

의정부지방법원 2021. 1. 22 선고 2018가합57902 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2021. 9. 30 선고 2021나2009102 판결

의정부지방법원 2021. 1. 22 선고 2018가합57902 판결

전문

원고A재건축조합

소송대리인 법무법인 현백

담당변호사 정영주

피고B

소송대리인 법무법인 안세

담당변호사 이수형

변론 종결2020. 11. 27.

판결 선고2021. 1. 22.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 1항 기재 부동산에 관하여 피고와 소외 주식회사 C 사이에 2014. 6. 12. 체결된 대물변제계약을, 별지 목록 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 피고와 소외 주식회사 C 사이에 2014. 6. 3. 각 체결된 대물변제 계약을, 별지 목록 4항 기재 부동산에 관하여 피고와 소외 주식회사 C 사이에 2014. 6. 12. 체결된 대물변제 계약을 각 취소하고, 피고는 별지 목록 1항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소1) 2019. 3. 11. 접수 제9900호로, 별지 목록 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소 2017. 10. 12. 접수 제59089호로, 별지 목록 4항 기재 부동산의 2분의 1 지분에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소 2020. 3. 16. 접수 제65321호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고는 서울 도봉구 D 대 2,522m² 지상에 기존 28세대의 연립주택 건물을 철거하고 아파트 1개동(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진할 목적으로 2012. 7.경 설립된 조합이다.

2) 소외 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 건설시공업을 주된 영업으로 하는 회사로, 이 사건 건물의 시공사이다.

나. 공사 도급계약의 체결

원고는 2012. 1. 3. C과의 사이에 이 사건 건물 신축에 관하여 아래와 같은 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였다.

이 사건 도급계약

□ 사업시행자 : 갑(원고) □ 시공사 : 을(피고 회사)

- 세대수 : 현재 28세대, 준공 후 48세대 근린생활시설 1동(건축허가 시 변경 가능)
- 공사기간 : 착공신고일로부터 18개월
- 공사대금 : 분양분 20세대 및 근린생활시설 1동(약 82.90m²)은 시공비로 시공사에서 임의 처리한다.

제4조(사업시행의 방법)

- ① '갑'과 '을'은 동 대지에 건축법 등 관련 법규에 따라 주택을 건축하여 '갑'의 소유주에게 분양하고 잔여세대는 '을'이 임의 분양한다.

제5조(공사대금)

- ① '갑'이 '을'에게 지급해야 할 건축시설의 공사대금은 확정지분제로 한다.
- ② 상기 제1항의 공사비에는 건축공사비 및 토목공사비, 조경공사비, 전기설비공사비, 공사시공계획서에 의한 마감공사비, 단지내 인입공사비, 철거공사비, 적정한 공정에 SAMPLE세대 시설비 등이 포함된다.
- ③ 상기 제1항의 공사비 외에 건축허가에 따른 제반비용, 채권매입비, 면허세, 허가수수료, 분양광고비(시공사분), 소유주운영비, 시공상 야기되는 민원 처리비는 '을'이 부담하고, 근저당 해제 및 설정비용, 입주 시 소유주 및 소유주의 취득세, 등록세, 인입비, 시설부담금, 사업소득세 등 제세공과금은 '갑'이 부담한다.

제10조(거주자의 이주)

- ① 사업지구 내 거주자(세입자를 포함한다. 이하 같다)는 최초 이주비 계약금 지급일로부터 40일 이내에 '갑'의 책임 하에 완료하여야 하며, '을'은 이주촉진을 위한 조치와 지원을 하여야 한다.

제12조(소유주운영비의 지원)

- ① '갑'의 원활한 사업추진을 위하여 '을'은 '갑'에게 착공시점부터 준공일까지 운영비(월 200만 원씩)를 무상 지급한다. 단, 지급된 운영비 지출은 '갑'이 실비 처리기로 한다.

제13조(이주비의 대여)

- ① '을'이 '갑'에게 대여하는 이주비는 다음과 같으며 유이자 대여분에 대해서는 현재 은행 여신금리 이자를 적용하고 이자 계산은 대여시점부터 대여금 상환까지로 한다(이후 생략).

제27조(대물 변제 면적의 조정)

- ① '을'은 다음 각 호에 해당되는 경우 그 시설을 '갑'에게 서면통지하고 '갑'과 '을'은 상호 합의하여 제5조의 대물변제 면적을 조정한다.

