

수원지방법원 성남지원 2022. 5. 17 선고 2021가단213827 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 정윤 담당변호사 차상열

소송복대리인 변호사 권우상

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 태경 담당변호사 김철민

변 론 종 결 2022. 4. 19.

판 결 선 고 2022. 5. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 18. 체결된 각 매매예약과 별지1-1,

1-2, 1-3, 2-1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 18. 체결된 각 근저당권설정계약을 취소한다. 피고들은 D에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 하남등기소 2020. 10. 16. 접수 제64466~64470호로 순차 마친 각 매매예약가등기 및 별지1-1, 1-2, 1-3, 2-1 목록 기재 각 부동산에 관하여 같은 등기소 같은 날 접수 제64471호로 마친 근저당권설정등기 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009년 별지 목록 기재 각 부동산을 비롯한 공동주택 신축공사 중 전기공사를 도급받아 시행하여 도급을 맡긴 D에게 공사대금 119,040,000원의 채권을 보유하고 있다.

나. 당초 위 신축건물 부지를 45억 원에 매각한 부지 소유자이자 위 건축허가 명의자인 E은 2011. 9. 27. 신축건물 전부에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 한편 E과 D 사이에 공동주택 신축사업의 수익 분배와 경비 부담에 관한 다툼이 생겼고 쟁송으로 이어진 끝에 수원지방법원 성남지원 2017가합401716호 사건에서 2020. 5. 26. “D은 E에게 2020. 7. 27.까지 합의금 6억 5,000만 원을 지급하되 분양된 주택의 분양대금으로 이를 마련하고 같은 날까지 E 명의로 은행에서 대출받았던 원금 7억 7,680만 원의 대출금 채무를 인수하며, E은 위 합의금을 받음과 동시에 수분양자들에게 소유권이전등기를 마쳐주고 위 합의금의 담보로 미분양 주택 중 3채를 보유하며 미분양 주택 중 10채에 관하여는 D에게 위 채무인수일자 양도담보계약해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준다”는 등의 조정이 성립되었다.

라. 그 후 D은 2020. 8. 18. 피고들로부터 각 4억 원씩, 합계 8억 원을 차용하면서 별지 목록 기재 각 부동산을 담보로 제공하기로 하였고 피고들은 대여금 중 791,820,464원을 E의 계좌로 직접 송금하였다. E은 2020. 10. 16. D에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 18. 양도담보계약해지를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 곧이어 D은 피고들에게 청구취지

기재와 같이 위 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2020. 8. 18. 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기를 마쳐줌과 아울러 그 중 주택 4채에 관하여는 2020. 8. 18. 설정계약을 원인으로 채권최고액 10억 원의 근저당권도 설정해 주었다.

[근거] 갑 제1, 6호증, 을 제1~4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

원고는 D이 채무초과 상태에서 공동담보인 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고들에게 가등기를 마쳐 주고 근저당권까지 설정해 준 것은 공사대금 채권자인 원고에 대한 사해행위이므로 이를 모두 취소하고 원상회복하여야 한다고 주장한다.

그러나 D은 수십억 원의 자금을 투입하여 공동주택 신축사업을 시행하며 신축공사를 완료하고 일부 분양까지 하였음에도 신축건물 소유 명의를 획득한 토지주와의 다툼과 자금난으로 그에게 조정으로 합의한 6억 5,000만 원을 지급하고 대출원금 7억 7,680만 원의 대출금 채무를 인수하지 않으면 더 이상 분양사업을 제대로 추진할 수 없는 상황에 처해 있었다. D이 그간 추진하여 온 공동주택 신축분양사업은 이미 건축을 마치고 분양으로 수익을 회수할 수 있는 단계에 이르렀으므로 그로서는 신규자금을 추가로 차용하여 토지주에게 지급하고 신축건물의 소유권을 넘겨받아 분양사업을 완료하는 것이 채무 변제력을 회복하고 사업을 계속할 수 있는 최선의 방법이라고 믿고 부득이 피고들로부터 그 자금을 차용하면서 그 담보로 가등기와 근저당권설정등기를 마쳐주었다고 봄이 상당하다. 그렇다면 피고들과의 매매예약과 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않는다 할 것이고(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 참조) 이와 달리 볼 만한 특별한 사정을 인정할 증거가 없다. 이 점을 전제로 하는 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

판사 방일수

별지