

인천지방법원 2021. 4. 23 선고 2020가합65066 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 리우

담당변호사 이완수, 김세환, 강송욱, 구영환, 이선영, 조기쁨,

한동훈, 허성훈, 홍진의

피 고 주식회사 B

변론 종결 무변론

판결 선고 2021. 4. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 470,250,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 21.부터 갚는 날까지 연19%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 무변론 판결

민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조 제1항

재판장 판사 김지후, 판사 심웅비, 판사 김준영

별지

청 구 원 인

1. 당사자관계

원고는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 ‘자본시장법’이라 합니다)에서 정하는 투자매매업, 투자중개업, 투자자문업 등을 영위하는 법인으로서, 2020. 1. 15.자로 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’라고 합니다)와 대출주선계약을 체결하여, 피고 B가 진행하는 경상남도 양산시 CBL 토지 매입을 위한 매입자금 자금조달과 관련하여 대출주선용역의 제공을 완료한 자이고,

피고 B는 위 대출주선계약에 따라 원고로부터 위 토지 매입 자금 조달을 위한 금융자문을 받는 등 대출주선용역을 모두 제공 받았음에도 불구하고, 이에 따른 대출주선 수수료를 원고에게 지급하지 않고 있는 자입니다.

또한 피고 주식회사 D(이하 ‘피고 D’이라 합니다)은 피고 B로부터 경상남도 양산시 E 토지 53,720㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 합니다)에 관하여 체결된 매매계약 상 매수인 지위를 포괄적으로 양수한 자이며,

주식회사 F(이하 ‘F’이라 합니다)은 2020. 2. 13. 피고 D로부터 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 소유권을 이전받은 자입니다(갑 제1호증 토지등기사항전부증명서 참조).

2. 사실관계의 정리

피고 B는 G단지 내에 위치한 이 사건 토지를 개발하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 합니다)을 추진하기 위하여, 2019. 5. 30. H합자회사(최초매수인, 대표이사: D로부터 위 회사가 J 주식회사(이하 ‘J’이라 합니다)와 사이에서 2018. 9. 17.자로 체결한 매매계약에 따른 매수인으로서의 권리·의무 일체를 포괄승계하기로 하는 내용의 “권리·의무승계 계약서”를 작성하면서(갑 제2호증 권리의무승계 계약서 참조),

같은 날 J으로부터 이 사건 토지를 32,769,200,000원에서 매수하기로 하고, 위 금액을 아래 표와 같은 방식으로 나누어 지급하기로 하는 내용의 매매계약서를 새로이 작성하였습니다(갑 제3호증 매매계약서).

- 아 래 -

매매대금 : 금삼백이십칠억육천구백이십만원정 (₩:32,769,200,000)					
대금 납 부 방 법					
구 분	납부약정일	납부할 금액	미납원금	비 율	비 고
계약보증금	2019.05.30	3,276,920,000	29,492,280,000	10%	
1차 중도금	2019.05.31	3,276,920,000	26,215,360,000	10%	
2차 중도금	2019.07.31	13,107,680,000	13,107,680,000	40%	
잔 금	2019.09.30	13,107,680,000	0	40%	
납입계좌	경남은행 K		(예금주 : J		(주))

피고 B는 계약보증금 3,276,920,000원, 1차 중도금 3,276,920,000원 합계 6,553,840,000원까지 지급한 뒤, 2차 중도금과 잔금 합계 26,215,360,000원을 조달하기 위한 담보대출(이하 ‘이 사건 담보대출’이라 합니다)을 받고자 원고에게 문의하였습니다(갑 제4호

중 납부확인서, 갑 제5호증 브릿지 론 요청서).

이에 원고는 2019. 12. 6.과 2020. 1. 15. 피고 B와 사이에서, 피고 B가 제3의 금융기관 으로부터 285억 원의 자금을 담보대출 받을 수 있도록 주선하고, 그와 관련한 대가로 대출약정금의 1.5%(부가가치세 별도)를 주선수수로 받는다는 점을 골자로 하는 대출 주선계약(이하 ‘이 사건 주선계약’이라 합니다)을 체결하였습니다(갑 제6호증의 1, 2 각 대출주선계약서 참조).¹⁾²⁾

이 사건 주선계약에 따르면, 원고는 계약기간 중에는 “독점적 대출주선자”로서의 지위를 갖게 되고, 피고 B는 원고 이외의 다른 기관과 이 사건 담보대출과 관련한 금융자문 또는 주선계약을 체결하거나 이에 관하여 교섭, 협의, 논의, 협상 등을 일체 할 수 없으며, 원고의 대출주선에 의하지 않고서 이 사건 담보대출과 관련하여 자금을 조달하지 않기로 약정하여, 이를 위반 시 원고에 대해 위약벌을 지급하기로 하였습니다.

