

수원지방법원 안산지원 2021. 9. 29 선고 2020가단99070 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 온누리

담당변호사 김경돈

피 고 1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 와이케이

담당변호사 안형록, 김정현

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 9. 29.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여, 피고들과 주식회사 D(이하 'D'라고 한다) 사이에

2019. 7. 22. 체결된 매매계약을 각 취소하고, 피고들은 D에게 수원지방법원 화성등기소 2019. 8. 21. 접수 제166688호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기 절차를 각 이행하라. 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여, 피고들과 D 사이에 2019. 6. 21. 체결된 매매예약 및 2019. 8. 21. 체결된 매매계약을 각 취소하고, 피고들은 D에게 같은 등기소 2019. 6. 21. 접수 제126135호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2020. 8. 3. 접수 제184916호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기 절차를 각 이행하라(이하 별지 목록 각 부동산은 별지 목록의 순번에 따라 ‘이 사건 제○ 부동산’이라고 하고, 합하여 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 D 사이의 매매계약 및 소유권이전

1) 원고와 D는 2018. 8. 29. 원고가 D에게 이 사건 제2, 4, 5 부동산을 매도하기로 하는 토지매매계약서를 작성하였다. 위 매매계약서의 주요내용은 아래와 같다.

부동산매매계약서

부동산의 표시

경기도 화성시 E, F, G

면적 1,983㎡

매매대금 6억 원 정

계약금 오천만 원 정은 계약시에 지불함 영수자 A (주) H

중도금 일억 오천만 원 정은 2018년 9월 12일에 지불한다.

잔금 사억 원(금융권 대출 발생시 지급) 정은 2018년 11월 30일에 지불한다.

2) 원고와 D는 2018. 9. 11. 원고가 D에게 이 사건 제6 내지 8 부동산을 매도하기로 하는

토지매매계약서를 작성하였는데, 위 계약서 하단에는 '계약 무효'라고 부기되어 있다. 위 매매계약서의 주요내용은 아래와 같다.

부동산매매계약서

부동산의 표시

경기도 화성시 I, J, K(3필지)

면적 5,869㎡

매매대금 이십일억삼천만 원정(2,130,000,000원)

계약금 이억 삼천만원 정은 계약시에 지불함 영수자 H (인)

중도금 삼억 원 정은 2018년 9월 25일에 지불한다.

육억 원 정은 2018년 10월 30일에 지불한다.

잔금 십억 원 정은 2018년 11월 30일에 지불한다.

3) 원고와 D는 2018. 11. 26. 원고가 D에게 이 사건 제1 내지 5, 8 부동산을 매도하기로 하는 토지매매계약서를 작성하였다. 위 매매계약서의 주요내용은 아래와 같다.

부동산매매계약서

부동산의 표시

경기도 화성시 L, E, M, F, G, K(6필지)

면적 2,524㎡

매매대금 십삼억칠천삼백만 원정(1,373,000,000원)

계약금 일억삼천삼백만 원정은 계약시에 지불함 영수자 A (인)

중도금 오억일천구백팔십만 원정은 년 월 일에 지불한다.

잔금 칠억이천이십만 원정은 년 월 일에 지불한다.

4) 원고와 D는 2019. 3. 18. 원고가 D에게 이 사건 각 부동산을 매도하기로 하는 토지매매계약서를 작성하였다(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다). 이 사건 매매계약서의 주요내용은 아래와 같다.

부동산매매계약서

부동산의 표시

경기도 화성시 L, E, M, F, I, G, J, K(8필지)

면적 8,364㎡

매매대금 삼십이억 원 정(3,200,000,000원)

계약금 삼억오천만 원 정은 계약시에 지불함 영수자 A H

중도금 십삼억삼천만 원 정은 2019년 3월 26일에 지불한다.

사억이천만 원 정은 2019년 4월 3일에 지불한다.

잔금 십일억 원정은 2019년 4월 8일에 지불한다.

특약사항 1. L, M는 A과 N와 매매계약을 하였으나 매수인 N의 계약해지 요청으로 A이 계약해지 건을 원만하게 마무리하여 D에게 매매하는 것을 원칙으로 함.

5) D는 이 사건 매매계약을 작성한 직후인 2019. 3. 20. 수원지방법원으로부터 당시 O, P, Q가 공동으로 소유하고 있던 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분결정(수원지방법원 2019카단201365)을 받아, 같은 날 이 사건 각 부동산에 관하여 부동산처분금지가처분등기를 마쳤다.

