

서울중앙지방법원 2021. 10. 7 선고 2019가합553047 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2023. 2. 16 선고 2021나2043461 판결

서울중앙지방법원 2021. 10. 7 선고 2019가합553047 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

16. P

17. Q

18. R

원고들 소송대리인 법무법인 한중

담당변호사 권원용

피고 1. S 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 김윤태, 신동훈, 유승용, 하선헤

2. 사단법인 T

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 김민구

변론 종결 2021. 8. 26.

판결 선고 2021. 10. 7.

주 문

1. 피고 사단법인 T와 소외 U지역주택조합 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 1. 27.

체결한 증여계약을 취소한다.

2. 피고 사단법인 T는 소외 U지역주택조합에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원

등기국 2016. 2. 3. 접수 제24357호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고들의 피고 S 주식회사에 대한 각 선택적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 원고들과 피고 S 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고들이, 원고들과 피고 사단법인 T
사이에 생긴 부분은 피고 사단법인 T가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 S에 대한 청구

피고 주식회사 S(이하 '피고 회사'라 한다)은 원고들에게 별지2 청구금액표 청구금액란 기재 각 해당 금액에 대하여 2016. 1. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 선택적으로, 소외 U지역주택조합(이하 '소외 조합'이라 한다) 또는 소외 V주식회사(이하 'V'이라 한다)가 2017. 1. 26. 피고 회사에 대하여 9차례에 걸쳐 한 86억 원의 지급행위 중 순차적으로 1,532,902,332원에 이르는 범위 내에서 이를 취소하고, 피고 회사는 원고들에게 별지2 청구금액표의 청구금액란 기재 각 해당 금액 및 이에 대하여 2018. 1. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로 피고 회사와 소외 조합 사이에 2016. 7. 29.경 별지3 채권의 표시 기재 채권에 대하여 체결된 채권양수도계약을 취소한다. 피고 회사는 원고들에게 별지2 청구금액표 청구금액란 기재 각 해당 금액 및 이에 대하여 2018. 1. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 사단법인 T에 관한 청구

주문 제1, 2항 기재와 같다.1)

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

1) 소외 조합은 2008. 1. 25. 동작구청장으로부터 설립인가를 받아 서울 동작구 W 일대에서 6개동 582세대 규모의 X아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 신축분양사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하였다.

2) 원고들은 2007. 7.경 소외 조합과 다음과 같은 내용의 지역주택조합가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결함으로써 소외 조합의 조합원이 되었고, 소외 조합은 2008. 6. 피고 회사와 이 사건 아파트를 신축하는 공사를 공사대금 58,566,940,000원(부가세 추후 산정 가산)에 도급주기로 하는 공사도급계약을 체결하였다.

이 사건 아파트 가입계약서

◆ 목적물의 표시

목적물: U지역주택조합 아파트 전용면적 85㎡ 이하

소재지: 서울 동작구 W 일원

'갑' (조합원) U지역주택조합원 가입자: 이하 '갑'이라 한다.

'을'(시행사) 소외 조합: 이하 '을'이라 한다.

'병'(시행대행사) Y주식회사: 이하 '병'이라 한다.

(시공사): 피고 회사

제1조[총칙]

'갑'은 건축법, 주택법 제32조 5호 및 동법 시행령 제38조 1항에 규정한 주택조합원 자격자로서 사업승인의 미확정 상태에서 본 사업을 추진해야 하므로 이에 대한 관계 업무 일체를 '병'에게 위임하여 사업시행을 대행하게 하고 그 보수로서 근린생활시설 및 확정분담금 외 수익에 대해 시행대행비로 지급하고, 별도로 조합업무의 대행사를 선정하여 조합업무를 대행하게 하고 업무추진비를 지급한다.

다. '을'과 '병'은 공사도급계약 및 사업일정에 따라 조합원 분담금 및 업무추진비를 완납한 세대에게 준공검사(또는 사업승인) 면전에 의하여 전용면적 85㎡ 이하(단, 인·허가 사항에 따라 공급면적이 다소 증감될 수 있음) 중 '갑'이 계약한 아파트 1세대를 '갑'에게 공급한다.

제3조 [조합원의 자격]

'갑'은 주택법(동법 시행령, 시행규칙, 기타 조례 등 포함)에서 규정한 주택조합원의 자격을 가입신청 당시부터 준공, 입주까지 유지하여야 한다.

