

서울고등법원 2022. 9. 21 선고 2021나2027889 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2022. 9. 21 선고 2021나2027889 판결

서울중앙지방법원 2021. 7. 1 선고 2017가합519241 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 서왕식

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 임재홍

변론 종결2022. 8. 24.

판결 선고2022. 9. 21.

제1심판결서울중앙지방법원 2021. 7. 1. 선고 2017가합519241 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 피고는 원고에게 249,890,547원 및 그중 10,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터, 239,890,547원에 대하여는 2019. 3. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 각 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, ① 피고와 주식회사 C(이하 'C'이라고만 한다) 사이에 천안시 동남구 D 임야 7,041m²에 관하여 2015. 9. 22. 체결된 신탁계약을 취소한다. ② 피고는 원고에게 249,890,547원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용과 변경

이 법원이 적을 이유는, 아래와 같이 고치거나 추가하는 것을 제외하고는 제1심판결 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

- 4면 아래에서 8행의 "가지번호 포함"을 "가지번호 포함, 이하 같다"로 고친다.
- 4면 아래에서 7행의 "감정인 I의 감정결과"를 삭제한다.
- 5면 6행의 "감정 결과"를 "제1심 감정인 I(이하 '감정인'이라고만 한다)의 감정결과"로 고친다.
- 5면 7행의 "주택사업"을 "사업"으로 고친다.
- 5면 아래에서 7행의 "아파트가"를 "아파트 및 근린생활시설이"로 고친다.
- 5면 아래에서 2행의 "을 제3호증의 1, 2"를 "갑 제14호증, 을 제2, 3호증"으로 고친다.
- 6면 3, 7, 8, 11, 14행의 각 "신탁계약"을 각 "신탁계약 특약사항"으로 고친다.
- 6면 15행의 "한다." 다음에 "갑 제14호증, 을 제2호증의 각 기재에 따르면, 실제로 피고는 2015. 11. 23.부터 2016. 6. 29.까지는 C, G, 주택도시보증공사가 각 날인한 인출요청서 기재 내용에 따라 매월 4,000만 원을 C에 지급한 것으로 보인다."를 추가한다.

○ 7면 5행 다음에 아래 부분을 추가한다.

『원고는 C이 자금인출 요청 시각 4,000만 원의 사용처 및 필요금액을 확인할 수 있는 증빙서류를 첨부하지 않았는데도 피고가 C에 매월 4,000만 원 합계 3억 2,000만 원을 지급하였으므로 위 일반관리비채권은 사실상 정액지급채권이었다는 취지로도 주장한다. 그러나 이 사건 신탁계약 특약사항 제11조, 제12조의 문언상 일반관리비채권의 경우에도 C이 피고에게 위 증빙서류를 제출하여야 하는 것인지 명확하지 않은 점, 피고가 위 증빙서류를 이 사건의 증거로 제출하지 않았다는 사정만으로 C이 각 자금인출 요청 시 위 증빙서류를 첨부하지 않았다고 단정할 수 없는 점, 피고가 8개월 동안 C에 매월 4,000만 원을 지급했다는 사정만으로 이 사건 신탁계약 종료 시까지 G과 주택도시보증공사가 피고의 4,000만 원 자금인출 요청에 매번 동의할 의무가 있었다고 볼 수도 없는 점 등에 비추어, 위 일반관리비채권이 앞서 본 바와 같은 C의 지급 요청, G과 주택도시보증공사의 동의·확인 절차 없이 반드시 지급되어야 하는 정액지급채권이라고 볼 수 없다.』

○ 7면 9행부터 10면 2행까지를 아래와 같이 고친다.

