

대전지방법원 천안지원 2021. 6. 18 선고 2020가합101679 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 변호사 김창규, 최한신

피 고 G조합

소송대리인 법무법인 서도 담당변호사 서정훈

변 론 종 결 2021. 5. 14.

판 결 선 고 2021. 6. 18.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 H 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 2. 14. 체결한 근저당설정계약을 취소한다. 피고와 I 사이의 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 2. 14. 체결한 근저당권 설정계약을 취소한다. 피고는 원고 A에게 227,891,287원, 원고 C에게 233,291,835원, 원고 J에게 226,794,082원, 원고 D에게 233,191,123원, 원고 E에게 498,985,313원, 원고 F에게 224,472,328원 및 각 이에 대하여 2019. 12. 17.부터 이 사건 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 합한 돈과, 위 돈에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라. 피고는 원고 B에게 260,000,000원 및 이에 대하여 2018. 12. 8.부터 이 사건 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 합한 돈과, 위 돈에 대하여 이 사건 판결확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고는 신용사업, 조합원을 위한 공제사업 등을 목적으로 하는 비영리법인이고, 원고들은 주식회사 H(이하 '소외 회사'라 한다)가 아산시 K 외 14필지 지상에 신축하는 L(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관한 분양계약을 체결한 자들이다.

나. 원고들의 분양계약 체결 및 해제

1) 원고들은 이 사건 주택에 관하여 아래와 같이 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

순 번	원고	호수	계약체결일	분양대금(원)	분양계약서에 기재된 완공예정일	납부한 분양대금(원)
1	A	M호	2017. 9. 10.	530,000,000	2018. 5. 31.	159,000,000
2	B	N호	2017. 8. 18.	550,000,000	2018. 8. 31.	220,000,000
3	C	O호	2017. 8. 22.	540,000,000	2018. 4. 30.	162,000,000
4	D	P호	2017. 8. 11.	540,000,000	2018. 5. 31.	162,000,000
5	E	Q호	2017. 9. 2.	600,000,000	2018. 4. 30.	180,000,000
		R호	2017. 9. 2.	555,000,000	2018. 4. 30.	166,500,000
6	F	S호	2017. 11. 25.	550,000,000	2018. 4. 30. 또는 2018. 5. 31.	155,000,000

2) 이 사건 분양계약서 제3조 제2항은 ‘소외 회사의 귀책사유로 완공예정일로부터 2월 이상 지연될 경우 분양계약을 해제할 수 있다.’고 규정하고 있다.

3) 그런데 이 사건 분양계약서에 기재된 각 완공예정일을 경과한 2018. 6. 1.까지도 이 사건 주택부지에 흙깎기, 토사반출 등 토목공사와 보강토 공사가 진행 중이었고, 이 사건 계약서에 기재된 완공예정일 중 가장 늦은 2018. 5. 31.로부터 2월이 경과한 시점인 2018. 7. 20.경까지도 이 사건 주택의 공정률이 62.90%에 그쳤을 뿐 소외 회사는 완공예정일까지 이 사건 주택을 완공하지 못하고 있었다.

4) 이에 원고 B은 2019. 10. 25. 소외 회사와 소외 회사의 대표이사 I을 상대로 이 사건 분양계약서 제3조 제2항에 의하여 창원지방법원 진주지원 2019가합336호로 위 원고의 이 사건 분양계약을 해제하고 분양대금의 반환을 구하는 소송을 제기하여, 위 사건은 2019. 11. 26. ‘소외 회사와 I은 연대하여 B에게 260,000,000원 및 이에 대하여 2018. 12. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율에 의한 금원을 지급한다’는 내용으로 조정이 성립되었다.