제4조 [조합원 분담금]

4) 분담금은 '병'과 시공사가 공동으로 관리한다.

6) 본 사업은 시공사와 공사도급계약 제4조 제1항에 따른 공사비변경 등에 관계없이 조합원이 부담하는 분담금의 증감은 없다. 조합 정산 후 사업이익 및 잔여재산에 대한 분재는 없다.

제14조 [권리, 의무 위임]

1) '갑'은 제5조에서 정한 분담금을 납부 일정에 따라 차질없이 납부하고 '을'은 '갑'의 분담금 납입이 차질 없음을 전제하여 본 계약서를 교부하며, 이에 따라 아파트 한세대를 시공사와 체결한 공사 일정에 따라 공급할 의무를 갖으며, 이에 발생하는 권리 및 의무에 관한 사항을 존속시키기 위한 목적으로만 유효하다.

2) '갑'은 본인의 모든 권리를 '을'에게 위임하여, '병', 시공사에게 개별적으로 대항할 수 없다.

나. 소외 조합과 피고 회사 사이의 공동사업약정의 체결, 주택건설사업계획 승인 등

1) 소외 조합과 피고 회사는 2011. 6. 2. 대주들과 이 사건 사업 진행을 위한 사업 및 대출약정(이하 '이 사건 사업 및 대출약정'이라 한다)을 체결하고, 2011. 11.경 공동사업약정(이하 '이 사건 공동사업약정'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

이 사건 사업 및 대출약정서

당사자들은 본건 사업의 원활한 추진을 위하여 다음 각 항이 정하는 바에 따라서 업무를 수행한다.

제1항 차주(소외 조합)의 역할 및 의무

1. 본건 사업 관련 행정처리(사업계획승인 등 재반 대관청 인·허가의 취득 및 변경 포함)
2. 본건 사업부지의 매입 및 위 지상물의 철거(토지명도 포함)
3. 설계 및 감리(소방, 전기감리 포함) 관련 계약 및 비용 지급
4. 본건 사업 시행시 발생하는 일체의 비용 부담 및 자금조달과 보존등기비용, 본건 사업과 관련된 지방세, 각종 부담금 등 차주의 명의로 부과되는 일체 제세공과금 납부
5. 완공된 사업건물의 사용검사
6. 본건 사업 시행상 민원의 처리(시공민원 제외)
7. 본건 차입과 관련한 조합원 총회의 승인

8. 기타 본건 사업의 시행을 위한 제반 업무

제2항 시공사(피고 회사)의 업무범위와 역할

1. 공사도급계약에 의한 책임시공, 시공 관련 민원업무처리
2. 공정진행에 대한 상황보고
3. 완공된 사업건물의 사용검사 및 입주관리 지원업무, 준공 후 하자보수책임
4. 대출원리금 상환채무의 중첩적 채무인수
5. 대출금관리계좌 및 운영계좌의 관리
6. 본건 건물의 책임준공
7. 기타 본건 사업의 시공을 위한 제반 업무

이 사건 공동사업약정서

소외 조합(이하 '갑'이라 한다)과 피고 회사(이하 '을'이라 한다)는 이 사건 사업(이하 '본 사업'이라 한다)을 위하여 당사자간에 신의성실의 원칙에 따라 사업과 관련한 기본사항을 약정하고, 본 약정을 체결한다.

제3조 [업무범위와 역할]

- ① 주택법 10조 2항 의거 '갑'과 '을'은 공동사업주체가 된다.
- ② '갑'은 2011. 5. 20. 개최한 임시총회의 제1호 안건 가결에 따른 조합원 추가분담금에 대하여 차기 총회에 상정하고 '을'과 합의하여 결정하기로 한다.
- ③ '갑'과 '을'은 어느 한 쪽이 사업주체로서의 지위를 유지하지 못할 경우, 단독 주체로서 사업추진을 계속하기 위하여 사업주체로서의 권리를 상호 양도하고 변경사업계획승인 신청에 적극 협조하기로 한다.
- ④ '갑'은 본 사업 관련 전반적인 사항을 수행하며, '을'은 시공업무를 수행하기로 한다.
- ⑤ '갑'과 '을'의 상세 업무분장은 본 사업 관련하여 2011. 6. 2.자 체결한 사업 및 대출약정서에 따른다.
- ⑥ '갑'과 '을'은 사업계획승인 완료시점에 공사도급계약 변경계약을 체결하기로 한다.

