

인천지방법원 2022. 12. 23 선고 2021가합56960 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 김지원, 송명호

피 고 1. B구역 도시개발사업조합

소송대리인 변호사 강태윤

2. 주식회사 C

소송대리인 변호사 박종욱, 이종표, 김소현

3. 주식회사 D

소송대리인 법무법인 창천

담당변호사 채승훈

변 론 종 결 2022. 11. 11.

판 결 선 고 2022. 12. 23.

주 문

1. 원고의 피고 주식회사 C, 주식회사 D에 대한 각 주위적 청구를 기각한다.2.가. 이 사건 소 중 제2 예비적 청구에 따라 체비지매매계약의 무효확인 및 각 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재철차의 이행을 구하는 부분과 제3 예비적 청구에 관한 부분을 각 각하한다.
- 나. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 주위적 청구취지

가. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라 하고, 다른 주식회사의 경우에도 두 번째부터 호칭할 때에는 '주식회사'의 명칭은 생략한다)는 원고에게 1,000,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라

나. 피고 C와 피고 주식회사 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 30. 체결된 관리형 토지신탁계약을 취소한다.

다. 피고 D은 피고 C에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 B구역 도시개발사업조합(이하 '피고 조합'이라 한다)이 보관하는 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차를 이행하라.

2. 제1 예비적 청구취지

가. 피고 조합은 원고에게 1,000,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라

나. 피고 조합과 피고 C 사이에 2017. 7. 27. 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 체비지매매계약을 취소한다.

다.1) 피고 D은 피고 C에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 조합이 보관하는 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차를 이행하고,

2) 피고 C는 피고 조합에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 조합이 보관하는 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차를 이행하라,

3. 제2 예비적 청구취지

가. 피고 조합은 원고에게 1,000,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라

나. 피고 조합과 피고 C 주식회사 사이에 2017. 7. 27. 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 체비지매매계약은 무효임을 확인한다.

다.1) 피고 D은 피고 C에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 조합이 보관하는 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차를 이행하고,

2) 피고 C는 피고 조합에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 조합이 보관하는 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차를 이행하라,

4. 제3 예비적 청구취지

가. 피고 조합과 피고 C 사이에 2017. 7. 27. 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 체비지매매계약은 무효임을 확인한다.

나.1) 피고 D은 피고 C에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 조합이 보관하는 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차를 이행하고,

2) 피고 C는 피고 조합에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 조합이 보관하는 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차를 이행하라,

이 유

1. 기초사실

가. 공동사업약정의 체결 및 자금 대여 등

1) 분할 전 E 주식회사(2021. 1. 4. 건설사업 부문을 분할하여 원고를 설립하였다. 이하 분할 전후와 관계없이 ‘원고’라 한다)는 2008. 4. 23. 주식회사 F, 주식회사 G(‘H 주식회사’에서 2009. 7. 15. 상호를 변경하였다. 이하 변경 전후와 관계없이 ‘G’이라고만 한다)과 인천 서구 I 일원(이하 ‘이 사건 도시개발구역’이라 한다)에서 공동으로 공동주택 신축사업을 추진하기 위하여 아래와 같은 내용의 공동사업약정을 각 체결하였다(이하 ‘이 사건 공동사업약정’이라 하고, 그에 따라 추진하는 사업을 ‘이 사건 공동사업’이라 한다).

갑(F, G)과 을(원고)은 인천 서구 I 일원(이하 ‘사업부지’라 한다)에 갑과 을이 공동으로 공동주택 신축사업(이하 ‘본 사업’이라 함)을 추진하기 위하여 다음과 같이 약정을 체결한다.

제1조(목적)

본 약정은 갑과 을이 공동으로 본 사업을 효율적으로 수행하기 위하여, 당사자 간의 역할과 지분비율 및 사업방법 등 공동사업에 필요한 기본적인 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조(사업의 개요)

① 사업명칭: 인천 J공사

② 사업부지: 인천 서구 I 일원

③ 부지면적: 527,039㎡

④ 건축개요(330,580㎡ 매입 기준)

- 연면적: 429,765㎡

- 용적률: 199.64%

- 건축규모: 지하1층 / 지상15층

* 위 건축개요는 도시개발구역지정 및 실시계획인가 신청 시 조정하기로 함

제3조(사업방식)

① 본 사업은 갑과 을의 공동사업으로 한다.