제37조(채권의 양도)

- ① '을'은 본 공사의 이행을 위한 목적 이외에는 본 계약에 의하여 발생한 채권(공사대금청구권)을 제3자에게 양도하지 못한다.

제40조(특약사항)

- ① '갑'의 이주비 대출 시 최대한 대출한 것을 이주비로 지급하고 나머지는 공사대금으로 '을'이 공사비에 충당한다(단, 공사비 부분의 변제는 '을'이 한다).
- ② 이주비 대출 시 시공비 지급을 위하여 '갑'의 소유주는 이주비 대출자서와 동시에 일반분양분 중도금 대출서류도 함께 작성한다.
- ④ 공사 중 각 소유주 세대 재산 보전을 위하여 '갑'은 신탁등기를 하여야 한다(단, 신탁등기비용은 '갑'이 책임진다).
- ⑥ '갑'은 소유권을(매매 시) 이전하여도 '을'과의 맺은 계약은 유효하다(단, 매매당사자에게도 사전에 통보하여 '갑'의 소유주가 바뀌어도 이를 승계하여야 한다).
- ⑪ '갑'은 '을'에게 공사대금 지급 시 사업비 대출한 은행에 약정한 내용대로 4~5회로 나누어 '을'에게 지급한다.
- ⑬ 본 계약 내용 중 특약사항과 중복될 시 특약사항을 우선한다.

다. 이 사건 건물의 준공 및 피고 명의로의 소유권이전등기

- 1) 원고와 C은 2012. 1. 이 사건 건물을 착공하여 2016. 2. 18. 사용검사신청을 하여 이 사건 건물을 완성하였다.
- 2) C의 채권자들은 C을 채무자로 하여 완공 전인 이 사건 건물 중 일부 구분건물이 C 소유임을 전제로 이에 관하여 가압류, 가처분 등기를 신청하여 그 결정을 받았다.
- 3) 이에 직권으로 별지 목록 1 내지 3항 기재 부동산에 관하여 2016. 4. 1., 별지 목록 4항 기재

부동산 중 2분의 1 지분에 관하여 2016. 3. 10. 각 C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

4) 피고는 별지 목록 1항 기재 부동산에 관하여 2019. 3. 11. 서울북부지방법원 등기국 접수 제9900호로 2014. 6. 12. 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를, 별지 목록 2, 3항 기재 부동산에 관하여 2017. 10. 12. 서울북부지방법원 등기국 접수 제59089호로 2014. 6. 3.

대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를, 별지 목록 4항 기재 부동산 중 2분의 1 지분에 관하여 2020. 3. 16. 서울북부지방법원 등기국 접수 제65321호로 2014. 6. 12. 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고의 C에 대한 대여 등

1) 원고 조합원 28명은 2012. 8. 2.부터 2012. 10. 8.까지 E조합로부터 연 6.14% 내지 7.2%의 이율로 합계 3,640,000,000원을 차용하였는데, 2012. 8. 2.부터 2013. 9. 5.까지 그 중 3,300,000,000원을 C에게 대여하였고, C은 위 돈 중 1,840,000,000원을 조합원들의 이주비로, 나머지 1,473,000,000원을 공사비로 사용하였다.

2) C은 원고 조합원들에게 위 이주비 1,840,000,000원을 무이자로 대여하는 대신 원고 조합원들이 E조합로부터 위 이주비 상당의 돈을 차용함으로써 발생한 이자 상당액을 납부하기로 하였으나 이를 납부하지 않았다.

3) 원고는 2016. 1. 14.부터 2016. 7. 29.까지 C을 대신하여 하도급업체에 959,872,600원을 지급하였다.

마. 관련 판결의 경과

1) 원고는 2015. 11. 12. C을 상대로 이 사건 사업과 관련하여 원고가 C에게 공사비로 대여한 돈, 조합원들의 이주비를 원고가 지급함으로써 발생한 이자, 이 사건 건물의 완공 지연에 따른 지체상금, 원고가 C을 대신하여 하도급업자들에게 지급한 공사비 등을 구하는 소송을 제기하여 2018. 10. 18. 서울북부지방법원 2015가합26188호로 'C은 원고에게 3,804,603,011원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'라는 취지의 판결이 선고되었고, 원고와 C이 항소하여 항소심에서 2020. 1. 8. 서울고등법원 2018나2068040호로 'C은 원고에게 3,880,492,272원 및 그중 ① 1,000,000,000원에 대하여는 2020. 1. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의, ② 1,473,000,000원에