2) 피고 회사는 2012. 1. 12.경 시공사 겸 공동사업주체로 주택건설사업계획 승인을 받았고, 소외

조합과 피고 회사는 2013. 3. 4. 이 사건 공사에 대하여 공사대금 93,968,000,000원(부가세추후 산정가산)으로 정하여 공사도급계약(이하 '이 사건 최종 공사계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) 원고 조합과 피고 회사는 조합원들과 2013년경 '본 계약서는 피고 회사가 시공사 겸 공동사업주체로 사업계획승인을 받음으로 인하여, 2007~2008년간, 조합원과 소외 조합이 Y과 체결한 이전 분양계약서의 효력을 상실시키고 피고 회사와 신규로 체결하는 조합원 분양계약서이다.'라고 명시하여 조합원변경계약을 체결하였는데, 원고들은 조합원변경계약을 체결하지는 아니하였다.

다. 원고들의 조합원 지위 상실, 소외 조합에 대한 소송 및 분담금반환채권의 확정

1) 원고들은 2011년경부터 2014년경 사이에 조합원자격요건을 흠결하게 되어 소외 조합의 조합원의 지위를 상실하였고, 이에 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P는 서울중앙지방법원 2016가합531688호로 기지급한 분담금 반환 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2016. 11. 10. '소외 조합은 별지2 청구금액표 순번 1 내지 16 기재 각 원고에게 별지2 청구금액표 청구금액란 기재 각 해당금액 및 각 이에 대하여 2016. 1. 28.부터 2016. 11. 10.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결을 선고하였고, 위 판결은 항소심 및 상고심을 거쳐 그대로 확정되었다(서울고등법원 2016나2081520호, 대법원 2017다230710호).

2) 원고 Q는 서울중앙지방법원 2017가단5182913 사건에서 '소외 조합은 원고 Q에게 102,402,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 27.부터 2017. 10. 12.까지 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급한다.'는 내용의 화해권고결정을 받아 그 결정이 확정되었다. 원고 R은 서울중앙지방법원 2018가단5054664 분양대금반환 사건에서 2018. 7. 24. '소외 조합은 원고에게 44,398,333원 및 이에 대하여 2016. 1. 27.부터 2018. 4. 11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결을 선고받아 그 판결이 그대로 확정되었다.

라. 부동산담보신탁계약의 체결 및 신탁회사의 피고 회사에 대한 공사대금 지급

1) 소외 조합은 2010. 3.경 및 6.경 V과 사이에 소외 조합이 V에게 이 사건 아파트 부지 등을

신탁하기로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였고 2011. 6. 3. 부동산담보신탁계약 변경계약을 추가로 체결하였는데, 피고 회사는 위 각 신탁계약상 2순위 우선수익자로 되어 있었다. 소외 조합은 2016. 2. 26. V와 부동산담보신탁변경계약을 추가로 체결하였고, 피고 회사는 4순위 우선수익자(일부 신탁부동산에 관하여는 3순위)가 되었다.

2) 피고 회사는 2016. 1. 23.경부터 2017. 1. 30.경까지 V로부터 공사대금으로 13,229,907,000원을 지급받았음을 자인하고 있다.

마. 소외 조합의 피고 사단법인 T에 대한 증여

1) 소외 조합은 2016. 1. 27. 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 피고 사단법인 T(이하 '피고 사단법인'이라 한다)에게 증여하는 계약(이하 '이 사건 증여'라 한다)을 체결하고, 2016. 2. 3. 자신의 명의로 소유권보존등기를 마친 후 같은 날 피고 사단법인에게 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2016. 2. 3. 접수 제24357호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

2) 이 사건 증여 당시 소외 조합은 수백억 원대의 채무초과 상태에 있었고, 소외 조합의 조합장이자 동시에 피고 사단법인의 대표자였던 Z는 이러한 사정을 알고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 을가 제1 내지 11호증, 을나 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 제1 선택적 청구에 관한 판단

1) 원고들의 주장 ① 피고 회사는 소외 조합과 공동사업약정을 체결하고, 단순히 시공사의 역할을 넘어서 1, 2차 재건축의 사업계획 및 방향을 입안하고, 자금을 조달·관리하는 것을 넘어 분양까지 관여함으로써 소외 조합과 공동사업주체로서 주도적으로 이 사건 사업을 진행하였다. 원고들이 이 사건 조합가입계약에 가입하여 분담금을 납입한 후 조합원자격요건을 흠결하게 되어 조합원자격이 상실되었으므로, 피고는 공동사업주체로서 주택법 제11조 제4항에 따라 원고들에게 위 분담금을 반환할 의무가 있다.