② 갑과 을이 공동매입한 토지의 면적에 대하여 그 지분비율을 4(갑):6(을)로 한다.

③ 갑과 을은 지분비율에 따라 본 사업추진에 소요되는 제 비용(이하 '사업비'라 한다)과 사업부지 매입비용을 부담하기로 한다. (④, ⑤ 생략)

제4조(당사자의 지위와 책임)

① 갑은 본 사업의 공동시행자로서 다음 각 호의 책임과 의무를 부담한다.

1. 사업부지 전체에 대하여 지분비율에 해당하는 매매계약의 체결

2. 약정에 따른 토지비 및 사업비 부담

3. 사업추진을 위한 도시개발구역 지정(실시계획인가 포함) 및 사업계획승인(변경승인 포함) 등 인허가 관련 대관 업무

4. 사업부지 매입자금 등을 조달하기 위하여 사업부지 전체 중 갑의 지분에 해당하는

토지비의 10%는 갑이 자체 조달하고, 잔여 90%는 금융기관으로부터 사업자금을 차입함에 있어 주채무자로서 약정을 체결하고, 그 차입원리금 상환의무

5. 을에 대한 공사대금 지급

6. 기타 공동사업시행자로서의 제반업무

② 을은 본 사업의 공동시행자로서 다음 각 호의 책임과 의무를 부담한다.

1. 사업부지 전체에 대하여 지분비율에 해당하는 매매계약의 체결

2. 약정에 따른 토지비 및 사업비 부담

3. 제2조 공사목적물의 시공 및 준공

4. 제1항 제3호의 갑의 업무 지원

5. 제1항 제4호에 의한 갑의 사업자금 조달 지원

6. 기타 공동사업시행자로서의 제반업무

제5조(토지매매계약의 체결 등)

① 갑은 사업부지 확보를 위해 토지매매계약 시 갑과 을의 지분 비율대로 사업부지에 대한 소유권을 취득하는 데 아무런 문제가 없도록 하여야 한다.

② 갑은 을의 갑에 대한 채권을 담보하기 위해 을이 원하는 방법대로 사업부지 중 갑의 지분에 해당하는 토지에 대하여 을을 제1순위 권리자로 하는 근저당권설정(채권최고액은 채권금액의 120%) 또는 을을 우선수익자로 하는 처분신탁(가등기 포함)을 하여야 하며, 이에 따른 비용은 을이 부담한다.

제6조(협력업체의 선정 등)

① 갑은 공동사업의 원만한 수행을 위하여 사업부지 관련 컨설팅업체, 설계업체, 도시계획 용역업체, 시행대행용역업체, 기타 본 사업의 인허가와 관련하여 필요한 협력업체 등을 선정할 경우에는 을과 합의하기로 한다. (② 생략)

제7조(재원의 조달 및 집행)

① 을은 갑의 토지비와 초기 사업비에 대하여 지급보증 또는 직접 대여하기로 하고, 만일 갑이 본 사업을 더 이상 수행할 수 없거나 을이 갑의 채무를 대위변제하게 되는

경우에는 갑의 사업지분을 을에게 양도하기로 한다.

② 갑과 을은 본 사업지에 대한 토지매매계약금 지급 시부터 사업장 운영비를 지급하기로 한다.

③ 위 제1항 및 제2항에 의하여 조달된 자금은 을의 갑에 대한 대여금채권 및 을의 지급보증 하에 갑이 금융기관으로부터 대출받은 대출금에 대한 구상금채권을 확보하기 위하여, 을의 단독 명의 및 인감으로 통장을 개설하여 관리하기로 하며, 갑과 을이 협의한 후 자금을 집행한다.