5) 원고 B을 제외한 나머지 원고들도 소외 회사와 I을 상대로 수원지방법원 평택지원 2019차전6159호로 이 사건 분양계약서 제3조 제2항에 의하여 위 원고들의 이 사건 각 분양계약을 해제하고 분양대금의 반환을 구하는 내용의 지급명령을 신청하여, 위 법원은 2019. 12. 13. ‘소외 회사와 I은 공동하여 원고 A에게 229,891,287원, 원고 C에게 233,291,835원, 원고 D에게 233,191,123원, 원고 E에게 498,985,313원, 원고 F에게 224,472,328원 및 각 이에 대하여

지급명령정본이 송달된 날로부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 취지의 지급명령이 발령되어 위 지급명령이 2019. 12. 16. 확정되었다.

다. 피고의 이 사건 근저당권설정

1) 2018. 2. 14.경 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)은 소외 회사 소유이고, 별지2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 하고, 이 사건 제1, 2부동산을 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다)은 1 소유이나, 농지인 이 사건 제2부동산은 농업회사법인이 아닌 피고 명의로 소유권을 취득할 수 없어 부득이 1 앞으로 이전등기를 한 것일 뿐이고, 사실은 이 사건 사업에 제공하기 위해 피고가 매입한 것이다.

2) 피고는 2018. 2. 14. 소외 회사에 220,000,000원을 이자 연 5%, 변제기 2019. 2. 14.로 정하여 대여하는 내용의 대출거래약정(위 약정으로 수령한 대출금을 '이 사건 대출금'이라 한다)을 체결하여 위 돈을 대여하면서, 같은 날 이 사건 각 부동산 외 8필지에 채권최고액 2,860,000,000원, 채무자 소외 회사, 근저당권자 피고로 하는 공동근저당권 설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤다.

라. 이 사건 각 부동산의 임의경매로 인한 매각

1) 피고는 소외 회사가 이자 등의 지급을 연체하자 2019. 3. 4. 이 사건 각 부동산 외 8 필지에 관하여 이 법원 T로 부동산임의경매신청을 하였다. 위 경매절차에서 2019. 10. 4.경 최고가매수신고인인 원고들 외 4인 앞으로 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지고 피고 명의 근저당권 설정등기가 말소되었다.

2) 위 경매 절차에서 2019. 12. 5. 열린 배당기일에 피고가 이 사건 근저당권에 기초하여 신청채권 중 원금 2,200,000,000원, 이자 161,023,182원 합계 2,361,023,182원을 배당받는 내용으로 배당표가 작성되고 위 배당표가 그 무렵 확정되어, 피고는 위 배당금을 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 5의3 내지 6, 10 내지 12, 27호증의 각 기재 및 영상,

변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

- 1) 원고들이 소외 회사와 이 사건 분양계약을 체결한 이후 예정된 완공예정일까지도 토목공사만 이루어졌을 뿐 이 사건 주택은 완공되지 아니하였고, 이에 원고들은 소송 등을 통하여 소외 회사와 I으로부터 분양대금의 반환을 명하는 집행권원을 얻었다.
- 2) 이 사건 각 부동산 이외에 별다른 재산을 가지고 있지 아니한 소외 회사와 I이 채무 초과 상태에서 이 사건 각 부동산에 관하여 피고에게 근저당권을 설정하여 준 것은 소외 회사와 I의 채권자들인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 소외 회사 및 I이 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 체결한 이 사건 근저당권 설정계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 피고의 주장

- 1) 원고들의 소외 회사와 피고에 대한 분양대금반환채권은 이 사건 근저당권 설정계약 이후에 발생한 것으로서 사해행위 취소소송의 피보전채권이 될 수 없다.
- 2) 이 사건 근저당권 설정계약 체결 당시 소외 회사는 채무 초과 상태가 아니었고, 설령 채무초과 상태였다 하더라도 이 사건 근저당권설정계약은 소외 회사가 자금난으로 이 사건 주택 대지조성공사를 수행하지 못하고 있던 중 위 공사를 계속 추진하기 위해 자금을 융통하면서 체결된 것이어서 사해행위에 해당하지 않는다. 나아가 피고는 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가