[이 사건 주선계약 제7조 제3, 4항(갑 제6호증의 1, 2 각 대출주선계약서)]

③ “갑”은 본 계약기간 내에 “을” 또는 “을”이 주선한 기관 외의 다른 기관과 본건 담보대출과 관련한 금융자문 또는 주선계약을 체결하거나 이에 관하여 교섭, 협의, 논의, 협상 등을 일체 하지 아니한다. 단, “을”이 사전에 서면으로 동의한 경우는 예외로 한다.

④ “갑”은 “을”의 본건 대출주선에 의하지 아니하거나 “을” 또는 “을”이 주선한 기관을 통하지 아니하고는 본건 담보대출과 관련하여 자금을 조달하지 않기로 한다.

1) 조속한 업무진행을 위해 2019. 12. 6. 가계약 형태로 약정을 체결한 뒤, 원고 내부의 승인절차를 거쳐 2020. 1. 15. 정식 계약서를 정구한 것입니다(갑 제6호증의 2 대출주선계약서 참조).

2) 이 사건 주선계약이 체결되기 이전에 L(피고 B 주주 및 대표이사), I, M(피고 B 주주인 N의 남편)이 동석하여 이 사건 담보대출 주선을 의뢰하였고, 이 자리에서 L으로 업무 제닐을 일원화 해달라고 요청하여, 실제 실무는 L을 통해 진행되었습니다. 이와 관련하여 원고측 실무자인 O와 피고 B측 실무자인 L 간에 대출주선과 관련하여 오고 간 이메일, 카카오톡 대화내역(원고측 실무자인 P 등 포함)을 증거자료 갑 제7호증의 1 내지 3, 갑 제8호증의 1 내지 9로 각 제출합니다.

이 사건 주선계약에 따른 업무 진행 결과, 피고 B는 Q조합, R조합, S조합, T조합, U조합, V조합, W조합, X조합, Y조합 등 총 9곳의 금융기관으로부터 도합 285억 원의 대출 승인을 받았고,

뒤이어 2020. 1. 10. 서울 영등포구 Z건물 50층에 위치한 법무법인 AA에서 각 AB조합 관계자들의 입회하에 담보대출약정을 체결하였으며,³⁾ 위 대출 실행에 필요한 자료까지 모두 징구되었는바, 이로써 원고는 이 사건 주선계약에 따른 자신의 의무를 모두 이행하였습니다(갑 제9호증의 1 대출약정서, 갑 제9호증의 2 내지 8 각 대출관련자료 참조).

그러나 피고 B는 회사 내부의 사정을 이유로 대출 실행을 차일피일 미루면서 원고에게 2020. 2. 13.까지 대출을 실행하겠다고 하였으나, 결국 대출을 승인한 대주들의 대출 취급 승인 기한인 2020. 2. 19.을 넘겨 이 사건 담보대출에 대한 승인이 취소되는 결과가 초래되었습니다.

[그 과정에 대해 보다 구체적으로 설명 드리자면, 2020. 1. 10. 이 사건 담보대출약정이 체결되었고, 같은 달 13. 차주인 피고 B의 요청에 따라 이 사건 토지에 대한 감정평가서 사본이 전달되었습니다. 대출 기표일과 관련하여서는 J의 소유권보존등기가 이루어지는 즉시 바로 대출을 실행하는 것으로 피고 B가 요청하기도 했습니다.

원고측 실무자는 2020. 1. 29.경 피고 B측에 2020. 2. 6.에 기표해도 되는지 확

3) 피고 B는 위와 같이 정해진 금융조건에 대하여 명확히 동의하였고, 대출약정을 체결할 때까지 위 조건에 대하여 어떠한 이의도 제기한 바가 없습니다(갑 제8호증의 2 내지 8 각 대화내역 참조).

인을 구하였으나, 아무런 답변을 듣지 못하였고, 2020. 2. 13. 대출 진행 의사를 물었을 때도 마찬가지였습니다(갑 제8호증의 9 카카오톡 대화내역 참조).

그러다 2020. 2. 7. 이 사건 토지에 관하여 J 명의로 소유권보존등기가 이루어졌고, 피고 B가 대출 실행을 차일피일 미루는 와중, 피고 D이 2020. 2. 20. 매매를 원인으로, F이 같은 날 신탁을 원인으로 하여 차례로 각기 소유권이전등기를 마쳤습니다.