[특약사항]

본 사업부지 및 용지매입업무는 갑이 전담하며, 토지매입과 관련하여 각종 계약행위 및 지주협약에서 발생하는 일체의 민형사상 문제는 갑의 책임으로 한다. 단, 매매계약금액은 을과 사전협의 후 결정한다.

2) F, G은 이 사건 공동사업을 추진하기 위하여 금융기관으로부터 연 합계 약 1,600억 원의 이른바 PF대출을 받으면서, 매년 새로운 대출을 받아 기존 채무를 변제하는 이른바 대환 방식으로 사실상 대출기한을 연장하여 왔고, 원고는 이 사건 공동사업약정 제7조 제1항에 따라 위 각 대출금채무를 연대보증하였다.

3) 원고는 F에 이 사건 공동사업과 관련한 기존 차입금 이자 및 운영비 조달 명목으로 약 1,035억 원을 대여하였다.

4) F은 2008. 9. 9. B구역 도시개발사업조합 추진위원회(이하 '추진위원회'라 한다)와 자금대여약정을 체결하였는데(이하 '이 사건 자금대여약정'이라 한다), 그 약정에는 '추진위원회는 대여기간이 종료한 시점에 대여원금 및 위 원금에 대하여 연 10%의 금리를 적용한 이자를 가산한 금원을 상환하거나 또는 F의 요청이 있는 경우 위 금원에 상당한 체비지로 상환에 갈음한다'(제5조)는 내용이 기재되어 있다. F은 위 약정에 따라 원고로부터 대여한 돈으로 추진위원회 및 그 후 설립된 피고 조합에 이 사건 도시개발사업에 필요한 조합운영비, 용역비, 보상비 등 약 421억 원의 사업자금을 대여하였다.

나. 도시개발사업의 진행 경과

- 1) 추진위원회는 2008. 7. 9. 인천광역시 서구청장에게 도시개발구역지정 제안을 하였고, 2009. 5.경 사전환경성검토서를 제출하였다. 인천광역시장은 2010. 4. 19. 이 사건 도시개발구역에서 도시개발법상 환지방식에 따른 도시개발사업(이하 ‘이 사건 도시개발사업’이라 한다)을 시행하기 위한 도시개발구역지정 및 개발계획수립 결정을 고시하였고, 2010. 8. 12. 그 시행자인 피고 조합에 대하여 조합설립을 인가하였다.
- 2) 인천광역시장은 이 사건 도시개발사업과 관련하여 2014. 7. 7. 실시계획인가 및 지형도면 고시를 하였고, 2015. 6. 9. 개발계획(변경)수립 및 지형도면 고시를 하였으며, 2017. 3. 10. 환지계획인가를 통보하였다. 피고 조합은 2017. 4. 12. 이 사건 도시개발구역의 토지소유자 및 이해관계인을 대상으로 환지에정지 지정 및 효력발생일 공고를 하였다. 그에 따라 이 사건 도시개발구역 K블록 157,716㎡는 집단환지, L블록 73,250㎡는 집단체비지(이하 ‘이 사건 체비지’라 한다)로 지정되었다.
- 3) 피고 조합은 2018. 1. 31.경 이 사건 체비지를 포함한 이 사건 도시개발구역 전체 부지조성공사에 관하여 입찰공고를 하였고, 2018. 2.경 유일한 입찰참가업체였던 주식회사 M과 위 전체 부지조성공사에 관한 공사계약을 체결하였다.

다. 집단체비지에 관한 권리변동 및 신탁계약의 체결 등

- 1) 피고 조합은 2017. 4. 12. 이 사건 체비지에 관하여 신탁을 원인으로 N 주식회사에 체비지관리대장상 소유권이전등재를 마쳐주었다가, 2017. 7. 11. 피고 C에 1,357억 원에 매각하였고(이하 ‘이 사건 체비지 매매계약’이라 한다), 2017. 7. 27. 신탁해지를 원인으로 소유권이전등재를 마쳤다.
- 2) 피고 C는 2017. 7. 27. 주식회사 O과, 이 사건 체비지에 관하여 합계 300억 원의 대출금에 대한 담보로 P조합 등을 공동 제1순위 우선수익자(수익권증서 기재금액 합계 360억 원)로 정하는 내용의 부동산담보신탁계약을 체결하였고, 2017. 7. 27. 위 체비지에 관하여 매매를 원인으로 체비지관리대장상 소유권이전등재를 마친 후, 같은 날 신탁을 원인으로 O에 소유권이전등재를 마쳐주었다.