6) 원고는 2019. 4. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 2. 25. 매매를 원인으로 하여 각 소유권이전등기를 경료하였고, 2019. 4. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 3. 18. 매매를 원인으로 하여 D에게 각 소유권이전등기를 경료하여 주었다. D는 이 사건 각 부동산에 관한 위 부동산처분금지가처분의 집행해제를 신청하여, 다음날 위 부동산처분금지가처분등기가 말소되었다.

7) 한편, 원고는 2019. 4. 9. D에게 이 사건 각 부동산 매매계약과 관련된 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하여 주었는데, 그 주요내용은 아래와 같다.

확인서

1. 상기인은 D와 경기 화성시 L 등 8필지에 대한 부동산 매매계약을 체결하였음을 확인한다.

2. 위 부동산의 매매대금은 원래 18억 3천만 원이었으나 기타의 사정으로 인하여 실제로는 매매대금이 초과지급되었고, 계약서상 매매대금은 삼십이억으로 작성하였음을 확인한다.

3. 위 상기인은 위 계약서상 매매대금에 대하여 추후 어떠한 경우라도 법률행위를 하지 않을 것을 확인한다.

8) 원고의 대리인인 R과 D의 대리인 S는 2019. 4. 9. 이 사건 각 부동산 매매계약과 관련된 약속이행 약정서(이하 '이 사건 약정서'라 한다)를 작성하였는데, 그 주요내용은 아래와 같다.

약속이행 약정서

매도인 A 대리인 R(이하 “갑”이라 칭한다)과 매수인 D 대리인 S(이하 “을”이라 칭한다)는 다음과 같이 약속이행 약정을 체결한다.

제1조(대의원칙)

경기도 화성시 J외 (가칭 산업단지 내 땅) 부동산에 대한 정상화와 동 부동산으로 인한 피해자가 발생하지 않기 위함.

제2조(약속이행 내용)

1. “갑”은 “을”에게 아래 부동산을 매매한다.
 - 2018년 8월 29일 A와 D 간의 거래계약약정에 따른 금액 1,830,000,000원
 - 동 지상 약 750평
2. 매매등기에 따른 제반사항은 “을”의 일정에 맞춰 “갑”은 최대한 협조한다.
3. 매매금액은 금 3,200,000,000원으로 한다.
4. “을”은 “갑”에게 다음의 금액을 이행한다.

은행대출금 1,330,000,000원

가등기 420,000,000원

T사장 차입금 150,000,000원

법무사 사무장 20,000,000원

D관련금액 450,000,000원

N 차입금 130,000,000원

소유권이전비용 100,000,000원 합계 2,600,000,000원

제3조(분쟁의 해결)

2. 제3조 “갑”의 채무는 확정하는 것으로 하며, 차후 돌발적인 채무 발생 시 제2조 제4항 금액 내에서 처리한다.

나. D의 피고들 사이의 매매계약 및 소유권이전

- 1) D와 피고들은 2019. 6. 14. D가 피고들에게 이 사건 제1 내지 4부동산 및 이 사건 제5 부동산 중 225㎡를 매매대금 674,560,000원(합계면적 421.6평, 1평당 1,600,000원)에 매도하기로 하는 매매계약을 작성하였다.
- 2) D와 피고들은 2019. 6. 21. D가 피고들에게 이 사건 제1 내지 5 부동산에 관하여 매매예약대금을 674,560,000원으로 하여 매도를 예약하기로 하는 매매예약서를 작성하였다. D는 2019. 6. 21. 피고들에게 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 화성등기소 제126135호로 2019. 6. 21. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권등기를 경료하여 주었다.
- 3) D와 피고들은 2019. 6. 25. D가 피고들에게 이 사건 제1 내지 4부동산 및 이 사건 제5 부동산 중 225㎡를 매매대금 644,560,000원(기존 매매계약서 대비 30,000,000원 감액)에 매도하기로 하는 매매계약을 작성하였다.
- 4) D는 2019. 8. 21. 이 사건 제1 내지 4 부동산 중 피고 주식회사 B에 대하여는 53/100 지분에 관하여, 피고 C에 대하여는 47/100 지분에 관하여 수원지방법원 화성등기소 제166688호로 2019. 7. 22. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 경료하여 주었다.
- 5) 피고들은 2020. 초경 수원지방법원 안산지원에 D를 상대로 이 사건 제5 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2019. 8. 21. 매매예약 완결을 원인으로 하는 소유권이전 본등기 절차를 각 이행하라는 소를 제기하였고(수원지방법원 안산지원 2020가단64807호), 수원지방법원 안산지원은 2020. 5. 15. 무변론으로 피고들의 청구를 모두 인용하는 판결을 선고하였다. 이에 따라 이 사건 제5 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 위 등기소 2020. 8. 3. 접수 제184916호로 2019. 8. 21. 매매를 원인으로 한 피고들 명의의 각 소유권이전등기가 경료되었다.