이후 대출기한이 경과하면서 대출승인이 취소됨으로써 결국 피고 B에 대한 대출 건은 더 이상 진행되지 못하게 된 것입니다.]

이후 피고 B는 이 사건 주선계약에 따른 대출주선수수료 지급을 피하기 위하여, 이 사건 토지에 관한 매매계약 상 최초의 매수인인 H합자회사의 대표이사 I이 대표로 있는 피고 D에게 피고 B가 가진 이 사건 토지에 관한 매매계약 상의 모든 권리를 포괄적으로 양도(이하 ‘이 사건 양도양수계약’이라 합니다)한 뒤, 피고 D를 통해 제3의 금융기관과 대출계약을 체결하여 대출을 실행받아 J에게 중도금과 잔금을 지급하였습니다. 그 결과 피고 D이 2020. 2. 20.경 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하였습니다(갑 제1호증 토지등기사항전부증명서 참조).

이후 피고 D은 2020. 2. 13.경 이 사건 사업의 시행과 관련하여 F과 신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 합니다)을 체결한 뒤 같은 달 20. F에게 이 사건 토지의 소유권을 이전하였습니다.⁴⁾

4) 한편 피고 D은 이 사건 신탁계약에 따라, F에 대하여 이 사건 토지로부터 발생하는 신탁수익에 관한 청구권(수익권)을 취득하였습니다.

3. 피고 B에 대한 대출주선 수수료 또는 위약벌의 지급 청구

가. 주위적 청구원인: 대출주선 수수료 지급 청구

이 사건 주선계약서 제1조⁵⁾, 제3조 제1항⁶⁾ 그리고 제5조에 따르면, 원고가 대출주선 업무 등을 충실히 수행한 경우, 피고 B는 원고에게 대출주선에 대한 수수료를 아래와 같은 내용으로 지급하여야 합니다(갑 제6호증의 2 대출주선계약서 참조).

- 아 래 -

제 5 조 (대출주선수수료)		
① "갑"이 "을"에게 지급하는 본건 대출주선에 대한 대출주선수수료의 지급조건은 아래와 같다.		
1. 주선수수료		
구 분	지급기일	금 액
수수료	본건 담보대출과 관련된 대출 약정금 최초 납입일	대출약정금의 1.5% (부가가치세 별도)

전술한 바와 같이, 원고는 피고 B에게 대출주선 용역을 충실히 제공하였고, 그로 인해 피고 B는 당초 본건 토지 매입을 위한 자금 28,500,000,000원을 모두 대출 받을 수 있는 대출약정을 체결하게 되었는바, 피고 B는 원고에게 이 사건 주선계약서에서 정한

5) 제1조(목적) 본 계약의 목적은 "피고 B"가 추진하고자 하는 경상남도 양산시 CBL 토지 매입을 위한 매입자금 자금조달(이하 포함하여 "본건 담보대출"이라 한다)을 위하여 "원고"가 독점적으로 대출주선 업무 등(이하 "본건 대출주선"이라 한다)을 수행하고, "피고 B"가 원고에게 "본건 대출주선"에 대한 수수료를 지급함에 있어 필요한 제반 사항을 정하는 데 있다.

6) 제3조(본건 대출주선의 내용) ① "원고"는 "본건 담보대출"에 필요한 금 이백팔십오억 원(W28,500,000,000)(이하 "조달예정금액") 내외의 자금조달에 관한 "본건 대출주선"과 관련된 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 자금조달을 위한 금융기관의 섭외, 모집, 주선
2. 금융기관, 차주, 기타 이해당사자간 의견 조율 및 조정
3. 본건 담보대출과 관련된 자료의 전달 및 설명
4. 금융조건 등과 관련된 자료의 전달 및 설명
5. 위 각호에 부수하는 업무

대출주선 수수료를 지급할 의무가 있습니다(갑 제9호증의 1 대출약정서 참조).