3) 피고 C는 2019. 7. 25. 피고 D과, 이 사건 체비지에 관하여 합계 700억 원의 대출금에 대한 담보로 Q 주식회사 등을 공동 제1순위 우선수익자(수익권증서 기재금액 합계 910억 원), 대출금액 1,357억 원에 대한 담보로 피고 조합을 제2순위 우선수익자(수익권증서 기재금액 1,764억 1,000만 원)로 정하는 내용의 부동산담보신탁을 체결하였고, 2019. 7. 26. 위 체비지에 관하여 신탁해지를 원인으로 체비지관리대장상 소유권이전등재를 마친 후, 같은 날 신탁을 원인으로 피고 D에 소유권이전등재를 마쳐주었다.

4) 피고 C는 2019. 7. 1. 인천광역시 서구청장으로부터 이 사건 체비지에서 공동주택 15개동 1,500세대 및 이에 따르는 부대복리시설을 신축하는 내용의 주택건설사업계획 승인을 받고, 2020. 10. 26.경 위 체비지에서의 공동주택 신축공사의 시공사로 M을 선정하였다.

5) 피고 C는 2020. 11. 30. 피고 D과, 이 사건 체비지에 관하여 합계 2,000억 원의 대출금에 대한 담보로 주식회사 R, 주식회사 S, T 주식회사, 주식회사 U, V 주식회사를 공동 제1순위 우선수익자(우선수익한도금액 합계 2,210억 원)로, V, W 주식회사를 공동 제2순위 우선수익자(우선수익한도금액 합계 390억 원), M을 제3, 4순위 우선수익자1) 로 각 정하는 내용의 관리형 토지신탁계약을 체결하였다(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9 내지 11, 17 내지 19, 30, 32, 34, 35, 37호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1, 4, 6, 9, 27, 30, 35호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

원고는 F에 대하여 3,116억 1,000만 원의 대여금채권을 가지고 있고, 피고 C는 F이 원고에 대한 차용금채무를 면탈할 목적으로 설립된 회사이므로, 법인격남용의 법리에 따라 원고에게 위 차용금채무를 변제할 의무가 있다. 또한 이 사건 공동사업약정에 의하면, 이 사건 공동사업의 내용은 이 사건 도시개발구역의 공동주택용지를 토대로 한 공동주택사업이고, 그 대상은 도시개발사업에 관한 부분, 특히 공동주택용지의 체비지까지를 포함하고 있다. 이 사건 체비지에 대한 권리는 F과

원고가 공동사업을 통하여 취득하기로 예정한 원고, F, G의 조합재산이었다. 그럼에도 F이 피고 조합으로 하여금 위 체비지를 피고 C에게 매각하도록 만든 행위는 횡령 또는 배임행위로서 불법행위에 해당하고, 이에 가담한 피고 C 또한 공동불법행위자로서 원고에게 손해를 배상할 책임이 있다. 따라서 피고 C에 대하여 명시적 일부청구로 원고에게 10억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구한다.

나아가 채무초과상태에 있었던 피고 C가 유일한 부동산으로 소유하고 있던 이 사건 체비지에 관하여 체결한 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하므로 민법 제406조에 따라 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 D은 위 체비지에 관한 체비지관리대장상 2019. 7. 26.자 소유권이전등재에 관하여 말소등재절차를 이행할 의무가 있다.

