

수원지방법원 평택지원 2021. 8. 20 선고 2020가합11171 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원고등법원 2022. 2. 17 선고 2021나22172 판결

수원지방법원 평택지원 2021. 8. 20 선고 2020가합11171 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 경기

담당변호사 구본준

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 윤현주

변 론 종 결 2021. 6. 18.

판 결 선 고 2021. 8. 20.

주 문

1. 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 30. 체결된 매매계약을 375,447,100원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 375,447,100원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

○ 주위적 청구취지 : 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 30.

체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원
평택지원 등기와 2020. 1. 2. 접수 제48호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

○ 예비적 청구취지 : 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 C 사이의 분양계약 체결 등

1) 원고는 2015. 12. 29. 주식회사 C(이하 'C'라고 한다)로부터 평택시 D, E에 있는 'F 호텔'(이하 '이 사건 호텔'이라 한다) G호(이하 '이 사건 객실'이라 한다)를 분양대금 375,447,100원(부가가치세 포함)에 매수하고, 2017. 11. 1. 이 사건 객실에 관하여 2015. 12. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2015. 12. 29. 주식회사 H(이하 'H'라고 한다)과 이 사건 객실에 관한 위탁운영계약(이하 '이 사건 위탁운영계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 위탁운영계약에 의하면, 원고는 H에 이 사건 객실을 사용·수익하고 운영할 권리를 위탁하고 H는 원고에게 이에 대한 운영수익금을 지급하기로 하였는데(위 계약 제1조), 확정수익 보장기간(이 사건 호텔 운영개시일로부터 2개월이 경과한 날 ~ 1년)에는 분양금액(부가가치세 제외, 이하 같다)의 8%를 지급하고, 그 이후에는 원고와 H가 상호

협약하여 1년마다 갱신하되, 10년의 위탁운영 계약기간 동안 분양금액의 60%에 대하여 연 5%(분양금액의 3%)를 최소한의 수익으로 보장하기로 하였다(위 계약 제4조).

3) C는 2015. 12. 29. 원고에게 아래와 같은 내용의 '특별공급 한정호수 매수청구권 부여 협약서'(이하 '이 사건 협약서'라고 한다)를 교부하였다.

1. 원고는 이 사건 객실 매수시 이 사건 호텔의 정상영업(운영 준비기간 제외) 개시일로 부터 만 3년이 되는 시점까지 H로부터 매년 지급받는 수익률이 분양가 대비 5% 미만인 경우에는 C에게 이 사건 객실에 대한 '매수청구권'(이하 '이 사건 매수청구권'이라고 한다)을 행사할 수 있다. 단, 매수대상은 선(先) 접수 순으로 진행하되 매년 20호실 범위 내로 한정된다.

2. 이 사건 매수청구권의 행사는 매년 수익률이 재조정되어 공지된 후 그 효력발생일로 부터 30일 이내(접수된 '매수청구권'이 20호실 미만 시에도 기일연장 없음)에 서면통보로만 가능하며, 원고가 납입한 이 사건 객실 분양대금으로 피고가 재매입한다.

4) H는 2017. 9. 1. 이 사건 호텔의 운영을 개시하였다.

5) C, 피고, H는 공통적으로 I, J이 공동 대표이사를 맡고 있다.

나. 원고의 이 사건 매수청구권 행사

1) H는 2017. 11.부터 2018. 4.까지는 매월 원고에게 이 사건 위탁운영계약 제4조에서 정한 대로 운영수익금을 지급하였으나, 2018. 5. 11. 원고에게 '2018. 5.분부터 확정수익률을 4%로 조정하여(운영수익금을) 지급하겠다'는 취지의 공문을 보낸 이후, 2018. 5.부터 2018. 8.까지는 분양금액의 연 4%에 해당하는 운영수익금만을 지급하였고, 그 후로는 원고에게 운영수익금을 지급하지 않았다.

