

서울중앙지방법원 2021. 3. 18 선고 2020가합512417 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 이인 담당변호사 손계룡, 황예림

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 변호사 고봉주

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인 시완 담당변호사 정재완, 최길림

변 론 종 결 2021. 2. 25.

판 결 선 고 2021. 3. 18.

주 문

1. 피고 주식회사 B은 원고에게 250,000,000원 및 그 중 248,400,000원에 대하여 2007. 11. 15.부터, 1,600,000원에 대하여 2007. 12. 7.부터 각 2020. 2. 27.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B이 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 주식회사 B와 피고 C 주식회사 사이의 별지 목록 기재 채권에 관한 2018. 3. 3.자 채권양도양수계약을 250,000,000의 한도 내에서 취소한다. 피고 C 주식회사는 D 주식회사에 별지 목록 기재 채권에 관한 위 채권양도양수계약이 250,000,000의 한도 내에서 취소되었다는 취지의 통지를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’이라 한다)은 2006. 2. 15. 주식회사 E로부터 서울 관악구 F 외 15필지(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)에 지하 7층, 지상 12층의 백화점(이하 ‘이 사건 백화점’이라 한다)을 신축하여 분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)의 사업권을 양수받은 시행사이다.

나. 원고의 분양계약 체결 등

1) 원고는 2007. 11. 15. 피고 B와 사이에, 원고가 피고 B로부터 이 사건 백화점 중 7층 G호[분양면적 25.250㎡(= 전용면적 9.530㎡ + 공용면적 15.720㎡), 이하 ‘이 사건 목적물’이라 한다]를 분양대금 259,800,000원에 분양받기로 하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 2007. 11. 15. 피고 B에 계약금 65,100,000원, 중도금 합계 156,600,000원(= 26,100,000원 × 6차), 잔금 중 일부인 26,700,000원의 총 합계 248,400,000원(= 65,100,000원 + 156,600,000원 + 26,700,000원)을 지급하고, 2007. 12. 7. 나머지 잔금 11,400,000원(= 약정 잔금 38,100,000원 - 26,700,000원) 중 일부인 1,600,000원을 지급하였다.

3) 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 백화점 신축공사의 준공예정일은 2009. 3.로 되어 있었으나, 시공사의 교체 등으로 위 준공예정일까지 공사가 완공되지 못하였다. 이에 원고는 2011. 2. 9. 피고

B과 사이에 준공예정일을 2012. 4. 30.로 변경하는 것을 내용으로 하는 분양공급변경계약을 체결하였다.

다. 이 사건 백화점 건축주명의변경

- 1) 피고 B은 2018. 4. 5. 위 피고가 이 사건 사업과 관련하여 사업자금을 대출받은 H단체로부터 위 대출채권 등을 양수받은 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)에, B로부터 이 사건 백화점의 건축주 명의를 D으로 변경하는 것에 동의한다는 내용의 동의서를 작성하여 주었다.
- 2) 이에 D은 위 동의서를 첨부하여 관할관청인 서울 관악구청에 이 사건 백화점의 건축주 명의변경신고를 하였으나 관악구청장은 D의 건축주 명의변경신고를 반려하였다.
- 3) D은 관악구청장을 상대로 서울행정법원에 건축관계자변경신고서반려처분취소의 소를 제기하였고, 위 법원은 '관악구청장이 2018. 5. 1. D에 대하여 한 건축주명의변경신고 반려처분을 취소한다'는 판결(서울행정법원 2018구합53856)을 선고하였고, 관악구청장이 항소 및 상고를 하였으나 기각되어 2019. 5. 10. 위 판결이 확정되었다.
- 4) 이에 따라 이 사건 백화점의 건축주명의로는 2019. 9. 3. 피고 B에서 D으로 변경되었다.

라. 피고들 및 D 등 사이의 약정의 체결

피고들은 2018. 4. 6. D 등과 사이에, 이 사건 사업부지 지상 건물의 소유권이전과 건축주 명의변경, 피고 B의 D에 대한 대출채무, 기타 이와 관련된 일체의 분쟁과 관련하여 그 종결을 위해 다음 내용과 같은 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였다.

제2조 (합의사항)

- ① D은 피고 B에 합의금으로 2,000,000,000원을, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다) 또는 그가 지정하는 자에 분쟁의 종결에 관한 용역을 위탁한 데 따른 용역대금으로 5,000,000,000원을 지급한다.
- ⑤ 피고 B이 D으로부터 위 합의금 2,000,000,000원을 지급받음과 동시에 피고 C은 피고 B로 하여금 주식회사 I에 사업약정 및 대리사무계약, 담보신탁계약을 원인으로 하여 이 사건 사업부지

지상 건축물의 소유권이전등기절차를 이행하게 하고, D 또는 그가 지정하는 자에게 건축주명의변경절차를 이행하게 하도록 하여야 한다.

⑧ D은 제⑤항에 따른 이행과 동시에 용역대금 5,000,000,000원의 지급보장을 위하여 주식회사 J가 본 합의서 체결 현재까지 발행한 주식 전부에 대하여 그 주주로 하여금 피고 C 또는 그가 지정하는 자에게 채권최고액 7,000,000,000원의 범위 내에서 근질권을 설정해 주도록 하게 하여야 한다.