나. 제1 예비적 청구

F은 2008. 8. 20.부터 2017. 7. 25.까지 원고로부터 차용한 돈으로 피고 조합에 원리금 약 674억 8,198만 원을 대여하였고, 그 이후에도 계속적으로 자금을 대여해 왔으며, 원고는 약 421억 1,624만 원을 피고 조합의 계좌로 바로 지급하기도 하였다. 따라서 원고는 피고 조합에 대하여 약 674억 8,198만 원의 채권을 갖고 있으므로, 피고 조합에 대하여 명시적 일부청구로 원고에게 10억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구한다.

나아가 피고 C는 피고 조합에 어떠한 비용도 지원한 적이 없어 조합 정관 및 그 시행세칙에 의하면 이 사건 체비지를 수의계약으로 취득할 수 없다. 그럼에도 피고 조합이 피고 C에 위 체비지를 매도하는 이 사건 체비지 매매계약을 체결한 것은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 D과 피고 C는 각 위 체비지에 관한 체비지관리대장상 소유권이전등재절차의 말소등재절차를 이행할 것을 구한다.

다. 제2 예비적 청구

위에서 본 바와 같이 원고는 피고 조합에 채권을 갖고 있으므로, 피고 조합에 명시적 일부청구로 원고에게 10억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구한다.

나아가 도시개발법령과 피고 조합의 정관 및 시행세칙에 따르면 이 사건 체비지를 수의계약에 따라 취득하기 위해서는 공사비, 사업대행 수수료, 차입금 등의 채권을 가지고 있어 위 채권에 갈음하여 위 체비지를 대물변제하는 경우이거나, 그 밖에 대의원회의 의결로 사업수행상 수의계약으로 처분함이 필요하다고 인정되는 경우이어야 한다. 그런데 피고 C는 피고 조합에 채권이 없고, 피고 조합의 대의원회의에는 의결권을 행사할 수 없는 'X' 계 인사들이 과반수 참여하여 피고 C에 체비지를 처분하는 의결을 하였으므로 그 결의는 무효이다. 따라서 이 사건 체비지 매매계약은 무효이므로 이를 확인하고, 피고 D과 피고 C는 각 위 체비지에 관한 체비지관리대장상 소유권이전등재절차의 말소등재절차를 이행할 것을 구한다.

라. 제3 예비적 청구

피고 조합은 2017. 4. 12. 환지에정지 지정 무렵 F과의 이 사건 자금대여약정에 따라 F에게 이 사건 체비지에 관한 소유권을 이전할 의무가 있었고(F은 이 사건 공동사업약정에 따라 원고에게 이 사건 체비지의 6/10 지분에 관하여 소유권을 이전할 의무가 있었다), F의 지위는 계약금과 중도금을 지급한 매수인의 지위와 다르지 않다. 그럼에도 불구하고 피고 조합이 이 사건 체비지를 아무런 사업비를 대여해 준 이력이 없는 피고 C에게 매도하여 처분한 것은 부동산 이중매매의 구조와 동일하다. 피고 C의 등기이사였던 Y, Z, AA는 피고 조합의 대의원으로서 처분결의에 참여하였고, 이는 피고 조합의 원고 및 F에 대한 배임행위에 적극 가담한 것이므로, 이 사건 체비지 매매계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배된다. 따라서 위 매매계약의 무효이므로 이를 확인하고, 피고 D과 피고 C는 각 위 체비지에 관한 체비지관리대장상 소유권이전등재절차의 말소등재절차를 이행할 것을 구한다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관하여

1) 원고의 피고 C에 대한 채권이 존재하는지

가) 법인격남용이론에 따른 채권이 존재하는지

회사의 배후에 있는 자가 회사의 법인격을 남용한 경우 회사는 물론 그 배후자인 타인에 대하여도 회사의 행위에 관한 책임을 물을 수 있으나, 이 경우 채무면탈 등의 남용행위를 한 시점을 기준으로 하여, 회사의 배후에 있는 자가 회사를 자기 마음대로 이용할 수 있는 지배적 지위에 있고 그와 같은 지위를 이용하여 법인제도를 남용하는 행위를 할 것이 요구된다(대법원 2016. 4. 28. 선고 2015다13690 판결 등 참조).