2) 원고는 2018. 5. 25., 2018. 9. 7., 2018. 11. 1. 3회에 걸쳐 C에게, 이 사건 협약서에 근거하여 이 사건 매수청구권을 행사한다는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 위 내용증명우편은 발송순서대로 2018. 5. 28., 2018. 9. 12., 2018. 11. 2. 피고에게 각 도달하였으나, 피고는 이 사건 객실의 매매대금 지급이나 소유권이전등기절차의 인수를 거부하였다.

3) 원고는 2019. 12. 4. C를 상대로 이 사건 매수청구권의 행사에 따른 매매대금 지급 및 이 사건

객실 소유권이전등기절차의 인수를 청구하는 소송을 제기하였다(서울중앙지방법원 2019가합587064호). 위 소송에서 서울중앙지방법원은 2018. 9. 7.자 내용증명우편이 2018. 9. 12. 피고에게 도달함으로써 위 날짜에 이 사건 객실에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 객실 매매계약’이라고 한다)이 체결되었다고 판단하고, C가 원고로부터 이 사건 객실을 인도받음과 동시에 원고에게 매매대금 375,447,100원을 지급하고 이 사건 객실에 대한 소유권이전등기절차를 인수하라는 판결을 선고하였다. C가 위 판결에 항소하였으나, 서울고등법원은 위 항소를 기각하였고(위 법원 2020나2032662호), 위 판결은 C의 상고장 각하로 2021. 5. 29. 확정되었다.

다. C와 피고 사이의 별지 목록 기재 부동산 매매계약 등

1) C는 2019. 12. 30. 피고에게 이 사건 호텔 2층에 있는 연회장인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 연회장’이라고 한다)을 1,417,450,000원에 매도하고(이하 ‘이 사건 연회장 매매계약’이라고 한다), 2020. 12. 2. 피고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고와 C는 이 사건 연회장의 매매대금 중 1,116,150,000원에 대하여는 C의 피고에 대한 기존 채무와 상계하기로 하였고, 피고가 2020. 1. 2. C에게 나머지 매매대금인 301,300,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 14, 17, 18호증, 을 제7, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 이 사건 객실 매매계약에 따른 매매대금청구권을 보유하고 있는데, 이 사건 연회장 매매계약은 C가 무자력인 상태에서 매매대금의 약 79%에 해당하는 1,417,450,000원 중 1,116,150,000원을 C의 피고에 대한 기존 채무와 상계하는 조건이므로 사해행위에 해당하고, C와 피고의 약의는 추정된다.

따라서 이 사건 연회장 매매계약의 취소 및 주위적으로 이 사건 연회장에 관하여 피고 앞으로 마쳐진

소유권이전등기말소를, 예비적으로 원고의 매매대금청구권 액수인 375,447,100원의 가액배상을 구한다.

나. 피고의 주장

C는 기한의 이익을 상실하여 변제 독촉을 받는 K조합(이하 ‘K조합’이라고 한다)에 대한 대출금 채무를 변제하고 이 사건 호텔 객실분양사업을 계속하기 위하여 부득이 피고에게 이 사건 연회장을 매도하고 그 매매대금으로 K조합에 대한 채무를 변제하였으므로, 이 사건 연회장 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

또한 피고는 이 사건 연회장을 감정가에 상응하는 가격으로 매수하였고 매매대금 지급의무를 정상적으로 이행하였으므로 선의의 수익자이다.