『가) 이 사건 사업이 종료된 후 C이 지급받을 신탁이익(= 정산금)은 이 사건 사업에 따른 수입에서 지출을 차감하는 방법으로 정산한다(이 사건 신탁계약 제24조, 제31조). 구체적으로는 총 분양대금에서 토지 매입 관련 비용, 공사 관련 비용, 분양 관련 비용, 제세공과금, 기타 간접비용, 금융 관련 비용 등을 차감하는 방법으로 정산한다. 그런데 아래 각 항목에서 계산하여 본 결과 이 사건 신탁계약에 따라 피고가 C에 지급하여야 하는 정산금은 없고, 적어도 4,615,644,040원(= ① 총 분양대금 272,903,355,960원 - ② 토지 매입 관련 비용 594억 6,600만 원 ③ 공사 관련 비용 1,756억 2,700만 원 ④ 분양 관련 비용 157억 8,800만 원 ⑤ 제세공과금 106억 4,100만 원 ⑥ 기타 간접비용 37억 4,900만 원 ⑦ 금융 관련 비용 122억 4,800만 원)의 손실만이 존재하는 것으로 보이므로, 원고가 제출한 증거들 및 감정인의 감정결과만으로는 C이 지급받을 정산금이 남아 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(이 사건 신탁계약은 실제 지출 비용이 아닌 감정가를 기준으로 정산금을 산정한다고 정하고 있지 않고 계약 당사자가 달리 합의하였다는 사정을 찾을 수도 없으므로, 감정인의 감정결과에 근거하여 관련 비용을 실제 지출 비용이 아닌 적정 비용이 소요되었다고 볼 수는 없다. 다만 원고가 감정인의 감정결과에 근거하여 정산금이 존재한다고

주장하므로 감정결과의 각 항목별 금액을 원고가 주장하는 금액으로 선택한다).

① 원고는 이 사건 사업의 총 분양대금이 2,766억 9,000만 원에 이른다는 취지로 주장한다. 그러나 을 제14, 24, 25호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 사업의 총 분양대금은 272,903,355,960원(= 아파트 269,669,944,310원1) + 근린생활시설 3,233,411,650원)임을 인정할 수 있고, 달리 피고가 위 금액을 초과하는 분양대금을 지급받았음을 인정할 증거가 없다.

② 원고와 피고는 모두 이 사건 사업에서 토지 매입 관련 비용으로 594억 6,600만 원이 지출되었다고 주장하고, 을 제5, 7, 22호증의 각 기재에 의하더라도 피고는 토지 매입 관련 비용으로 적어도 594억 6,600만 원을 지출하였음을 인정할 수 있다.

③ 이 사건 사업의 공사 관련 비용으로 원고는 1,658억 1,800만 원, 피고는 1,756억 2,700만 원이 각 지출되었다고 주장한다. 을 제3, 4, 9, 10, 11, 12, 22, 27호증의 각 기재에 의하면, C은 G에게 공사대금 1,461억 7,200만 원으로 아파트 및 근린생활시설 신축공사 등을 도급한 사실, 피고는 위 도급계약에 따라 G에게 공사비를 집행한 사실, 피고는 지중화공사비로 133억 4,500만 원을 초과하는 비용을 집행한 사실, 피고가 집행한 자금 중 공사 관련 비용임이 명백한 내역을 모두 더하여 보면 그 합계가 피고가 주장하는 공사비인 위 1,756억 2,700만 원2) 을 상회하는 사실 등을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고는 공사 관련 비용으로 적어도 1,756억 2,700만 원을 지출하였다고 보인다.

④ 이 사건 사업의 분양 관련 비용으로 원고는 116억 8,700만 원, 피고는 158억 7,800만 원이 각 지출되었다고 주장한다. 을 제13, 22호증의 각 기재에 의하면 피고가 2015년부터 2019년까지 분양대행수수료, 분양관련홍보비, 모델하우스 운영비, 주택도시보증공사 분양보증수수료 등으로 157억 8,800만 원을 초과하는 비용을 지출하였음을 인정할 수 있다(피고의 위 주장금액 158억 7,800만 원 중에는 피고의 주장에 의하더라도 반환이 예정되어 있는 비용인 모델하우스 부지 임대보증금 9,000만 원이 포함되어 있으므로 이 금액은 공제한다).

⑤ 피고는 이 사건 사업의 제세공과금으로 106억 4,100만 원이 지출되었다고 주장하고, 원고는 이를 초과하는 금액이 제세공과금으로 지출될 수도 있었다고 인정하는 것으로 보이는데3) , 을 제2, 15, 22호증의 각 기재에 의하면 피고가 제세공과금으로 적어도 106억 4,100만 원을 초과하는 금액을

지출하였음을 인정할 수 있다.