② 피고 회사는 소외 조합과 실질적 공동사업체로서 이해관계를 공유하는 민법상 조합에 유사한

단체였으므로 민법상 조합구성원으로서 소외 조합과 연대하여 원고에게 위 분양대금을 반환할 의무가 있다.

③ 소외 조합은 이 사건 사업의 주체로 소외 조합과 원고들 사이에 체결된 각 조합가입계약은 상행위에 해당하고, 피고는 이 사건 사업의 공동사업주체가 되어 조합원의 부담금을 정하고, 일반 수분양자에게 공급할 공동주택의 분양가를 결정하였는바 이러한 행위는 상행위 내지 보조 상행위에 해당한다. 피고가 소외 조합과 공동사업약정을 체결함으로써 원고들의 조합가입계약은 피고 및 소외 조합을 위한 상행위가 되었으므로, 피고 회사는 상법 제57조 제1항에 따라 소외 조합과 연대하여 원고에게 위 분양대금을 반환할 의무가 있다.

2) 판단 가) 공동사업주체로서 주택법 제11조 제4항에 따른 책임 주장에 관한 판단

살피건대, 주택법 제11조 제4항은 '제5조 제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다.'고 규정하여 시공사의 귀책사유로 인한 손해배상책임을 정하고 있는바, 이러한 법률규정을 가지고 공동사업주체인 등록사업자가 지역주택조합가입계약에 관한 당사자로서의 의무를 지역주택조합과 함께 부담한다고 확대해석할 수 없으며, 달리 피고 회사의 귀책사유로 인하여 이 사건 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 원고들에게 손해를 입혔음을 인정할 아무런 증거가 없으므로 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 민법상 조합 또는 그와 유사한 단체로서의 책임 주장에 관한 판단

(1) 관련 법리

민법상의 조합계약은 2인 이상이 상호 출자하여 공동으로 사업을 경영할 것을 약정하는 계약으로서 특정한 사업을 공동 경영하는 약정에 한하여 이를 조합계약이라고 할 수 있고, 공동의 목적달성이라는 정도만으로는 조합의 성립요건을 갖추었다고 할 수 없다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다79729 판결 등 참조). 영리사업을 목적으로 하면서 당사자 중의 일부만이 이익을 분배받고 다른 자는 전혀 이익분배를 받지 않는 경우에는 조합관계라고 할 수 없다(대법원 2000. 7. 7. 선고 98다44666 판결 등 참조).

(2) 판단

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 회사가 소외 조합과 민법상 조합 내지 그와 유사한 단체를 구성한 조합원으로 피고 조합과 연대하여 원고에게 분담금반환의무를 부담한다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 주택법 제5조 제4항은 공동사업주체 간의 구체적인 업무·비용 및 책임의 분담 등에 관하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 당사자 간의 협약에 따르도록 규정하고 있는바, 공동사업주체라고 하여 반드시 조합관계에 있거나 공동으로 사업을 시행하는 주체에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 피고 회사가 원고들에게 분담금반환의무에 대한 연대책임을 지는지 여부는 이 사건 사업 및 대출 약정, 이 사건 공동사업약정, 각 공사도급계약 등 피고 회사와 소외 조합 사이에 이 사건 사업과 관련하여 체결한 계약의 내용에 따라 결정된다.

② 이 사건 공동사업약정은 제3조 제4항에서 '소외 조합은 본 사업 관련 전반적인 사항을 수행하며, 피고 회사는 시공업무를 수행하기로 한다.'고 정하고 있고, 이 사건 최종 공사도급계약서는 제12조 제1항에서 조합원 모집 및 분양의 책임은 갑에게 있다고 규정하고 있는바, 이러한 규정에 비추어 볼 때 소외 조합이 수분양자와 체결한 분양과 관련된 최종적 책임은 소외 조합에게 있는 것으로 보인다.

③ 피고 회사는 이 사건 공동사업약정 및 이 사건 공사도급계약에 따라 소외 조합으로부터 정액의 공사대금을 지급받기로 한 사실이 인정될 뿐이고, 피고 회사가 소외 조합으로부터 시공 대가 이외에 별도의 사업 수익을 정산 받거나 손실을 부담하기로 정하였음을 인정할 증거도 없다.