3. 판 단

가. 피보전채권

1) 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 이 사건 매수청구권 행사에 따른 매매대금 375,447,100원의 청구권을 가지고 있으므로, 위 청구권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 피고는 원고가 위 매매대금 청구권과 동시이행의 관계에 있는 이 사건 객실의 인도 의무를 이행하지 않았으므로 위 청구권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 없다는 취지로 주장하나, 앞서 든 증거들, 갑 제19호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 이 사건 객실의 마스터키를 보유·관리하는 이 사건 호텔 관리단 및 이 사건 호텔의 운영대행업체인 주식회사 L로 하여금 피고에게 이 사건 객실을 인도하도록 조치하고 피고에게 내용증명우편을 통해 위 조치를 취할 담당자의 전화번호를 고지하는 방식으로 이 사건 객실의 인도 의무를 이행한 사실, ② 원고는 위와 같이 인도 의무를 이행하였다는 점을 소명하여 서울고등법원 2020나2032662호 판결문에 집행문을 부여받고, 이 사건 객실에 대한 매매대금청구권을 피보전채권으로 하여 피고에 대하여 채권압류 및 추심명령(서울중앙지방법원 2020타채124911호)을 받은 사실이 인정된다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) C의 무자력

갑 제11호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실에 의하면, C는 이 사건 연회장 매매계약일인 2019. 12. 30. 당시 채무초과 상태에 있었음이 인정된다.

① C의 2019. 12. 31. 기준 재무제표상 자산은 16,805,199,341원인 반면 부채는 이를 초과하는 20,393,616,327원이다.

② M회계법인은 C의 2019. 12. 31. 기준 재무제표에 대한 감사보고서에 'C는 2019. 12. 31. 종료되는 회계연도에 영업손실이 1,151,000,000원이며 당기순손실이 3,534,000,000원이고, 유동부채가 유동자산보다 16,130,771,000원을 초과하고, 2020년 내에 만기가 도래하는 차입금 17,344,000,000원이 있습니다. 이러한 상황은 회사의 계속기업으로의 존속능력에 대하여 유의적인 의문을 초래합니다.'라고 기재하고 재무제표에 대한 의견을 거절하였다.

2) 이 사건 연회장 매매계약의 사해행위 해당 여부 및 사해의사

가) 채무자가 채무가 재산을 초과하는 상태에서 채권자 중 한 사람과 통모하여, 그 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로, 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매각하고 위 매매대금채권과 그 채권자의 채무자에 대한 채권을 상계하는 약정을 하였다면 가사 매매가격이 상당한 가격이거나 상당한 가격을 초과한다고 할지라도, 채무자의 매각행위는 다른 채권자를 해할 의사로 한 법률행위에 해당한다(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다2961·94다2978 판결 참조).

나) 앞서 든 증거, 을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 이 사건 연회장 매매계약은 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하고, 채무자인 N와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

(1) C는 2019. 12. 30.경 무자력 상태이고, 피고 등 관계회사들과 총 10곳의 지역 단위 O조합에 17,089,631,000원의 단기차입금을, 총 5곳의 지역 단위 P조합에 2,755,580,000원의 장기차입금을 각 부담하고 있다. 위와 같이 C는 다수의 채권자들에 대하여 채무를 부담하는 상태에서 공동대표이사가 동일한 관계회사인 피고에게 이 사건 연회장을 매도하고, 매매대금

1,417,450,000원의 79%에 달하는 1,116,150,000원을 피고에 대한 기존 채무와 상계하였다.

이러한 사정을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 연회장 매매계약은 N의 다른 채권자를 해할 의사로 한 법률행위에 해당한다.

