

수원지방법원 성남지원 2022. 4. 5 선고 2021가합403061 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한경록, 이하나

피 고 1. B 주식회사

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 길상

담당변호사 육복희

변 론 종 결 2022. 3. 22.

판 결 선 고 2022. 4. 5.

주 문

1. 피고 C 주식회사는 원고에게 298,166,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)와 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 체결된 2020. 4. 28.자 신탁계약을 취소한다. 피고 B은 피고 C에게 이 사건 각 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2020. 5. 7. 접수 제40106호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 피고 C는 부동산 컨설팅업, 분양대행업 등을 영위하는 법인인데, 2015. 5. 26.경 당시 추진위원회 단계이던 광주시 D 지역주택조합(2017. 4. 13. 주택조합설립인가를 받았다. 이하 '이 사건 조합'이라 한다)과 사이에 위 조합이 광주시 E 일대(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에서 시행하는 공동주택 등 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관하여 대지 구입, 분양, 각종 인·허가 등의 업무를 수임하기로 하는 용역계약을 체결하였다.

2) 피고 B은 토지 및 그 정착물의 신탁업 등을 영위하는 법인으로, 아래 다.항에서 보는 바와 같이 피고 C와 2020. 4. 28. 부동산담보신탁계약을 체결하였다.

나. 원고와 피고 C 사이의 약정

1) 원고는 2016. 5.경 피고 C로부터, 이 사건 사업으로 신축될 F 아파트 G호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 실제 분양대금은 298,166,000원이나 140,000,000원에 할인 분양해주겠다는 말을 듣고, 이 사건 조합에게 2016. 5. 23. 10,000,000원을, 피고 C에게 같은 해 6. 3. 20,000,000원,

같은 달 8. 110,000,000원을 각 송금하여 합계 140,000,000원을 송금하였다.

2) 피고 C는 2016. 6. 8. 원고에게, ‘이 사건 아파트에 대하여 2016. 6. 8. 조합 납부 총 금액(298,166,000원)을 완불하였기에 상기 아파트 완공 시 원고에게 대상 부동산에 대한 소유권 이전을 해줄 것을 피고 C 대표 H이 확인합니다. 만약 소유권 이전 불가 시 위 납입한 금액(298,166,000원)을 피고 C가 원고에게 즉시 반환하기로 한다’고 약정(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다)하는 내용의 사실확인서(이하 ‘이 사건 사실확인서’라 한다)를 작성, 교부하고, 같은 날 이를 공증인 I 사무소 등부 2016년 제1092호로 공증받았다.

3) 또한 원고는, 이 사건 조합 추진위원회 및 피고 C 명의로 ‘이 사건 아파트에 대한 조합원분담금(298,166,000원) 및 업무수임비(13,000,000원)가 완납되었음을 확인한다’는 내용의 2016. 6. 8.자 입금확인증 및 위 추진위원회 명의의 같은 일자 140,000,000원에 대한 입금표를 각 교부받았다.

다. 피고 C의 이 사건 각 부동산의 취득 및 신탁

1) 피고 C는 2020. 5. 7. J이 소유하는 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 4. 30. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 C는 같은 날 피고 B에게 2020. 4. 28.자 부동산담보신탁(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 10호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 및 판단

1) 원고는, 이 사건 사실확인서 기재와 같이 이 사건 아파트를 분양받기로 하였으나, 이 사건 사업은 현재까지 착공조차 되지 않은 상태일 뿐 아니라, 이 사건 조합이 이 사건 아파트에 관하여 소외 K와 조합가입계약을 체결하여 원고가 그 소유권을 취득할 수 없게 되었으므로, 피고 C는 이 사건 약정에

