

대전고등법원 2021. 12. 22 선고 2020나14077 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인 현을 담당변호사 백안옥

원고들 소송복대리인 변호사 진형욱, 지자람

피고, 항소인 주식회사 C

소송대리인 변호사 김한규

변 론 종 결 2021. 11. 17.

판 결 선 고 2021. 12. 22.

제1 심판결 대전지방법원 천안지원 2020. 8. 20. 선고 2018가합103986 판결

주 문

1. 피고의 원고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 주식회사 D 사이에 체결된 2018. 8. 1.자 사업권 양도양수 계약을 434,153,774원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고 A에게 293,881,016원, 원고 주식회사 B에게 140,272,758원 및 위

각 금원에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

피고가 항소하면서 이 법원에서 한 주장은 제1심 법원에서 한 주장과 크게 다르지 아니하다. 제출된 증거에 의하여 인정할 수 있는 사실관계 및 관련 법리에 비추어 보면, 제1심 법원의 판단은 정당하다고 인정할 수 있다.

따라서 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 피고가 이 법원에서 특히 강조한 주장에 관하여 아래 제2항과 같이 추가 판단하는 이외에는, 제1심 판결문 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 사해행위의 성립 여부

1) 피고의 주장

다음과 같은 이유에서 D가 피고와 이 사건 계약을 체결하고 그에 따라 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 피고로 변경하여 준 것을 사해행위로 볼 수는 없다. ① D는 피고에게 이 사건 토지의 매수인 지위는 이전하여 주지 못하고 이 사건 건축허가의 건축주 명의만 변경해 주었는데, 토지에 대한 사용권이 없는 건축허가는 그 재산적 가치가 없다. ② D는 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 피고에게 이전하여 주었고, 그 이외에는 이 사건 계약에 따른 채무를 이행한 바 없다. ③ D가 채무초과 상태에 있었다고 볼 수 없다. ④ D는 이 사건 계약에 따라 피고로부터 받은 금원을 다른 채권자들에

대한 채무 변제에 사용하였다.

2) 판단

이 법원이 인용한 제1심 판결에 적절히 판시된 여러 사정들에 더하여, 갑 제7, 9, 10호증, 을 제10, 15호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 있다.

가) 다음에서 보는 바와 같이, 이 사건 사업권은 원고들의 피보전채권액을 초과하는 상당한 재산적 가치가 있다. ① 이 사건 사업은 설계변경에 따라 그 내용이 조금씩 변경되고 있지만 2018. 3.

기준으로 건축면적 4,827.25㎡, 연면적 99,822.94㎡, 지하 8층, 지상 44층 규모의 업무시설을 건축하는 대규모 사업이다(갑 제9호증). 이로 인해 이 사건 계약에서는 이 사건 사업권 양도대금을 54억 3,000만 원(부가가치세 별도)으로 약정하였고, D가 피고에게 이 사건 토지 매수인의 지위를 승계하여 줄 수 없게 된 상황에서도 그 양도대금을 20억 원(부가가치세 별도)으로 약정하였다(갑 제7, 9호증). ② 피고는 D로부터 이 사건 토지 매수인의 지위를 승계받을 수 없게 되자, 이 사건 사업권 양도대금을 54억 3,000만 원에서 20억 원으로 변경하고, 2019. 1. 21. E과 이 사건 토지를 160억 원에 매수하는 매매계약을 체결하였다(을 제10호증). 이 사건 토지의 매매대금 160억 원은 H과 E 사이의 매매대금과 동일하여, 피고가 이 사건 토지 매수인 지위의 확보를 위하여 손해를 입었다고 볼 수 없다. 따라서 피고가 이 사건 토지 매수인의 지위를 확보함으로써 토지에 대한 사용권을 가지고 있고, 2018. 10.부터 현재까지 계속해서 이 사건 건축허가의 건축주로서 이 사건 사업을 진행하고 있는 이상, 이 사건 건축허가 내지 사업권이 재산적 가치가 없거나, 그 가치가 감소하였다고 볼 수 없다. ③ 이 사건과 쟁점이 같은 관련 사건(서울중앙지방법원 2019가합520917)에서, 이 사건 사업권의 가치에 관하여 감정을 실시하였다. 그 감정 결과, 이 사건 사업은 약 84억 원의 수익을 낼 수 있고, 이 사건 사업권의 양도인과 양수인이 각 50%씩 이익을 분배한다고 가정하면 42억 원의 가치가 있다고 평가되었다(2021. 7. 13.자 준비서면 첨부자료). 이에 대하여 피고는 위 감정 결과가 이 사건 토지 매수인 지위가 존재함을 전제한 것으로서 부당하다며 이 사건 토지 매수인 지위가 승계되지 아니한 사정을 반영한 감정을 신청하였다. 그 감정 결과, 이 사건 토지 매수인 지위가 존재하지 않는 상태, 즉 이 사건 토지(대지권)의 귀속분을 제외한