(2) 피고는 다음과 같이 이유로 이 사건 연회장 매매계약이 사업 계속을 위한 목적으로 부득이하게 체결되었으므로 사해행위가 아니라고 주장한다. 즉, C는 2018. 11. 26. K조합으로부터 6억 원을 차용하고 같은 날 주식회사 Q와 이 사건 연회장에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하여 K조합을 우선수익자로 지정하였는데, 2019. 8. 9. 이 사건 연회장에 대하여 이 사건 호텔관리단이 ‘원인무효를 원인으로 한 소유권이전등기말소청구권 또는 채권자대위권에 기한 소유권이전등기청구권’을 피보전권리로 하여 처분금지가처분 등기를 경로하자, K조합이 N에 기한이익 상실을 통지하면서 6억 원 및 이에 대한 이자의 즉시 변제를 요구하였다. 이에 N는 피고로부터 2019. 10. 28.부터 2019. 12. 26.까지 313,400,000원을 빌려 위 금액만큼 K조합에 대한 채무를 변제하였으나, K조합은 나머지 채무인 301,214,371원에 대하여도 즉시 변제를 요구하면서 미이행 시 이 사건 연회장이나 이 사건 호텔 미분양 객실에 대한 경매신청을 예고하였기 때문에, N는 이 사건 호텔 객실 분양사업을 계속하기 위해 부득이하게 이 사건 연회장 매매계약을 체결하였다는 것이다.

그러나 다음과 같은 사정에 비추어 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

① K조합이 피고 주장과 같이 C에 대하여 2019. 12. 말경 나머지 대출금 채무의 즉시 이행을 요구하였다거나 이 사건 연회장이나 이 사건 호텔의 미분양 객실에 대한 경매신청을 예고하였음을 인정할 객관적인 증거는 제출되지 않았고, 설령 그러한 요구가 있었다고 하더라도 이 사건 호텔의 미분양 객실이 154개에 달하고 각 객실의 분양가가 3억 원 상당인 것으로 보이므로, 미분양객실 1~2개를 매도하여 3억 원 상당의 나머지 대출금 채무의 변제자금을 마련할 수도 있었을 것으로 보인다. 그럼에도 굳이 감정이 약 14억 원에 달하는 이 사건 연회장을 매각할 합리적인 이유를 찾기 어렵다.

② 원고가 2019. 12. 4. N를 상대로 이 사건 매수청구권 행사에 따른 매매대금청구소송을 제기하였는데, 이 사건 연회장 매매계약은 그로부터 한 달이 채 되지 않은 시점에 체결되었다. 이러한 사정에 비추어 N가 원고에 대한 매매대금 지급채무를 회피하기 위해 관계회사인 피고에게 이 사건

연회장을 매각하였을 가능성도 있어 보인다.

다) 피고는 이 사건 연회장을 감정가에 상응하는 금액으로 매수한 점, 매매대금 지급의무를 정상적으로 이행한 점, N가 이 사건 호텔 객실 분양사업을 계속하기 위해 불가피하게 이 사건 연회장을 매각한 점 등을 근거로 피고가 선의라고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이, ① 피고와 N는 공동 대표이사가 동일한 관계회사인 점, ② 피고는 이 사건 연회장을 매수하면서 매매대금의 79%에 달하는 금액을 N의 피고에 대한 기존 채무와 상계하여 현실로 지급한 금액은 301,300,000원에 불과한 점, ③ 이 사건 호텔 객실 분양사업을 계속하기 위해 불가피하게 이 사건 연회장 매매계약을 체결하였다는 피고의 주장은 합리적인 근거가 부족한 점 등에 비추어, 피고가 주장하는 사정만으로는 수익자의 악의 추정을 뒤집고 피고가 선의라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 원상회복의 방법과 사해행위 취소의 범위

채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없는데, 을 제9호증 감정서의 기재에 의하면 이 사건 연회장의 감정평가액은 1,404,000,000원인 사실이 인정되는 반면, 원고의 피보전채권액은 위 감정평가액에 미치지 못하는 375,447,100원이므로, 이 사건 사해행위취소에 따른 원상회복은 원물반환으로는 할 수 없고 가액배상의 방법에 의하여야 한다(원고는 주위적으로 원물반환을, 예비적으로 가액배상을 구하고 있는 바, 원물반환이 아닌 이에 갈음한 가액배상을 인정한다).

따라서 피고는 원고에게 가액배상으로 원고의 피보전채권액인 375,447,100원 및 위 돈에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하기로 하고, 나머지 청구는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김세용, 판사 하지인, 판사 노민식