대출주선 수수료는 피고 B가 대주들과 체결한 대출약정상 인출일인 2020. 1. 20.에 원고에게 지급하기로 되어 있고(이 사건 주선계약서 제5조 참조), 그 지급을 지체할 경우 지연이자로 연 19%를 지급해야 하는바(이 사건 주선계약서 제11조 참조), 피고 B로서는 원고에게 대출주선 수수료 470,250,000원(= 대출금액 28,500,000,000원 X 1.5%, 부가가치세 포함) 및 이에 대하여 위 수수료 지급의무가 발생한 2020. 1. 20.의 익일인 같은 달 21.부터 다 갚는 날까지 연 19%의 비율에 의한 약정지연이자를 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

나. 예비적 청구원인: 위약별 지급 청구

가사 대출주선 수수료 지급의무가 인정되지 않는다고 하더라도, 이 사건 주선계약 제7조 제6항 제2호에 따르면 원고 또는 원고가 주선한 기관의 내부 여신 승인이 있었거나 승인절차를 진행 중임에도 불구하고 피고 B가 자금조달 받는 것을 거부하거나 원고 또는 원고가 주선한 기관 이외의 기관을 통해 자금을 조달 받는 경우, 피고 B는 즉시 원고에게 이 사건 주선계약에서 정한 주선수수료 상당액을 위약별로 지급하도록 되어 있고,

본건에서 피고 B는 원고가 주선한 금융기관(9곳의 AB조합)을 통해 대출계약이 체결되고 내부 여신 승인이 있었음에도 불구하고 별다른 이유 없이 대출실행을 거부하였으며, 대출주선 수수료 지급을 피하기 위하여 피고 D에게 이 사건 토지에 관한 권리 일체를 양도한 뒤, 다른 금융기관을 통해 자금을 조달하는 편법을 사용했는바, 피고 B는

원고에게 위 대출주선 수수료에 상당하는 금원을 위약벌로서 지급할 의무가 있습니다.

다. 소 결

피고 B는 원고에게 이 사건 주선계약에 따른 수수료 또는 위약벌 470,250,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 21.부터 다 갚는 날까지 이 사건 주선계약에서 정한 연 19%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있습니다.

4. 손해행위 취소 및 원상회복(가액배상)의 청구

가. 손해행위에 해당하는 이 사건 양도양수계약의 취소

전술한 바와 같이, 피고 B는 원고에게 470,250,000원 상당의 금전지급채무를 부담한 상태에서, 이 사건 양도양수계약을 통해 기존에 J측에 지급한 계약금 3,276,920,000원과 중도금 3,276,920,000원 합계 6,553,840,000원에 관한 권리 및 매수인 지위를 포함하여 자신이 이 사건 토지에 관하여 가지고 있는 권리 일체를 피고 D에게 포괄적으로 양도 하였습니다(갑 제2호증 권리의무승계 계약서, 갑 제3호증 매매계약서, 갑 제4호증 납부 확인서 각 참조).

피고 B는 J과의 매매계약을 통해 이 사건 토지에 관하여 포괄적인 권리를 취득하였는 바, 이는 피고 B의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되는 것이고, 피고 B는 이 사건 양도양수계약 당시 이 사건 토지에 관한 권리 이외에는 특별한 재산을

가지고 있지 않았으므로,⁷⁾ 위 권리를 피고 D에게 양도한 것은 원고를 포함한 일반 채권자들의 이익을 해하는 것으로서 사해행위가 된다고 할 것입니다.

그리고 피고 B는 이 사건 주선계약의 당사자로서 이 사건 담보대출에 관한 절차가 상당부분 진행됨으로써 수수료 지급의무가 발생하였다는 점, 그리고 자신 소유의 별다른 재산이 없는 상태에서 이 사건 토지에 관한 권리를 양도하는 경우 공동재산에 부족이 생길 것이라는 점을 잘 알고 있었다고 보아야 합니다.

한편, 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다는 것이 판례의 입장인데 (대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조),

이 사건 양도양수계약의 체결 상대방인 피고 D의 대표이사는 이 사건 토지의 최초매수인인 H합자회사의 대표이사과 동일한 자(I)이고,⁸⁾ 피고 B의 주요 주주(32% 주식 소유)인 AC은 I의 모친이며,⁹⁾

7) 피고 B는 오로지 이 사건 사업의 추진 및 프로젝트 파이낸싱(PF)을 하기 위한 목적에서 설립된 특수목적법인에 불과합니다. 피고 B의 회사소개서 역시 자신을 "G단지 내 공동주택 부지 매입을 위하여 설립한 SPC"라고 소개하고 있습니다(갑 제10호증 회사소개서 참조).

8) 피고 D은 현재 H합자회사 소유 부동산에서 영업을 하고 있습니다(갑 제11호증 건물등기사항전부증명서 참조).

9) AC은 H합자회사의 유한책임사원으로도 등기되어 있습니다(갑 제12호증 법인등기사항전부증명서 참조).