다른 약정금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 살피건대, 원고와 피고 C가 2016. 6. 8. 이 사건 사실확인서를 작성하면서 원고가 분양받을 동호수를 'G호'로 특정하여 기재하고, 만일 위 아파트에 대한 소유권 이전이 불가할 경우 피고 C가 원고에게 298,166,000원을 즉시 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제6, 7, 11호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 조합은 당초 원고에게 제공하기로 한 이 사건 아파트에 관하여 소외 K와 조합가입계약을 작성하였고, 위 계약서에는 '12/15 300만 계약', '12/16 1700万 완불', '12/22 계약서 서류 완결'이라고 수기로 기재되어 있는 사실, ② 이 사건 조합의 임시총회에서 피고 C가 정당한 권한을 수여받은 바 없이 이 사건 사업으로 신축될 아파트 및 상가를 할인분양하는 등의 행위를 비위행위로 보아 업무대행사를 피고 C에서 주식회사 L로 변경하는 내용의 안건이 상정되기도 한 사실, ③ 이 사건 조합과 피고 C 사이에 2019. 2. 9. '이 사건 조합과 피고 C의 업무수임 계약관련 계약해지 합의 정산금으로 업무수임비 지불 합의 정산금은 일금 5,000,000,000원으로 한다'는 취지의 합의서가 작성된 사실, ④ 피고 C의 대표자 사내이사 H이 2021. 2. 15. 원고에게 '그때 사모님께서 사셨던 게 M호예요 / 이것 자체가 공중에 날라가 버린 거예요 / 제가 해지가 되고 기타 여러 가지 문제가, 법적인 문제가 생기면서 이 동호수가 날라가 버린 거예요'라고 말한 사실을 인정할 수 있다. 한편 피고 C는 이 법원에 제출한 2021. 6. 8.자 준비서면에서 원고에게 공급하기로 한 이 사건 아파트가 다른 조합원에게 배정된 사실을 자인하고 있다.

그렇다면, 원고가 이 사건 조합으로부터 이 사건 아파트의 소유권을 이전받을 수 없게 되어 이 사건 약정의 이행기가 도래하였다고 봄이 상당하므로, 피고 C는 원고에게 이 사건 약정에 따른 약정금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장에 대한 판단

1) 이에 대하여 피고 C는, 원고에게 이 사건 아파트 외에 동일한 평형의 다른 동, 호수의 아파트를 제공할 수 있으므로 이 사건 약정의 이행기가 도래하지 아니하였다는 취지로 주장하나, 아파트의 경우 같은 단지라고 하더라도 단지 내 동의 위치, 동의 배치와 구성, 같은 동 내에서 해당 호수의 방향, 층의

위치 등에 따라 선호도와 매매가격이 달라지는 것이 일반적인 점, 아파트의 분양계약이나 조합가입계약의 경우 동, 호수는 매우 중요하게 고려되는 요소인 점, 이 사건 사업의 인허가 자체가 지연되어 2021. 3.경 광주시장으로부터 지구단위계획변경인가를 받았을 뿐 아직 사업인허가도 받지 아니한 사실은 위 피고가 이를 자인하고 있고, 원고가 이 사건 조합으로부터 아파트를 분양받을 수 있다는 점에 관하여 아무런 자료가 제출되지 아니한 점 등을 종합하여 고려할 때, 위 피고의 주장은 이유 없다.

2) 또한 피고 C는 원고와의 사이에 당초 제공하기로 한 동, 호수와 동일한 평형의 다른 호수를 제공하기로 하는 내용의 합의가 있었다는 취지로도 주장하나, 이를 뒷받침할 만한 객관적인 자료를 전혀 제출하지 못하고 있으며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결

따라서, 피고 C는 원고에게 이 사건 약정에 따른 약정금 298,166,000원 및 이에 대하여 변제기 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2021. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고의 채무자인 피고 C는 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 2020. 5. 7. 취득하자마자 같은 날 피고 B에게 이 사건 신탁계약을 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳐 주었는바, 이 사건 신탁계약은 원고에 대한 관계에서 사해행위를 구성한다. 따라서 이 사건 신탁계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 B은 피고 C에게 위 각 소유권이전등기절차의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 관련 법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 그 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 그 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2008다95663 판결, 대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결 등 참조).

다. 인정사실

아래 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제8 내지 10호증, 을 제4 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

1) 이 사건 조합은 2016. 5. 13. J으로부터 이 사건 사업부지인 이 사건 각 부동산 및 그 지상 공장건물, 배나무 등을 합계 56억 원에 매수하기로 하는 계약을 체결하였다. 이 사건 조합의 자금관리 회사인 주식회사 N(이하 'N'이라 한다)은 J에게 2016. 6. 15. 150,000,000원, 2016. 7. 6. 430,000,000원을 지급하였으나, 더 이상 대금을 지급하지 못하고 있었다.

2) 유한회사 C(이하 '소외 회사'라 한다)는 부동산 컨설팅업, 부동산 개발업, 분양대행업 등을 목적으로 2020. 4. 22. 설립되었는데, 그 무렵 이 사건 조합의 대표자였던 O이 소외 회사의 대표이사로 재직하고 있었다. 소외 회사는 2020. 4. 28. P조합, Q조합, R조합, S조합, T조합(이하 '이 사건 금융기관'이라 한다)에게 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하고, 이 사건 조합이 시행하는 공동주택 등 신축사업에 필요한 자금을 각 금융기관별로 10억씩 합계 50억 원의 범위에서 차용하는 내용의 '이 사건 조합 사업부지 담보대출 업무협약'을 체결하였다. 그리고 위 계약에서, 피고 C는 위 차용금채무의 연대보증인이자 담보제공자가 되었다.