이루어지기 전에 발생되어야 하지만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다 할 것이고, 여기서 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식의 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2002. 12. 6. 선고 2001다70788 판결, 대법원 2004. 12. 24. 선고 2004다27648 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

(1) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에 의하면 원고들의 소외 회사에 대한 분양대금 반환채권은 이 사건 각 근저당권설정계약 당시에는 아직 발생하지 않은 상태였으나, 분양대금 반환채권성립의 기초가 되는 이 사건 분양계약이 이미 성립되어 있었고, 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 시점인 2018. 2. 14.에 이 사건 분양계약서에 기재된 완공예정일이 2개월 내지 3개월 밖에 남지 않은 시점이었음에도 이 사건 주택부지에 토목공사만 이루어졌을 뿐 이 사건 주택이 완공되지 못한 사실이 인정된다. 이러한 사실에 의하면, 이 사건 근저당권 설정계약 체결 시점으로부터 가까운 장래에 수분양자들이 이 사건 분양계약서 제3조 제2항에 따라 이 사건 분양계약을 해제하고 분양대금 반환 요구를 하리라는 고도의 개연성이 있었다고 봄이 상당하고, 실제로 장래에 그 개연성이 현실화되어 위 원고들이 소외 회사를 상대로 제기한 소송 등에서 분양대금의 반환을 명하는 등 위 원고들의 소외 회사에 대한 분양대금 반환 채권 등이 성립하였으므로, 위 원고들의 소외 회사에 대한 분양대금 반환 채권 등은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.1) 피고는 원고들의 이 사건 분양계약 해제 원인이 이 사건 주택공사의 준공 지연이 원인인지 알 수 없으므로 채권성립의 고도의 개연성을 인정할 수 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 소외 회사가 이 사건 분양계약에서 약정한 기한 내에 이 사건 주택을 준공하지 못하였음은 앞서 본 바와 같고, 원고들이 소외 회사와 이를 상대로 이 사건 분양계약의 해제 및 그로 인한 분양대금 반환청구 소송 등을 제기하여 조정조서 등 집행권원이 확정된 이상, 피고의 위와 같은 주장은 이유

없다.

나. 사해행위 성립여부

1) 소외 회사가 무자력 상태에 있었는지 여부

살피건대, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 근저당권 설정 당시 소외 회사의 적극재산은 별지1 목록 기재 부동산 뿐이었던 것으로 보이고, 사정상 소외 회사의 대표이사 1 명의로 된 별지2 목록 기재 부동산을 감안하더라도, 소외 회사가 원고들에게 약속한 준공기일을 2 내지 3개월 앞둔 상태에서 토목 공사만 이루어졌을 정도로 공사가 지연된 원인은 자금 조달의 어려움 때문이었던 것으로 보이는 점, 이 사건 근저당권 설정 당시 소외 회사가 원고들을 포함한 수분양자들로부터 수령한 분양대금이 4,698,000,000원에 이르렀던 것으로 보이는 점, 수분양자들이 분양계약서 제3조 제2항에 따라 공사지연을 이유로 분양계약을 해제할 경우 소외 회사는 이 사건 근저당권 설정계약일로부터 수개월 내에 위 분양대금 합계액 상당의 반환의무를 부담할 것으로 예상되었던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 근저당권 설정 당시 소외 회사의 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태였다고 봄이 상당하다.

