

서울동부지방법원 2021. 10. 26 선고 2019가단154750 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울동부지방법원 2022. 11. 23 선고 2021나34379 판결

서울동부지방법원 2021. 10. 26 선고 2019가단154750 판결

전문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 덕민 담당변호사 최찬실

피 고 E

소송대리인 법무법인 도시 담당변호사 김대일, 이나경

소송복대리인 변호사 전민성

변 론 종 결 2021. 9. 14.

판 결 선 고 2021. 10. 26.

주 문

1. 피고와 주식회사 F 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 7. 10. 체결된 각 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 주식회사 F에게, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 2018. 7. 11. 접수 제32290호로 마친, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 7. 11. 접수 제32291호로 마친, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 7. 11. 접수 제32293호로 마친, 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 7. 11. 접수 제32292호로 마친 각 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들의 주식회사 F(이하 'F')에 대한 채권

1) 원고들은 2011년 3, 4월경 F가 장차 전원주택지로 개발할 예정이라고 하는 경기 양평군 G리(이하 'G리'라고만 한다) 소재 토지 일부를 원고 A는 대금 162,000,000원에, 원고 B는 대금 135,500,000원에, 원고 C, D는 대금 180,000,000원에 각 F로부터 매수하는 매매계약을 체결하고, 그 무렵 위 각 대금을 F에 지급하였다.

2) 원고 A는 2011. 6. 2.에, 원고 B는 2011. 5. 3.에, 원고 C, D는 2011. 4. 19.에 각 아래 표 기재와 같이 ‘부동산표시’란 기재 각 해당 부동산 중 각 해당 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다(위와 같이 원고들이 소유권이전등기를 마친 각 부동산을 ‘원고들 매수 부동산’이라 한다).

등기명의자 부동산표시	원고 A	원고 B	원고 C	원고 D
H	87/16,529	63/16,529	42/16,529	42/16,529

I	10/3,861	14/3,861	9/3,861	9/3,861
J	5/3,306	8/3,306	5/3,306	5/3,306
K	15/3,705	890/3,705	8/3,705	8/3,705
L	1,047/3,306			
M	13/3,705	13/3,705	8.5/3,705	8.5/3,705
N	5/3,705	4/3,705	584.5/3,705	584.5/3,705
O	8/3,705	8/3,705	8/3,705	8/3,705

3) F는 원고들 매수 부동산에 관하여 예정대로 토목공사 등을 이행하지 못하였고, 이에 F의 대표이사인 P는 2018. 3. 9. 원고들에게 아래와 같은 내용으로 된 약정서(이하 ‘이 사건 약정서’라고 한다)를 작성해 주었다.

약정서

P 는 H 외 9 필지 토지 중 Q 지분을 2018. 5. 30. 까지 소유권 이전하여 공유물 분할 및 토목 공사를 완료 (인 · 허가 기간 및 토목공사 기간은 별도임) 하여 주기로 약속합니다 . 단 이를 지키지 못할 시 매매대금에 연리 6% 를 가산한 금액으로 토지를 인수하겠습니다 .

4) 원고들은 2018. 7. 16. F와 P를 상대로 수원지방법원 성남지원 2018가합405739호로 약정금

소를 제기하여, 주위적으로는 이 사건 약정서에 따른 약정금의 지급을, 예비적으로는 원고들 매수 부동산에 관한 매매계약 해제에 따른 매매대금의 반환을 각 주장하였다. 위 법원은 2018. 10. 16. “F와 P는 연대하여, 원고 A에게 162,000,000원, 원고 B에게 135,500,000원, 원고 C, D에게 180,000,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급하라.”라는 판결(무변론)을 선고하였고, 이는 그 무렵 확정되었다(이하 위 판결을 ‘관련 판결’이라 한다).