다. 관련사건의 경과

1) 원고는 2019. 10. 22. 수원지방법원 안산지원에 D를 상대로 잔여 매매대금 1,450,000,000원 및 이에 대한 2019. 4. 9.부터의 지연손해금 지급을 구하는 소를 제기하였다(수원지방법원 안산지원 2019가합10214호).

2) 수원지방법원 안산지원은 2021. 8. 12. 이 사건 확인서 및 약정서의 내용, 원고와 원고의 대리인이라고 현명한 R 사이의 관계, 이 사건 매매계약서의 작성 경위 등에 비추어 볼 때, D가 이 사건 매매계약서의 기재와 같이 원고로부터 이 사건 각 부동산을 3,200,000,000원에 실제 매수한 것이 아니라 다른 목적으로 이 사건 매매계약서를 작성하였다고 봄이 상당하므로, 이 사건 매매계약서 작성 사실만으로는 원고와 D 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금 3,200,000,000원의 매매계약이 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다는 이유로, 원고의 D에 대한 청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였다.

3) 원고는 2021. 8. 24. 위 판결에 대하여 항소하였고, 이에 따라 위 사건에 관한 항소심이 현재 진행 중이다.

[인정근거] 다툼이 없거나 다투지 아니하는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 8호증, 을 제1 내지 3, 6, 12, 14호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

원고는 2019. 3. 18. D에게 이 사건 매매계약서에 따라 이 사건 각 부동산을 매매대금 3,200,000,000원에 매도하였는데, D는 2019. 4. 19. 이 사건 각 부동산의 각 소유권이전등기를 경료하였음에도 매매대금 중 1,430,000,000원을 지급하지 아니하였으므로, 원고는 D에 대하여 1,430,000,000원 및 이에 대한 지연손해금채권을 갖는다. D와 피고들은 이 사건 제1 내지 5 부동산에 관하여 매매예약 내지 매매계약을 체결하였으나, D와 피고들 사이의 위 매매예약 내지 매매계약은 가장행위로서 사해행위이므로 취소되어야 하고, 이 사건 제1 내지 5 부동산에 관하여 경료된 피고들 명의의 각 소유권이전등기 내지 소유권이전청구권가등기는 사해행위에 따른 원상회복으로 말소되어야 한다.

나. 피고들 주장의 요지

- 1) 원고는 D에 대하여 잔존 매매대금채권을 가지지 않는바, 원고의 피보전채권은 인정되지 아니한다.
- 2) 피고들은 공인중개사사무소로부터 이 사건 제1 내지 5 부동산을 소개받아 D에게 매매대금을 모두 지급하고 이 사건 제1 내지 5 부동산의 소유권이전등기를 경료하였으므로, 설령 D의 이 사건 제1 내지 5 부동산 처분이 사해행위에 해당한다고 하더라도, 피고들은 사해행위에 선의이다.

3. 판단

원고의 D에 대한 피보전채권의 존재가 인정되는지에 관하여 살펴본다. 원고와 D가 2019. 3. 18. 이 사건 각 부동산을 매매대금 3,200,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 이 사건 매매계약을 작성한 사실은 앞서 본 것과 같으나, 앞서 채택한 증거, 갑 제7호증, 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래의 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약서 및 기타 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 D에 대하여 이 사건 각 부동산의 잔존 매매대금 1,430,000,000원 및 이에 대한 지연손해금채권을 갖는다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 피고들에 대한 위 주장은 피보전채권의 존재가 인정되지 아니하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

가. 이 사건 확인서는 '이 사건 각 부동산의 매매대금은 원래 1,830,000,000원이었으나 기타의 사정으로 인하여 실제로는 매매대금이 초과 지급되었고, 계약서상 매매대금은 3,200,000,000원으로 작성하였음을 확인한다'는 내용으로 그 매매대금에 관하여 구체적이고 명확하게 기재되어 있다. 원고의 대표이사인 H는 D의 대표자 사내이사 U를 강제집행면탈죄로 고소하여 진행된 형사사건에서 조사받을 당시 이 사건 확인서를 작성한 사실은 인정하면서 이 사건 확인서에 기재된 내용을 확인하지 아니하고 서명날인하였다는 취지로 진술하였는바, 이 사건 확인서가 원고의 대표이사에 의하여 작성된 것은 분명한 것으로 보인다.