2) 사해행위 해당 여부

가) 관련 법리

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다25842 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 갑 제2, 4호증의1,

5호증의8, 5호증의9, 6호증의1, 8 내지 10, 12호증의18, 14, 27, 28호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 소외 회사는 이 사건 대출금 2,200,000,000원을 2018. 5. 3. 이 사건 사업 부지 중 U 소유의 토지 매매대금으로 5억 원, 4지 교차로에 포함된 V, W에 대한 토지매매대금 등 이 사건 사업 부지 토지 매입에 소비한 것으로 보이고, 그 외 각종 분양사업에 소요되는 공사비 등 이 사건 공사와 관련한 업무에 지출한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 근저당권 설정 이후 X회사가 소외 회사에 대한 추가대출 여부를 심의하기 위해 작성한 심의요청서(갑 제14호증)에 의하면 이 사건 근저당권 설정계약일로부터 약 2개월이 지난 2018. 4. 27.경 이 사건 사업의 토공사 공정률이 35%, 전체 공정률이 27% 정도에 불과했으나 2018. 6. 30.경 토목공사가 90%이상 완료되었고, 2018. 7. 20.경에는 구조물공사가 85.56% 가량 진행되어 완성된 토목공사와 진행 중인 배수공사, 오수공사, 부대공사 등을 종합하면 공정율이 62.90%에 이르렀던 점, ③ 그 후에도 소외 회사가 일정 기간 이 사건 주택공사를 진행해 온 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 소외 회사는 자금난으로 이 사건 주택 대지조성공사를 계속 추진하기 어려운 상황에서 피고로부터 자금을 융통하여 대지조성공사를 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 보아 부득이 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고 피고로부터 자금을 융통한 것으로 봄이 상당하다.

원고들은 피고가 이 사건 주택공사의 기성율에 따라 대출을 실행하거나, 추후에 완공될 이 사건 주택에 대하여도 근저당권 설정을 약정하는 등의 일종의 안전장치를 취하지 않았고, 이 사건 근저당권의 목적물 중 U의 소유 부동산이 포함된 것도 이례적이라는 등의 이유로 피고의 근저당권 설정행위가 사해행위에 해당한다고도 주장하나, 갑 제8호증의2 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 이 사건 근저당권 계약 체결 전 목적물의 가액, 소외 회사의 자력 상태 등 대출 계약의 안정성을 충분히 검토한 것으로 보이고 피고가 원고들이 주장하는 추가적인 행위를 하여야 할 의무가 있거나 그러한 의무가 있음에도 이를 위배하였다는 사실을 인정할 증거가 없으며, 실제로 이 사건 각 부동산 외 8필지의 임의경매절차에서 경매신청채권자 및 1순위 근저당권자로서 피고회사가 원금 및 이자를 모두 배당받고도 잔여액이 31억 원에 이르렀던 점에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하지 않는다는 점을 뒤집기에 부족하다.

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이므로, 이를 전제로 한 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(설령 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위라고 볼 수 있다 하더라도 앞서 인정한 사정에 더하여 피고가 이 사건 근저당권설정계약 체결 전까지 이 사건 주택 신축사업이나 소외 회사 등에 대하여 알지 못하였던 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 봄이 상당하다).

4. 결론

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

재판장 판사 이정원, 판사 양지혜, 판사 권종현

[별지1]

목 록

1. 충청남도 아산시 Y 입야 16,469㎡
2. 충청남도 아산시 K 입야 9,620㎡. 끝.

[별지2]

목 록

1. 충청남도 아산시 Z 전 2,167㎡
2. 충청남도 아산시 AA 전 5,494㎡
3. 충청남도 아산시 AB 답 403㎡. 끝.

1) 피고는 특정물채권이 계약해제 등으로 금전채권으로 전환된 경우, 채권자가 비금전채권을 가지던 당시 행하여진 채무자와 수익자 사이의 법률행위에 대하여 사해행위취소를 할 수 없다고 주장하나, 그러한 경우에도 앞서 본 바와 사해행위가 있는 후 성립된 금전채권의 성립의 기초가 되는 법률관계가

발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 그 개연성이 현실화되어 금전채권이 성립한 경우에는 피보전채권이 될 수 있다는 것이 대법원의 일관된 입장이므로, 위와 같은 피고의 주장은 받아들일 수 없다.