상태에서 이 사건 사업은 약 58억 4,013만 원의 수익을 낼 수 있고, 이 사건 사업권의 양도인과 양수인이 각 50%씩 이익을 분배한다고 가정하면 29억 2,006만여 원의 가치가 있다고 평가되었다(을 제15호증).

나) 다음에서 보는 바와 같이, D는 피고에게 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 이전함으로써 이 사건 사업권을 양도하였다고 볼 수 있다. ① 행정관청으로부터 허가 등을 받고 건축이 이루어지는 경우에, 건축 중인 건물의 양수인은 진행 중인 건축공사를 계속하기 위해 허가 등에 관한 건축주 명의를 변경할 필요가 있고, 준공검사 후 건축물관리대장에 소유자로 등록하여 양수인 명의로 소유권보존등기를 신청하기 위해서도 건축주 명의를 변경할 필요가 있다. 이를 위해서 양수인은 건축법 시행규칙 제11조 제1항 등 건축 관계 법령에 따라 건축관계자변경신고서에 변경 전 건축주의 명의변경동의서 등을 첨부하여 제출하여야 한다. 건축 중인 건물을 양도할 경우 건축주 명의가 변경되어야 하는 것처럼, 향후 건축을 예정하는 사업권을 양도할 경우에도 그 양도를 나타내는 핵심적인 징표는 건축주 명의의 변경이라고 할 수 있다. 따라서 D가 피고에게 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 변경하여 준 이상, 이 사건 사업권이 양도되었다고 볼 수 있다. ② 피고는 D가 이 사건 토지 매수인의 지위를 이전하여 주지 않았다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고와 D는 2018. 11. 28. 이 사건 계약의 양도대금을 54억 3,000만 원에서 20억 원으로 변경하면서, D가 이 사건 토지 매수인의 지위를 승계하여 주기로 한 약정을 맺었다. 이와 같이 이 사건 계약의 내용이 변경된 이상, 이로써 이 사건 사업권의 가치가 변경될 수 있음은 별개 문제로 하고, D가 이 사건 토지 매수인의 지위를 승계해 주지 않았음을 이유로 이 사건 사업권의 양도가 이루어지지 아니하였다고 할 수는 없다. ③ 그 밖에 피고가 제출한 증거만으로는 D가 이 사건 계약에서 정한 다른 의무, 예컨대 각종 서류의 이관 등을 하지 아니하였다거나, 이로 인해 피고가 이 사건 사업권을 양도받지 못하였음을 인정하기에 부족하다.

다) 다음에서 보는 바와 같이, D는 이 사건 계약 및 이 법원 변론종결일 무렵에 채무초과 상태에 있었다고 볼 수 있다. ① D가 2018년부터 2019년까지 재산세를 부과받은 내역이 없는 점(갑 제10호증)과 피고가 이 사건 소송 과정에서 D가 다른 적극재산을 보유하였을 가능성을 주장하면서도, 구체적인 주장이나 입증을 한 바 없는 점 등 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건

계약 무렵 이 사건 사업권은 D의 유일한 재산이었다고 평가할 수 있다. ② 반면, D는 원고들에게 합계 434,153,774원(지연손해금은 제외)의 채무를 부담하고 있었고, 피고의 주장에 의하더라도 국세와 급여 채무 등 최소 2억 원 이상의 채무를 부담하고 있었다는 것이다(2021. 7. 13.자 준비서면). 그 외에도 D는 관련 사건(서울중앙지방법원 2019가합520917)의 원고(주식회사 J)에 대하여 상당한 채무를 부담하고 있었던 것으로 보인다(설령 D에게 이 사건 사업권 이외의 다른 적극재산이 있었다고 가정하더라도, 그것이 D의 채무초과 상태를 해소할 정도였을 것으로 보이지는 아니한다).

