매계약을 체결한 것은 C이 그 채권자인 원고를 해함을 알고 재산권을 목적으로 하여 한 법률행위에 해당하고, 수익자인 피고도 당시 이 사건 제2매매계약이 채권자인 원고를 해한다는 사실에 대해 인식하고 있었으므로, 이 사건 제2매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 골프장의 일부인 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다는 취지의 주장을 한다.

이에 대하여 피고는 원고의 제2 예비적 청구는 민법 제406조 제2항 전단의 제척기간을 도과한 청구인 데다가 특정물채권 보전을 위한 채권자취소권의 행사는 허용되지 않아 채권자취소권의 피보전채권의 요건이 흠결되었으므로, 어느 모로 보나 부적법하여 각하되어야 한다는 취지의 주장을 한다.

나. 관련 법리

1) 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다79320 판결, 대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

2) 채권자취소권은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 자기의 일반재산을 감소시키는 행위를 한

경우에 그 행위를 취소하여 채무자의 재산을 원상회복시킴으로써 모든 채권자를 위하여 채무자의 책임재산을 보전하는 권리로서, 특정물 채권을 보전하기 위하여 행사하는 것은 허용되지 않는다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결 등 참조)

채권자취소권을 특정물에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 행사하는 것은 허용되지 않으므로 부동산의 제1양수인은 자신의 소유권이전등기청구권 보전을 위하여 양도인과 제3자 사이에서 이루어진 이중양도행위에 대하여 채권자취소권을 행사할 수 없다고 할 것이다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결, 대법원 1996. 9. 20. 선고 95다1965 판결, 대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

1) 원고가 제1심법원에 제출한 2023. 4. 19.자 준비서면에서 '사해행위취소를 원인으로 하는 소유권이전등기 말소등기청구'를 예비적 청구원인으로 추가하였다가 제1심법원의 제4회 변론기일인 2023. 6. 22. '예비적 청구원인으로 주장한 사해행위취소 부분에 관한 주장은 철회한다'고 진술한 사실(원고는 '특정물채권을 보전하기 위한 사해행위취소권 행사의 허용 여부와 관련한 제1심법원의 취하 권유에 따라 위 예비적 청구원인을 철회한 것'이라고 주장하고 있다)은 기록상 명백하므로, 원고는 늦어도 2023. 4. 19.에는 사해행위취소의 원인을 알았다고 볼 것임에도, 그로부터 1년이 경과한 2024. 5. 13.에야 제2 예비적 청구로 '사해행위취소를 원인으로 하는 소유권이전등기 말소등기청구'를 추가하였으므로, 원고의 제2 예비적 청구는 민법 제406조 제2항 전단의 제척기간이 도과하여 부적법하다.

이에 대하여 원고는, C에 대한 감사보고서(갑 제22호증)를 통하여 이 사건 제2매매계약으로 C이 채무초과 상태에 이른 사실을 일응 파악할 수 있었던바, 빨라야 위 감사보고서를 서증으로 제출한 2023. 8. 16.을 제척기간의 기산점으로 삼아야 한다는 취지의 주장을 하나, 위 감사보고서는 원고 스스로 제1심법원에 서증으로 제출한 것인 이상 제1심법원에 서증으로 제출한 시점에서야 이를 통하여 취소원인을 알았다고 보기 어려울뿐더러, 원고의 위 2023. 4. 19.자 준비서면의 기재 및 그 이후의 변론 내용에 비추어 보더라도 원고의 위 주장은 이를 받아들이기 어렵다.

2) 또한 원고의 제2 예비적 청구는 C에 대한 이 사건 제1매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을

보전하기 위한 것인데, 위 소유권이전등기청구권은 특정물 채권으로서 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다. 따라서 원고의 제2 예비적 청구는 피보전채권의 요건 흠결로 부적법하다.

이에 대하여 원고는 특정물 채권도 채권자 보호를 위하여 채권자취소권의 피보전채권으로 인정되어야 한다는 취지의 주장을 하나, 앞서 본 관련 법리에 비추어 원고가 제시하는 그 주장과 사정들만으로 확립된 대법원 판례를 변경하여 특정물 채권을 채권자취소권의 피보전채권으로 인정하여야 한다고 보기 어렵다. 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

따라서 이 사건 제2 예비적 청구는 어느 모로 보나 부적법하므로 각하하여야 한다.

5. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구와 이 법원에서 추가한 제1 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 하고, 이 법원에서 추가한 원고의 제2 예비적 청구 부분의 소는 부적법하여 각하하여야 한다. 원고의 주위적 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각하고, 이 법원에서 추가한 제1 예비적 청구도 기각하며, 이 법원에서 추가한 원고의 제2 예비적 청구 부분의 소는 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최항석

판사공도일

판사성언주

별지

1) 감사보고서는 '당사의 개요'란에서 E는 '국내 유일의 통합 운영 관리전문 회사인 O&M(Operating & Management) 플랫폼 기업' 또는 '국내 유일의 밸류업(Value-Up) 전문 플랫폼 기업'이라고 기재하고 있다.

2) 관련 소송에서의 최종 청구취지는 "피고는 원고로부터 64,169,790,969원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 제2 목록 기재 각 토지에 관하여 2021. 2. 26.자 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하라."로 변경되었다.

3) 원고는 이 사건 골프장에 대한 임대차와 매매에 관한 의사결정권자는 D의 대표이사이던 원고와 E의 대표이사이던 U이고, U이 이 사건 골프장의 매수당사자로 2018. 8. 8. 특수목적법인인 C를 설립하여 이 사건 골프장을 매수하였다고 주장하면서, 이 사건 골프장의 매매 및 매수청구권 행사의 상대방으로 C과 E를 함께 주장하고 있다.

4) 원고는 X가 GIC와 관계가 없다는 취지로도 주장하나, 피고의 재무제표에는 X가 지배기업으로, GIC가 최상위지배기업으로 기재되어 있고, 피고의 재무제표상 피고의 Y은행에 대한 차입금 598억 원에 대하여 '지배기업인 X가 지급보증을 제공하고, 최상위지배기업인 GIC가 지급확약서를 제공하고 있다'는 기재도 있다. 따라서 GIC가 X를 통하여 피고를 소유·지배한다고 볼 여지가 많고, 이하에서 양자를 특별히 구별할 필요가 없으므로 이들을 통칭하여 GIC라 한다.