제3조 (합의금 또는 용역대금의 지급)

① D은 합의금 2,000,000,000원 및 용역대금 5,000,000,000원을 아래와 같이 지급하기로 한다.

1. 합의금 2,000,000,000원은 피고 B에 지급하되 해당 금액 상당의 자기앞수표를 교부하여 지급한다.
2. 용역대금 5,000,000,000원은 피고 C 또는 그가 지정하는 자에게 지급하되 해당 금액 상당의 자기앞수표를 교부하여 지급한다.

제4조(지상건축물의 소유권이전과 건축주명의의 변경 등)

① 피고 C은 피고 B이 D으로부터 합의금 2,000,000,000원을 지급받음과 동시에 제2조 제5항에서 정한 바와 같이 피고 B로 하여금 주식회사 I에 지상 건축물의 소유권을 이전하는 절차를 이행하게 하도록 하여야 하고, 이에 필요한 모든 협조를 다하고 모든 서류를 교부하게 하여야 한다.

④ 피고 C은 피고 B로 하여금 D 또는 그가 지정하는 자를 건축주로 하는 건축주 명의변경절차를 이행하게 하도록 하여야 한다.

⑤ 피고 C은 전항에 따른 용역업무를 다른 자에게 위탁할 수 있다.

마. 이 사건 사업부지의 처분 등

1) 피고 B은 2006. 2. 21.경 주식회사 K과 사이에 이 사건 사업부지에 관하여 담보신탁계약을 체결한 뒤 2006. 2. 22. 주식회사 K에 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그러다 피고 B은 2011. 3. 18.경 L 주식회사, 2013. 3. 5.경 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)으로 이 사건 사업부지에 관한 신탁계약에 대하여 수탁자를 각 변경하고 이를 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 이 사건 사업부지 지상 건물에 관하여 가처분 등기의 촉탁으로 인하여 2016. 9. 26. 피고 B 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 2018. 9. 6. 신탁을 원인으로 하여 I 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) I이 2018. 9. 17. 이 사건 사업부지와 그 지상 건물(백화점)을 공매한다고 공고한 뒤 공매절차를 통하여 2020. 9. 25. 유한회사 M 앞으로 이 사건 사업부지 등에 관하여 신탁재산의 처분을 원인으로 하는 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을가 제9호증, 을나 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니고, 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이다(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다42020 판결 등 참조). 한편, 매도인의 매매계약상의 의무가 이행불능이 되어 이를 이유로 매매계약을 해제함에 있어서는 상대방인 원고의 잔대금지급의무가 매도인의 위 의무와 동시이행관계에 있다고 하더라도 그 이행의 제공을 필요로 하는 것이 아니다(대법원 1977. 9. 13. 선고 77다918 판결, 대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850 판결 등 참조).

2) 이러한 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 원고가 2007. 11. 15. 피고 B와 사이에 이 사건 목적물에 관하여 분양대금 259,800,000원에 분양받기로 하는 내용의 이 사건 분양계약을 체결하고, 피고 B에 분양대금 명목으로 2017. 11. 15. 위 248,000,000원을, 2017. 12. 7. 당시 잔존한 잔금 일부인 1,600,000원을 각 지급한 사실, 원래 이 사건 백화점 신축공사의 준공예정일은 당초 2009. 3.경이었다가 2012. 4. 30.경으로 다시 변경된 사실, 그러나 위와 같은 준공예정일의 변경에도 불구하고 위 변경된 기일까지도 이 사건 백화점 신축공사는 완공되지 못한 사실, 나아가 신탁사인 I은 2018. 9. 17. 이 사건 사업부지 등에 관하여 공매절차를 개시하였고 결국 이 사건 사업부지 등이

타에 처분된 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 분양계약에 따라 피고 B이 원고에 대하여 부담하는 이 사건 목적물에 관한 소유권이전증의 이행은 더 이상 그 실현을 기대할 수 없다고 봄이 타당하므로, 원고가 위와 같은 이행불능을 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고 B에 송달된 날임이 기록상 명백한 2020. 2. 27. 이 사건 분양계약은 적법하게 해제되었다.

따라서, 피고 B은 원고에게 이 사건 분양계약 해제에 따른 원상회복으로 기 지급받은 분양대금 및 이에 대한 법정이자 등을 반환할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지

이 사건 백화점에 관하여 건축주 명의를 피고 B에서 D으로 변경됨으로써 이 사건 사업 시행자의 지위 역시 D으로 승계되었으므로, 피고 B은 원고에 대하여 더 이상 이 사건 분양계약상 책임을 부담하지 아니한다.