라) 다음에서 보는 바와 같이, D가 이 사건 계약에 따라 피고로부터 받은 금원을 다른 채권자들에 대한 채무 변제에 사용하여 이 사건 계약이 사해행위에 해당하지 아니한다고 볼 수 없다. ① 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조). 이 사건에서 D는 사실상 유일한 재산인 이 사건 사업권을 피고에게 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었으므로, 이는 특별한 사정이 없는 한 원고들에 대하여 사해행위가 된다. ② 관련 사건(서울중앙지방법원 2019가합520917)에서 이 사건 사업권의 가치는 42억 원으로 평가되었고, 이 사건 토지 매수인의 지위를 제외하더라도 29억 2,006만여 원으로 평가되었다. 그런데 D는 이를 피고에게 20억 원에 양도하였으므로, 그 양도대금은 부당한 염가로 볼 여지가 있다. ③ 을 제13호증의 기재에 의하면, D가 20억 원 중 일부로 국세 등을 변제한 사실을 인정할 수는 있다. 그러나 을 제12 내지 14호증의 각 기재만으로는 D가 피고로부터 받은 20억 원을 전부 정당한 채무 변제에 사용하였음을 인정하기에 부족하다. 특히 을 제13호증의 기재에 의하면, D는 20억 원 중 상당 부분(1,297,508,800원)을 투자금 상환 명목으로 사용한 사실을 인정할 수 있는데, 일반적으로 투자금은 사업이 성공할 경우에 이익을 얻고 사업이 실패할 경우에 원금 손실의 위험 부담을 안는 것이고, D가 이 사건 사업을 포기하고 사업과 관련된 상당한 채무를 부담하던 상황을 고려할 때, 을 제12 내지 14호증의 각 기재만으로는 투자자들이 D에게 투자금 상환청구권을 가지고 있었음을 인정하기에 부족하므로, 이들을 정당한 채권자로 인정하기 어렵다.

나. 피고의 선의 여부

1) 피고의 주장

피고는 이 사건 계약 이전에 D의 채무초과 상태는 물론이고 D라는 회사조차 알지 못하였으므로, 선의의 수익자이다.

2) 판단

이 법원이 인용한 제1심 판결에 적절히 판시된 여러 사정들에 더하여, 갑 제9호증, 을 제9호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 제출된 증거만으로는 피고가 악의라는 추정을 뒤집기에 부족하다고 판단된다.

가) 이 사건 사업은 2018. 3. 기준으로 건축면적 4,827.25㎡, 연면적 99,822.94㎡, 지하 8층, 지상 44층 규모의 업무시설을 건축하는 대규모 사업이다. 이 사건 사업을 위해서는 160억 원 상당인 이 사건 토지를 매수하여야 하는 외에 거액의 비용을 투입하여야 하고, 그로 인한 예상 수익이 84억 원에 이른다. 이처럼 큰 수익이 예상되는 대규모 사업을 진행하던 D가 이를 포기하고 피고에게 사업권을 양도하였으므로, 피고는 D와 관련된 일반 채권자의 존재 사실 및 이 사건 사업권의 양도 시 일반 채권자의 공동담보가 소멸되는 사실을 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보인다.

나) 제1심 판결에 판시된 바와 같이, 피고는 D의 사업이 여의치 않아 이 사건 계약을 체결하였다고 주장한 바 있고, 피고와 D의 2018. 11. 28.자 사업권 양도양수 변경계약 체결 협약서에는 D가 사업을 원활히 진행하지 못하게 되어 부득이 이 사건 사업권을 피고에게 양도하였음을 명시하고 있다. 이에 따르면, 피고는 D가 자금 사정의 어려움 등으로 큰 수익이 예상되는 대규모 사업을 포기하고 이 사건 계약을 체결하였음을 인식하였다고 할 것이다.

다) 이 사건 계약에서 피고와 D는, 잔금 지급일 3월 전까지 건축, 설계, 감리, 조경, 홍보, 조형 등 D가 기 계약한 계약 전부에 대하여 타절 합의를 하여야 하며, 그 합의와 관련한 책임은 D가 부담하고, 위 계약이나 타절과 관련하여 피고에게 책임이 전가되어서는 아니 된다고 합의하였다(제8조 제3항, 갑 제9호증의 5). 이에 따르면, 피고는 이 사건 계약 당시 D가 이 사건 사업과 관련하여 건축, 설계, 감리, 조경, 홍보, 조형 등 여러 건의 계약을 체결하여 상당한 채무를 부담하였을 가능성을 인지하고, D로 하여금 그 계약을 마무리할 의무를 부담시킨 것으로 볼 수 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 피고의 원고들에 대한 항소는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 박선준, 판사 정정미, 판사 이흥주