④ 이 사건 공동사업약정 및 공사도급계약 등에서 피고 회사가 소외 조합의 자금 관리, 분양대금 결정 등에 관여하도록 한 것은 피고 회사의 소외 조합에 대한 공사대금 채권의 안정적인 확보를 목적으로 한 것으로 보인다.

⑤ 게다가 원고들이 소외 조합과 체결한 이 사건 가입계약에서 피고 회사는 시공사로서 표시했을 뿐 위 가입계약의 직접 당사자가 아니었으며, 위 가입계약 제14조 제2항에서 '조합원은 본인의 모든 권리를 소외 조합에게 위임하여, 시공사에게 개별적으로 대항할 수 없다.'고 규정하고 있다. 또한, 피고 회사는 이 사건 가입계약 체결 이후에 소외 조합과 공동사업주체로서의 지위를 취득하게 되었고,

이 사건 대출 및 사업약정, 이 사건 공동사업약정 등에서 피고 회사가 이 사건 가입계약에 따른 의무를 승계하거나 공동하여 책임을 부담하기로 한다고 정한 사실도 전혀 없다.

⑥ 위 주택법 제5조 제2항이 주택조합과 공동으로 사업을 시행하는 등록사업자를 공동사업주체로 보는 취지는 등록사업자로 하여금 지역주택조합의 전문성 및 재정적 능력을 보완하도록 함으로써 주택건설사업의 내실을 기하고 주택 건설·시공의 적정성과 실효성을 유지하기 위한 것이라고 보아야 할 것이지, 위 법조에서 주택조합 및 등록업자를 공동사업주체로 규정하고 있다고 하여 곧바로 위 조항에 의하여 피고 회사와 공동사업약정 체결 전에 소외 조합이 체결한 조합가입계약 등에 대해서까지 시공사가 그 계약상 책임을 당연히 공동으로 부담하게 된다고 볼 수는 없다.

다) 상법 제57조 제1항에 따른 책임 주장에 관한 판단

상법 제57조 제1항은 "수인이 그 1인 또는 전원에게 상행위가 되는 행위로 인하여 채무를 부담한 때에는 연대하여 변제할 책임이 있다."고 규정하고 있고, 위 규정은 수인의 채무자가 하나의 공동행위로 인하여 채무를 부담하는 경우에 적용되는 규정이라고 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 피고 회사가 소외 조합과 공동사업약정을 체결하였다는 사정만으로는 피고 회사가 소외 조합과 함께 원고들에 대하여 분담금반환채무를 부담한다고 보기 어렵고, 달리 피고 회사가 원고들에게 분담금반환채무를 부담한다고 볼만한 아무런 근거가 없다. 따라서 피고 회사가 원고들에게 분담금반환채무를 부담함을 전제로 한 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 제2선택적 청구에 관한 판단

1) 원고들의 주장 소외 조합 또는 V이 무자력 상태에서 2017년경 피고 회사에게 공사대금 등으로 86억 원을 지급한 행위는 원고들에 대하여 사해행위에 해당하므로 위 변제행위는 취소되어야 한다.

2) 판단 살피건대, 사해행위는 채무자가 그 책임재산을 처분하는 경우에 성립하는 것인데, 피고 회사가 신탁계약에 따라 V으로부터 공사대금으로 13,229,907,000원을 지급받았음은 앞서 본 바와 같다. 그러나 원고들이 V에 대하여 어떠한 채권을 가지고 있다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없고(원고들도 소외 조합에 관한 분담금반환채권만을 피보전채권으로 주장하고 있을 뿐이다), V의 금원지급행위를 소외 조합의 행위로 보아야 할 아무런 근거도 없으므로 원고들은 채무자가 아닌 V의 재산 처분행위에 대하여 그 취소를 구할 수 없다고 할 것이다.