⑥ 이 사건 사업의 기타 간접비용으로 원고는 31억 6,800만 원, 피고는 37억 5,900만 원이 지출되었다고 주장한다. 을 제2, 22호증의 각 기재에 의하면 피고가 기타 간접비용으로 적어도 37억 4,900만 원을 초과하는 금액을 지출하였음을 인정할 수 있다(피고의 위 주장금액 37억 5,900만 원 중에는 피고의 주장에 의하더라도 가스사용자 변경 시 반환이 예정되어 있는 도시가스 보증금 1,000만 원이 포함되어 있으므로 1,000만 원을 공제한다).

⑦ 피고는 이 사건 사업의 금융 관련 비용으로 122억 4,800만 원이 지출되었다고 주장하고, 원고는 그를 초과하는 금액이 금융 관련 비용으로 지출될 수도 있었다고 인정하는 것으로 보이는데4), 을 제8, 16, 17, 20 내지 23호증의 각 기재 및 감정인의 감정결과에 의하면 피고가 금융 관련 비용으로 적어도 122억 4,800만 원(= H은행에대한 PF 대출금 530억 원에 대한 연약 2.92%의 이자로 40억 6,500만 원 + 각 은행에 대한 아파트 중도금 대출 이자 75억 8,400만 원 + G에 대한 차용금 이자 5억 9,900만 원)을 초과하는 비용을 지출하였음을 인정할 수 있다.

나) 한편, 원고는 피고와 C이 이 사건 사업의 정산금에 관한 채권압류가 있는 다음에도 이 사건 사업의 공사대금을 일부 증액하는 등 위 정산금의 채권액에 영향을 미치는 법률행위를 한 것은 모두 무효라고 보아야 하므로, 위 공사 관련 비용 중 일부 내역은 감정인의 감정결과를 원용하여 이를 대체하여야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 원고의 주장에 따르더라도 위 법률행위는 압류된 채권 자체에 대한 처분이 아니라 그 기초가 되는 계약관계의 변동에 관한 것으로서 그 자체로 채권압류의 처분금지효에 반한다고 볼 수 없고, 달리 피고나 C의 각 법률행위를 무효라고 보아야 할 만한 특별한 사정을 찾을 수도 없다. 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.』

2. 결론

원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 한다.

재판장판사홍지영

판사박선영

판사김용하

- 1) 피고가 제1심에서 감정인에게 주장하였다는 아파트 분양대금 2,696억 7,000만 원은 임의로 반올림된 금액으로 보이는데, 피고가 당심에서 아파트 분양대금이 269,669,944,310원으로 기재되어 있는 을 제14호증을 증거로 제출한 이상, 위 금액을 아파트 분양대금으로 인정한다.
- 2) 원고와 피고가 주장하는 이 사건 사업에 따른 공사의 각 하위항목과 자금집행내역에 기재된 지출항목이 정확하게 일치하지 않아 각 개별 하위항목에 대한 집행내역이 피고의 주장에 정확히 부합하는지에 관하여 불확실한 면이 있기는 하다. 그러나 자금집행내역(을 제22호증)에 상세히 기재된 피고가 집행한 공사 관련 비용을 모두 더한 값이 피고가 주장하는 총 공사 관련 비용을 초과한다는 사실만은 명백하다. 이하 각 항에서도 하위항목과 지출항목이 불일치하여 일부 집행내역이 다소 명확하지 않더라도, 관련 지출 비용의 총액이 피고 주장 금액을 초과하는 사실이 명백하다고 보이는 경우, 적어도 피고가 주장하는 금액만큼은 피고가 지출한 것으로 본다.
- 3) 감정인의 감정결과에 따른 제세공과금이 위 106억 4,100만 원을 초과하는 109억 2,500만 원이다.
- 4) 감정인의 감정결과에 따른 비용이 위 122억 4,700만 원을 초과하는 122억 6,400만 원이다.