나. 이 사건 약정서는 이 사건 확인서와 같은 날인 2019. 4. 9. 원고의 대리인인 R과 피고의 대리인인 S에 의하여 작성되었는데, 이 사건 각 부동산 매매대금이 3,200,000,000원이나, 실제 지급하여야 할 금액은 2,600,000,000원이라는 취지로 기재되어 있다. 이에 대하여 원고는 이 사건 약정서가 R이

임의로 작성한 것이라는 취지로 주장한다. 그러나 원고 스스로도 이 사건 각 부동산의 매매계약 체결업무를 R이 원고를 대신하여 처리하였음을 인정하고 있는 점, 이 사건 제6 내지 8 부동산에 2018. 12. 28. 설정된 채권최고액 884,000,000원인 V조합 명의 근저당권 피담보채무의 채무자가 R의 배우자인 W이고 2019. 1. 29. 설정된 채권최고액 546,000,000원인 X 명의 근저당권 피담보채무의 채무자가 R인 점, 이 사건 약정서에는 원고 대표이사인 H의 운전면허증 사본과 이 사건 약정서가 작성된 2019. 4. 9. 발급된 원고의 인감증명서가 첨부되어 있는 점, 원고와 R은 상당기간 금전거래를 해온 관계로서 원고가 R에게 이 사건 각 부동산의 매도 등에 관하여 상당한 권한을 위임할 이유나 필요가 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 약정서가 R이 원고를 대리 내지 대행할 권한 없이 작성한 것이라고 보기는 어렵다.

다. 원고와 D는 이 사건 각 부동산을 매매하는 과정에서 이 사건 매매계약서 작성되기 약 7개월 전부터 앞서 본 제1의 가 1), 2), 3)항 기재 매매계약서를 작성하였고, 이에 따라 계약금 및 중도금 명목의 돈 중 일부를 지급한 것으로 보이는바, 이는 이 사건 매매계약서에서 정하고 있는 매매대금 지급일정 및 지급액수 등에 전혀 부합하지 않는다. 또한 이 사건 매매계약서에 따르면, 계약 당일 계약금 명목으로 350,000,000원을 영수하였다고 원고가 날인하였음에도 실제로는 D가 계약 당일 원고에게 계약금을 지급하였음을 인정할 만한 증거가 없고, 원고의 주장에 의하더라도 매매대금에서 D가 승계하기로 한 대출금 1,330,000,000원 및 X에 대한 차용금 420,000,000원이 공제되어야 하는데, 이 사건 매매계약서에는 그에 관하여 아무런 기재가 없는바, 이 사건 매매계약서의 문언을 그대로 믿기는 어렵다.

라. 원고는 2019. 4. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 2. 25. 매매를 원인으로 하여 각 소유권이전등기를 경료하였고, 같은 날 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 3. 18. 매매를 원인으로 하여 D에게 각 소유권이전등기를 경료하여 주었다. 이 사건 매매계약서 제2조는 매도인이 매매대금 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고 등기절차에 협력하도록 규정되어 있다. 원고의 주장에 의하면, 원고는 매매대금 중 1,430,000,000원을 수령하지 못하였음에도 D에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료하여 준 결과가 되는바, 원고는 어떠한 이유에서 매매대금을 전부 수령하지 아니하였음에도 D에게 이 사건 각 부동산에 관한

소유권이전등기를 경료하여 주었는지에 관하여 합리적인 설명을 하지 못하고 있다.

마. 수원지방법원 안산지원은 2021. 8. 12. 원고가 D에 대하여 잔존 매매대금 1,450,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 청구한 사건에서 앞서 본 것과 같은 이유로 원고의 청구를 모두 기각하는 제1심 판결을 선고하였다(수원지방법원 안산지원 2019가합10214호).

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성하경

별지