따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 제2선택적 청구에 대한 예비적 청구에 관한 판단

- 1) 원고들의 주장 소외 조합은 2016. 1.경 이 사건 아파트에 관한 일반분양에 따른 분양대금채권을 피고 회사에게 양도하기로 하는 채권양도계약을 체결하였는데, 소외 조합이 2016. 1. 27. 이 사건 아파트의 사용승인을 받아 원고들에 대한 분담금반환의무가 확정되었고, 이미 소외 조합은 피고 회사에 대한 공사대금 외의 채권으로 인하여 채무초과상태에 이르렀으므로 소외 조합의 피고 회사에 대한 일반분양분 아파트 및 근린생활시설 등에 대한 분양대금채권 양도행위는 사해행위에 해당한다.
- 2) 판단 살피건대, 갑 제14, 15호증의 각 기재만으로는 소외 조합이 이 사건 아파트 관련 일반 분양에 따른 분양대금채권을 가지고 있었는데 이를 피고 회사에게 양도하였으며, 그 행위가 사해행위에 해당한다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다(원고는 채권자취소권의 대상이 된다고 주장하는 양도행위의 대상 및 가액 등에 관하여도 전혀 특정하지 못하고 있다).

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고 사단법인에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

채무자가 채무초과 상태에서 자신의 재산을 타인에게 증여하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다고 할 것인바(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조), 이 사건 증여 당시 원고들이 소외 조합에 대하여 각 분담금반환채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실에 의하면 소외 조합이 채무초과 상태에서 그러한 사정을 잘 알고 있던 피고 사단법인에게 조합의 재산인 이 사건 부동산을 무상으로 양도한 이 사건 증여는 특별한 사정이 없는 한 원고들과 같은 소외 조합의 일반채권자를 해하는 사해행위로서 취소되어야 할 것이고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 소외 조합에게 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고 사단법인의 주장에 관한 판단

피고 사단법인은, 이 사건 부동산은 이 사건 아파트 및 인근 주민의 생활 편의 등을 위한 커뮤니티지원시설로서, 소외 조합이 피고 사단법인에게 위 부동산을 무상양도한 이 사건 증여행위는

'서울시 역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준' 등에 의무화된 것일 뿐만 아니라 이 사건 사업의 사업계획승인 조건 및 인가관청과의 협의 결과에 따른 것으로 사해행위가 아니라고 주장한다.

그러나 앞서 든 각 증거들, 갑 제7, 8호증의 각 기재, 을나 제16 내지 24호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들 즉, '서울시 역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준' 3-3-1조의 규정과 관련 지구단위계획 및 사업계획승인 조건 등에 따라 소외 조합은 이 사건 사업을 시행함에 있어 이 사건 부동산과 같은 커뮤니티지원시설을 설치하여야 하지만, 동작구청장이 제안하는 용도와 운영계획에 좇아 위 시설을 설치하고 운영하면 그 의무를 이행한 것으로 보게 되어 있고, 커뮤니티지원시설이 설치·운영되는 이 사건 부동산의 소유관계나 그 유상매각 또는 무상증여 여부는 관청에서 관여할 사항이 아니며, 실제 서울시나 동작구청이 직접 위 문제에 관하여 행정지도나 협의를 진행한 사실은 없는 것으로 보이는 점, 커뮤니티지원시설인 이 사건 부동산의 매각 또는 무상증여는 사업주체와 운영주체 간에 결정될 사항으로 이 사건 부동산을 지구단위계획 운영 기준이나 사업계획승인 조건에 적합한 방법으로 분양할 수도 있는 점 등에 비추어 보면, 피고 사단법인의 주장사실 및 피고 사단법인이 제출한 증거들만으로는 이 사건 부동산의 무상증여행위가 관련 규정에 의하여 의무화된 것이라거나 사업계획승인의 조건 매지 인가관청과의 협의 결과에 의한 것이라고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 사단법인의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고 사단법인과 소외 조합 사이의 이 사건 부동산에 관하여 2016. 1. 27. 체결한 이 사건 증여는 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 사단법인은 소외 조합에게 이 사건 부동산에 관하여 마친 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 회사에 대한 각 선택적 청구 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하고, 원고의 피고 사단법인에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박석근

판사조용희

판사남민영

별지

1) 원고들은 원상회복청구 이행의 상대방을 '원고들'로 지정하였으나, 채권자취소소송의 목적은 채무자의 책임재산을 원상회복하는데 있고, 이러한 사해행위 취소와 원상회복은 모든 채권자의 이익을 위하여 그 효력이 있어(민법 제407조) 원상회복의 상대방은 원칙적으로 채무자로 보아야 하는 점 등에 비추어, 위 말소등기절차 이행의 상대방을 채무자인 'U지역주택조합'으로 선택한다.