I은 이 사건 담보대출과 관련하여 실무자들이 참여한 카카오톡 단체 채팅방에 초대되어 위 대출 건이 처리되는 것을 처음부터 끝까지 지켜봤을 뿐만 아니라(갑 제8호증 각 카카오톡 대화내역 참조), 피고 B가 이 사건 담보대출을 받기 위하여 필요한 AC(주요주주)의 인감증명서를 대리발급받아 제출하기도 하는 등¹⁰⁾ 피고 B의 업무에 깊숙이 관여하였다는 점 등에 비추어 볼 때,

피고 D 역시 이 사건 양도양수계약으로 인해 피고 B의 공동재산에 부족이 생겨 원고 등 채권자를 해하게 된다는 사실을 몰랐다고 보기 어려우므로,

사해행위 취소에 있어 채무자인 피고 B는 물론 사해행위의 수익자인 피고 D의 악의 역시 넉넉히 인정된다고 보아야 합니다.

따라서 이 사건 양도양수계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 합니다(민법 제406조 제1항).

나. 원상회복으로서 가액배상의 청구

사해행위 취소에 따른 원상회복과 관련하여, 판례는 “채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야” 한다고

¹⁰⁾ 피고 B가 이 사건 담보대출을 받기 위해서는 주주총회를 개최하여 대출 건에 대하여 승인을 받아야 하는데, '주주총회 소집 절차 생략 및 신규 담보대출 안건에 대한 동의' 사실을 증명하기 위해 원무되는 AC(주요주주)의 인감증명서를 I이 대리발급 받은 것입니다(갑 제9호증의 7 대출관련자료 중 AC 작성의 '주식회사 B 총회소집절차생략 및 안건동의서', AC의 인감증명서 각 참조).

하면서도,

“원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하고,

사해행위의 목적물이 수익자로부터 전득자로 이전되어 그 등기까지 경료되었다면 후일 채권자가 전득자를 상대로 소송을 통하여 구제받을 수 있는지 여부에 관계없이, 수익자가 전득자로부터 목적물의 소유권을 회복하여 이를 다시 채권자에게 이전하여 줄 수 있는 특별한 사정이 없는 한 그로써 채권자에 대한 목적물의 원상회복의무는 법률상 이행불능의 상태에 있다고 봄이 상당하다” 고 판시하여 가액배상을 폭넓게 인정하고 있습니다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결, 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

본건에서 사해행위 취소의 대상이 되는 것은 피고 B와 피고 D 사이에 체결된 포괄적 권리양도양수 약정인데, 피고 D은 이미 피고 B로부터 인수한 매수인 지위에 기하여 J 으로부터 이 사건 토지의 소유권을 이전받은 후, 신탁계약에 따라 F에게 재차 소유권을 이전하였을 뿐만 아니라, F은 2020. 2.경부터 이 사건 토지의 소유자로서 이 사건 사업을 적극 진행해오고 있고, 신탁사로서 사해행위에 관하여는 일용 선의로 보이는바,

위와 같은 사실관계를 거래상의 관념 등에 비추어 볼 때, 이 사건 양도양수계약이 사해행위로서 취소된다고 할지라도, 이 사건 토지에 관한 매매계약 상 매수인으로서의 권리 일체를 피고 D에서 피고 B로 재차 이전하는 방식의 원물반환은 실현되기 어렵다고 봄이 상당합니다(또한 가사 피고 B가 매수인 지위를 되찾아 온다고 할지라도 F이

선의인 관계로 그 명의의 소유권이전등기가 일용 유효하므로, 피고 B가 실제로 이 사건 토지에 관한 소유권을 이전받기는 어렵다고 할 것입니다).

따라서 원고는 사해행위 취소에 따른 원상회복청구권으로서, 피고 D에 대하여, 피보전채권인 470,250,000원의 범위 내에서 ‘피고 B가 이 사건 토지에 관한 매매계약 상 매수인으로서 가지고 있던 권리 일체’ (매도인인 J에게 기지급한 계약금과 중도금 합계 6,553,840,000원에 관한 권리 포함)에 상당하는 금액의 배상을 청구할 권리를 가진다고 보아야 하는바,

피고 D은 원고에게 470,250,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하여야 합니다.

[현 단계에서 상기한 권리 일체의 금전적 가치를 정확히 파악하는 것은 어려우므로, 일용 피보전채권 470,250,000원을 기준으로 가액배상을 청구하되, 향후 감정신청 등을 통해 정확한 가치가 파악되면 청구취지를 변경하도록 하겠습니다.]

5. 결 어

이상과 같은 이유로 원고의 청구는 이유 있으므로 전부 인용하여 주시기 바랍니다.