대하여는 2013. 9. 5.부터 2018. 10. 18.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, ③ 76,000,000원에 대하여는 2016. 2. 18.부터 2020. 1. 8.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, ④ 371,619,672원에 대하여는 2016. 2. 18.부터 2018. 10. 18.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, ⑤ 959,872,600원에 대하여는 2016. 7. 29.부터 2018. 10. 18.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'라는 취지의 판결(이하 '관련 판결'이라 한다)이 선고되었고, 이에 대하여 C이 상고하였으나 2020. 6. 25. 심리불속행으로 상고가 기각되어 그대로 확정되었다.

2) 관련 판결은 원고가 C에 대하여 이 사건 건물 완공의 지연에 따른 2014. 11. 1.부터 2016. 2. 18.까지의 지체상금 채권 1,000,000,000원, 운영비 채권 76,000,000원, 공사비 명목의 대여금 채권 1,473,000,000원, 이주비에 대한 연 6%의 이자 상당액 371,619,672원, C을 대신하여 하도급업체에 지급한 공사비 959,872,600원 상당의 채권을 가지고 있다고 판단하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12, 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고의 채무자인 C이 2014. 6. 3.부터 2014. 6. 12.까지 피고에게 별지 목록 1 내지 3항 기재 부동산 및 별지 목록 4항 기재 부동산 중 2분의 1 지분을 대물변제로 제공하기로 약정(이하 '이 사건 각 대물변제 약정'이라 한다)하고 실제로 위 각 부동산에 관하여 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 위 대물변제 약정 및 소유권이전등기는 원고를 비롯한 C의 채권자들에 대한 사해행위에 해당하므로, 원고는 위 각 대물변제 약정의 취소를 구하고, 원상회복으로서 별지 목록 각 기재 부동산에 관한 피고 명의 소유권이전등기의 말소를 구한다.

3. 채권자취소권 인정 여부에 관한 판단

가. 피보전채권 성립 여부에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 대물변제 약정은 2014. 6. 3.부터 2014. 6. 12.까지 이루어졌는데, 원고는 위 각 대물변제 약정이 이루어지기 전인 2012. 8. 2.부터 2013. 9. 5.까지 C에 공사대금으로 1,473,000,000원을 대여하여 동액 상당의 대여금채권을 가지고 있었고, C에게

무이자로 이주비 1,840,000,000원을 대여하여 원고가 E조합에게 지급한 이자 상당의 손해배상채권 182,689,315원 [= 1,840,000,000원 × 연 6%2) × (1+239/3653)), 원 미만 버림]이 발생하였으므로, 관련 판결에서 인정된 원고의 채권 중 적어도 위 각 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 성립 여부에 관한 판단

- 1) 채권자취소소송에서 채무자의 법률행위에 관하여 그 사해성 유무, 즉 채무자의 그 처분행위로 인하여 무자력상태가 초래되었거나 심화되었는지 여부를 판단하기 위해서는 처분행위 당시의 채무자의 적극재산과 소극재산의 각 총액을 산정하여 채무초과 여부를 가려야 하는데, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조), 그 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조).
- 2) 원고는 위 각 대물변제 약정 체결 당시 C의 적극재산은 이 사건 건물의 공사비를 대신하여 받기로 한 이 사건 건물 중 구분건물 20채, 상가 1동 중 일부였던 반면 하도급 업체 등에 대하여 공사대금 채무 등을 부담하고 있어 C이 채무초과 상태에 있었다고 주장하나, 갑 제16, 33 내지 36호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 위 각 대물변제 약정 체결 당시 C의 적극재산과 소극재산 액수가 얼마인지 특정할 수 없으므로 C이 당시 채무초과상태에 있었음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.
- 3) 결국 원고의 이 사건 사해행위취소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사하현우

판사오선아

판사공병훈

별지

- 1) 서울북부지방법원 도봉등기소는 2019. 7. 1. 서울북부지방법원 등기국으로 통합되었으나 원고

소장 기재대로 기재한다.

2) E조합로부터 차용한 이율 연 6.14% 내지 연 7.2% 이하로서 원고가 구하는 연 6%의 이율

3) 원고 조합원들이 대출받은 날 이후로서 원고가 구하는 2012. 10. 8.을 기산점으로 함