나. F의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 하고, 그 순번에 따라 ‘이 사건 1 내지 4 부동산’이라 한다)의 처분행위

1) F는 2018. 7. 10. 당시 이 사건 1 부동산(당시 면적이 13,884㎡이었다가 이후 경계정정으로 현재와 같이 12,563㎡로 되었다) 중 10,809/13,884 지분, 이 사건 2 부동산(당시 면적이 23,802㎡이었다가 이후 경계정정, 분할로 현재와 같이 12,115㎡로 되었다) 중 17,667/23,802 지분, 이 사건 3 부동산(당시 면적이 66,645㎡이었다가 이후 분할로 현재와 같이 47,934㎡로 되었다) 중 36,702/66,645 지분, 이 사건 4 부동산 지분전부를 각 소유하고 있었다.

2) 그런데 F는 2018. 7. 10. 피고와 사이에 F가 이 사건 각 부동산 중 위와 같이 각 소유하고 있는 지분 전부에 관하여 각 매매예약(이하 ‘이 사건 각 매매예약’이라 한다)을 체결하고, 이를 원인으로 2018. 7. 11. 피고 앞으로 주문 제2항 기재와 같이 이 사건 1 부동산에 관하여는 수원지방법원 양평등기소 2018. 7. 11. 접수 제32290호로, 이 사건 2 부동산에 관하여는 같은 등기소 2018. 7. 11. 접수 제32291호로, 이 사건 3 부동산에 관하여는 같은 등기소 2018. 7. 11. 접수 제32293호로, 이 사건 4 부동산에 관하여는 같은 등기소 2018. 7. 11. 접수 제32292호로 각 소유권이전등기청구권가등기(이하 ‘이 사건 각 가등기’라고 한다)를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 각 매매예약 당시 F의 재산상태

이 사건 각 매매예약 당시인 2018. 7. 10. F가 보유하고 있던 주요 적극재산과 그 가액은 아래 표 기재와 같다.

순번	부동산의 표시	소유지분	가액(원 미만 버림)
1	이 사건 1 부동산	10,809/13,884	136,193,400원(= 174,938,400원 × 10,809/13,884)
2	이 사건 2 부동산	17,667/23,802	256,171,500원(= 345,129,000원 × 17,667/23,802)

3	이 사건 3 부동산	36,702/66,645	550,530,000원(= 999,675,000원 × 36,702/66,645)
4	이 사건 4 부동산	전부	83,545,800원
5	R 도로 95㎡	443/2,096	1,485,825원(= 7,030,000원 × 443/2,096)
6	S 도로 226㎡	217/226	16,058,000원(= 16,724,000원 × 217/226)
7	T 도로 195㎡	전부	14,430,000원
8	U 임야 38㎡	6/11	2,570,181원(= 4,712,000원 × 6/11)
9	V 임야 1,653㎡	218/1,653	9,483,000원(= 71,905,500원 × 218/1,653)
합계			1,070,467,706원

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~5, 7, 8, 10호증(서증에 가지번호 있는 경우 그 표시는 생략, 이하 같다)의 기재, 이 법원의 감정평가사 W에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립 여부

1) 위에서 인정한 사실에 의하면, 관련 판결에서 지급을 명한 원고들의 F에 대한 477,500,000원(= 원고 A 162,000,000원 + 원고 B 135,500,000원 + 원고 C, D 180,000,000원) 상당의 약정금 채권은 이 사건 약정서 작성일인 2018. 3. 9.경 성립되어 있었는데도 채무자인 F는 사실상 그가

보유하던 적극재산의 대부분[이 사건 각 부동산 중 F의 소유지분 가액의 합계인 1,026,440,700원(= 136,193,400원 + 256,171,500원 + 550,530,000원 + 83,545,800원)은 전체 가액인 1,070,496,706원의 약 95%에 이른다]을 차지하는 이 사건 각 부동산 중 F의 소유지분에 관하여 2018. 7. 10. 피고와 이 사건 각 매매예약을 체결하고 2018. 7. 11. 피고에게 이를 원인으로 이 사건 각 가등기를 마쳐주었다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 F와 피고가 체결한 이 사건 각 매매예약은 원고들을 비롯한 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위에 해당하고 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 원고들은 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다.

나. 피고의 주장 및 판단

1) 피고는, 피보전채권인 약정금 채권에 부착되어 있는 동시이행의 항변권이 제거되지 않은 이상 원고들이 위 약정금 채권을 피보전권리로 삼아 사해행위취소권을 행사할 수 없다고 주장한다.