3) 이 사건 조합 및 피고 C는 2020. 5. 7. J과 아래와 같은 내용의 부동산 매매 및 지연손해금 지급약정을 체결하였고, N은 같은 날 J에게 720,000,000원을 지급하였다.

제1조(목적)

동 약정서는 J 소유의 부동산 매매 및 지연손해금 지급에 대한 세부사항을 정하기 위하여, J, 이 사건 조합, 업무대행사인 피고 C 3자간에 체결한다.

제2조(경과)

① 이 사건 조합은 J과 상호 협의하에 부동산 매매계약, 분묘 및 지장물에 대한 이전보상 계약(이하 ‘기 체결 계약’이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 조합은 잔금지급을 상당 기간 지연하여 J이 계약을 해제한 바 있다.

② 그러나 이 사건 조합과 피고 C가 기 체결 계약상 잔금지급과 잔금지급 지연으로 발생한 J의 손해금을 지급하기로 제안한 바, 동 약정을 체결하기로 한다.

제3조(계약 주체의 변경)

① 기 체결 계약의 주체는 당초 이 사건 조합과 J이었으나, 조합의 원만한 사업진행을 위해 조합의 매수인 지위를 업무대행사가 일체 인수하기로 한다.

③ 이 사건 조합이 J에게 기 지급한 계약금은 업무대행사가 지급한 것과 같이 신규계약의 총 매매대금 및 이전보상금액에 포함되어 J에게 지급된 것으로 간주한다.

제4조(지연손해금 및 지급주체)

① 제3조의 계약주체 변경에도 불구하고 조합의 기 체결 계약상 잔금지급 지연에 따라 J에게 발생한 아래의 지연손해금에 대해서는 이 사건 조합이 업무대행사의 잔금지급과는 별도로 J에게 2020. 6. 30. 이전에 지급하기로 한다.

4) 피고 C는 2020. 4. 30. J과 위 1)항과 같은 내용의 매매계약을 체결하였다. 그리고 소외 회사는 2020. 5. 7. J에게 4,500,000,000원을 입금하였고, 이 사건 조합은 2020. 6. 7. J에게 1,113,830,869원을 입금하였다.

5) 이 사건 신탁계약에서, 피고들은 위탁자인 피고 C 또는 채무자인 소외 회사가 이 사건 금융기관에 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 수탁자인 피고 B이 이 사건 각 부동산을

보전·관리하고 채무불이행시 환가·정산하기로 약정하면서, 이 사건 금융기관을 공동1순위 우선수익자로 지정하고 우선수익자의 수익권에 의하여 담보되는 채무를 소외 회사가 2020. 4. 28. 이 사건 금융기관과 체결한 대출약정 등으로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무로 특정하였다.

라. 판단

앞에서 본 법리에 비추어 위 인정사실을 살펴보면, 주채무자인 소외 회사 또는 연대보증인인 피고 C는 이 사건 금융기관으로부터 이 사건 사업부지인 이 사건 각 부동산의 매수자금을 차용하여 이를 매수하고 위 부동산을 곧바로 위 차용금채무에 대한 담보로 제공하였음을 알 수 있다. 위와 같은 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없고, 이러한 경우 피고들이 이 사건 신탁계약을 체결한 행위만을 분리하여 그것이 사해행위에 해당한다고 보아서는 안 된다.

위와 같은 판단은 피고 C가 이 사건 각 부동산의 소유권을 유효하게 취득한 것을 전제로 한 것인데, 만일 피고 C가 이 사건 각 부동산의 소유권을 유효하게 취득한 것이 아니라면, 위 각 부동산은 처음부터 피고 C의 책임재산을 구성하지 아니하므로(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 등 참조), 피고 C가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하게 된 원인이 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서에서 정한 이른바 계약명의신탁으로서 그 물건변동이 유효한지 여부는 따로 판단하지 아니한다.

따라서, 이 사건 신탁계약은 어느 모로 보나 사해행위에 해당하지 아니하므로, 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 정용신, 판사 김재연, 판사 유재경

별지

목 록

1. 경기도 광주시 U 답 1055㎡
2. 경기도 광주시 V 답 1613㎡
3. 경기도 광주시 W 답 294㎡
4. 경기도 광주시 X 전 532㎡
5. 경기도 광주시 Y 도로 33㎡
6. 경기도 광주시 Z 공장용지 420㎡
7. 경기도 광주시 AA 전 102㎡
8. 경기도 광주시 AB 전 1203㎡. 끝.