2) 판단

D이 2019. 9. 3. 이 사건 백화점에 관하여 자신 명의로 건축주 명의변경을 한 사실은 앞에서 인정한 바와 같으나, 건축주 명의변경과 이 사건 사업의 사업시행자라는 실체적 권리의 변동은 별개의 문제인 것으로 보이는 점(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013두11475 판결 등 참조)에 비추어 볼 때, D이 이 사건 백화점에 관하여 자신 명의로 건축주 명의변경을 하였다고 하여 곧바로 이 사건 사업의 사업시행자 지위를 양수하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서, D이 이 사건 분양계약상 분양자의 지위를 승계하였음을 전제로 한 피고 B의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

그렇다면, 피고 B은 원고에게, 원고로부터 지급받은 분양대금 합계 250,000,000원(= 248,400,000원 + 1,600,000원) 및 그 중 위 248,400,000원에 대하여 그 지급받은 날인 2007.

11. 15.부터, 위 1,600,000원에 대하여 그 지급받은 날인 2007. 12. 7.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2020. 2. 27.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 위와 같이 피고 B에 대하여 이 사건 분양계약 해제를 원인으로 하는 원상회복청구권을 가지고 있다. 피고들이 2018. 3. 30. 별지 목록 기재 채권에 관하여 채권양도양수계약을 체결할 당시 이미 원고의 이 사건 분양계약이 체결되어 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 한 차례 변경된 입주예정일인 2012. 4. 30.로부터 약 6년이 경과하고, D으로 이 사건 백화점의 건축주 명의를 변경함으로써 원고가 이 사건 분양계약을 해제하고 원상회복을 청구할 것이라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 원고가 이 사건 분양계약을 해제하여 원상회복청구권이 발생하여 그 개연성이 현실화 되었으므로, 원고의 계약해제에 따른 원상회복청구권은 사해행위취소소송의 피보전채권이 된다.

그런데, 피고 B은 채무초과상태에서 이 사건 합의를 통해 D으로부터 지급받을 50억 원의 채권을 이 사건 합의가 체결되기 이전인 2018. 3. 30. 피고 C에게 양도하는 계약을 체결하였는바, 이는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 피고들 사이에 2018. 3. 30. 체결된 별지 목록 기재 채권에 대한 채권양도양수계약은 원고의 채권액인 250,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 C은 그 원상회복으로 D에 위 채권양도양수계약이 위 범위 내에서 취소되었다는 취지의 통지를 할 의무가 있다.

나. 판단

1) 먼저, 원고가 사해행위라고 주장하는 피고들 사이의 2018. 3. 30.자 채권양도양수계약 당시를 기준으로 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는 요건을 갖추었는지 살피건대, 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 않으며(대법원 1991. 7. 23. 선고 91다6757 판결 등 참조), 사해행위로 인하여 사해행위 이후에 권리를 취득한 채권자를 해친다고 할 수 없으므로 취소채권자의 채권은 사해행위가 있기 이전에 발생하고 있어야 함은 채권자 취소권의 성질상 당연한 요건이라 할 것이다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결 등 참조).

그런데 원고가 피보전채권으로 주장하는 피고 B에 대하여 가지는 원상회복청구권은 원고가 2020. 2. 14. 피고 B 등에 대한 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사를 표시함으로써 비로소 발생한 것이어서, 그 이전에 원고는 피고 B에 대하여 이 사건 분양계약에 따른 소유권이전등기청구권만을 가지고 있을 따름이다.

계약 해제의 의사표시는 전적으로 권리자인 원고의 행사 여부에 달린 만큼, 위와 같이 원고가 소유권이전등기청구권을 가진 상태에서 장차 피고 B에 대하여 계약을 해제하고 원상회복청구권을 행사한다는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 보기 어렵다. 따라서 원고가 사해행위라고 주장하는 피고들 사이의 2018. 3. 30.자 채권양도양수계약 체결 당시에 원고는 위와 같은 소유권이전등기청구권만을 가질 뿐 아직 위 원상회복청구권이 발생하지 아니하였고, 그 채권 성립에 관한 고도의 개연성 또한 없어 원고는 피고 B에 대한 위와 같이 나중에 발생한 원상회복청구권을 피보전권리로 하여 피고 C에 대해 채권자취소권을 행사할 수 없다 할 것이다.

2) 설령 원고의 이 사건 분양계약 해제에 따른 피고 B에 대한 원상회복청구권이 사해행위취소의 피보전채권이 된다고 하더라도, 채무자의 법률행위 등이 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재사실 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장·증명하여야 하는바(대법원 1981. 11. 10. 선고 81다536 판결, 2004. 4. 23. 선고 2002다59092 판결 등 참조), 피고들이 2018. 4. 6. D 등과 사이에, 이 사건 사업부지 지상 건물의 소유권이전과 건축주 명의변경, 피고 B의 D에 대한 대출채무, 기타 이와 관련된 일체의 분쟁을 종결하기 위해 D이 피고 C에 분쟁의 종결에 관한 용역을 위탁한 데 따른 용역대금으로 5,000,000,000원을 지급하기로 하는 내용의 이 사건 합의를 한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 더

나아가 갑 제8, 9, 15, 16, 17호증의 각 기재 등 원고가 제출하는 증거만으로는 피고들 사이에 이 사건 합의가 체결되기에 앞선 2018. 3. 30. 별지 목록 기재 채권에 관한 채권양도양수계약이 체결되었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서, 어느 모로 보나 원고의 피고 C에 대한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박석근, 판사 전경호, 판사 남민영

별지