그러나 앞서 본 이 사건 약정서에 동시이행의 약정이 없을 뿐만 아니라 관련 판결에서도 F와 P에 대하여 단순이행의 판결을 선고하였을 뿐이므로 위 약정금 채권에 피고가 주장하는 동시이행의 항변권이 부착되었다고 보기 어렵고, 설령 동시이행의 항변권이 부착되어 있다고 하더라도 사해행위취소권 행사는 채무이행을 구하는 것이 아니라 총 채권자를 위하여 이행기에 채무이행을 위태롭게 하는 채무자의 자력감소를 방지하는 데 목적이 있으므로 피보전채권에 동시이행항변권의 부착 여부는 채권자의 수익자에 대한 사해행위취소권의 성립 여부를 판단함에 있어 장애가 되지 않는다. 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 피고는, 원고들이 관련 판결에 따른 약정금 채권을 집행하기 위해서는 원고들 매수 부동산에 관한 등기명의를 F로 환원해 주어야 하는데 원고들 매수 부동산의 가액이 이미 약정금 채권액을 초과하고 있으므로, 결국 F가 별건 부동산인 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 각 매매예약을 체결하였다고 하더라도 이는 F가 무자력 상태에서 책임재산을 감소시키는 처분행위를 한 것이 아니라는 취지로 주장한다.

앞서 본 이 사건 약정서의 내용, 관련 판결의 내용 및 결과 등을 종합하여 보면, F의 대표이사인 P는 이

사건 약정서에서 약속한 사항을 지키지 않을 경우 원고들 매수 토지를 매매대금에 연 6%의 이자를 가산한 금액으로 인수하겠다고 약정하였는데, 위 약속을 지키지 않아 관련 판결에서 F와 P에 대하여 약정금의 연대지급을 명하는 내용이 확정되었으므로, 장차 F와 P가 원고들에게 관련 판결에 따른 약정금을 지급하는 경우 원고들 매수 토지의 소유권이 P 또는 F 명의로 복귀할 수는 있을 것이나, 그것만으로는 현재 원고들 소유로 등기되어 있는 원고들 매수 토지가 사해행위취소 소송에 있어서 F의 적극재산 또는 책임재산이 된다고 보기는 어렵다. 이와 다른 전제의 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 피고는, 2018. 2. 1. F, X와 함께 이 사건 각 부동산을 매입 후 분할·매각하는 사업을 하기로 약정한 후 그 사업 수익금 등을 담보하기 위하여 2018. 7. 10. F와 이 사건 각 매매예약을 체결한 것일 뿐 F와 원고들 사이의 매매계약에 관하여는 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

을 3~6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, F, 피고, X는 2018. 2. 1. 이 사건 각 부동산을 매입 후 분할·매각하는 사업을 공동으로 영위하되 이 사건 각 부동산 대금 1,700,000,000원 중 계약금 170,000,000원은 피고와 X가 F의 계좌로 입금해 주고, 수익금은 F가 40%, 피고와 X가 60%로 배분하는 내용으로 된 사업약정서를 작성한 사실, 같은 날 F 명의의 은행계좌에 X 명의로 합계 170,000,000원이 입금된 사실을 인정할 수는 있으나, 위 인정사실만으로는 앞서 본 바와 같이 피고가 1,026,440,700원 상당하는 이 사건 각 부동산 중 F 소유지분 전부에 관하여 이 사건 각 매매예약을 체결하고도 그것이 채권자인 원고들을 비롯한 일반채권자들의 이익을 해함을 알지 못하였다고 보기 부족하고, 달리 그와 같이 볼 만한 사정을 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

다. 소결론

따라서 채권자취소권의 행사로서 피고와 F 사이에 체결된 이 사건 각 매매예약은 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고는 F에게 이 사건 각 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 청구는 정당하므로 모두 받아들인다.

판사 최승준

[별지]

부동산의 표시

1. 경기 양평군 Y 임야 12,563㎡
2. 경기 양평군 Z 임야 12,115㎡
3. 경기 양평군 AA 임야 47,934㎡
4. 경기 양평군 AB 임야 10,711㎡. 끝.