원고는 피고 C가 F이 원고에 대한 차용금채무를 면탈할 목적으로 설립한 회사라면서 F의 원고에 대한 채무를 변제할 책임이 있다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 F은 이 사건 도시개발구역 일부를 매수하였고 위 도시개발구역에 환지가 지정되었으며, 이곳에서 공동주택 신축사업이 진행되고 있는 점 등을 감안할 때, 원고가 드는 사정이나 원고가 제출한 증거만으로는 F이 원고에 대한 채무이행이 불가능할 정도로 무자력 상태에 있다고 단정할 수 없다. F은 이 사건 자금대여약정에 따라 피고 조합에 대하여 체비지로 대여원리금의 상환에 갈음하도록 할 수 있으나, 이는 F이 행사 여부를 자유롭게 선택할 수 있는 권리에 불과하고, F이 이 사건 체비지를 매수하지 않았다고 하여 피고 조합에 대한 대여금채권이 소멸하는 것이 아니다. F 대신 피고 C가 위 체비지를 매수하였다는 사실만으로 F이 피고 C에 어떠한 자산을 양도한 것이라고 볼 수 없다. 원고가 제출한 증거만으로는 피고 C가 체비지를 매수함으로써 F의 자력이 악화되어 원고에 대한 채무를 면탈하는 결과에 이르게 되었다는 등 법인제도를 남용하였다는 객관적 요건을 갖추었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 피고 C가 원고에 대하여 공동불법행위책임을 부담하는지

(1) 원고는 이 사건 공동사업약정에 따라 이 사건 체비지에 관한 권리가 원고, F, G의 조합재산에 속하는데, F이 피고 조합으로 하여금 위 체비지를 피고 C에게 매각하도록 만든 행위가 불법행위라고 주장한다.

(2) 그러나 이 사건 공동사업약정은 원고와 F, G 사이의 내부적 약정이고, 설령 위 약정에 따라 원고가 F, G에 대하여 이 사건 체비지에 대한 권리를 주장할 수 있다고 가정하더라도 이는 위 계약당사자 사이에 존재하는 채권적 권리에 불과하다. 또한 이 사건 체비지에 대한 처분권한을 가지는 것은 위

공동사업약정의 당사자가 아닌 피고 조합이며, 이 사건 자금대여약정에 따라 F이 차용금 상환에 갈음하여 피고 조합으로부터 체비지를 이전받을 수 있다고 하더라도 그 약정의 당사자는 피고 조합과 F이다. 피고 조합이 스스로의 결정에 따라 위 체비지를 피고 C에 매각하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그것이 원고에 대한 불법행위가 된다고 할 수는 없다.

(3) 나아가 앞서 인정한 사실과, 앞서 든 증거, 갑 제32, 34호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정을 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 공동사업약정에 의하여 원고가 F, G를 상대로 이 사건 체비지 전부 또는 일부에 대한 소유권 이전을 요구할 수 있는 권리가 있다고 볼 수도 없고, 그와 같은 권리를 피고 조합에 대하여 주장할 수 있다고 볼 법률상·계약상 근거도 없다.

(가) 이 사건 공동사업약정은, 환지 방식으로 이루어지는 이 사건 도시개발사업에 관하여 원고 및 F, G이 공동으로 이 사건 도시개발구역 527,039㎡ 중 330,580㎡를 매입하는 것을 예정하여 그 지상에 지하 1층, 지상 15층, 연면적 429,765㎡, 용적률 199.64%의 공동주택을 신축하는 것을 내용으로 하고 있다(전문, 제1, 2조). 이 사건 공동사업약정의 문언상 이 사건 체비지를 포함한 이 사건 도시개발구역 전체가 공동사업의 범위에 포함된다고 볼 근거가 없다.

(나) 이 사건 공동사업약정 전문 또는 제2조 제2항에서 ‘사업부지’를 ‘인천 서구 I 일원’으로 지칭한 것은 위 공동주택 신축사업이 이루어지는 위치나 지번 등을 표시한 것일 뿐, 이 사건 도시개발구역 전체가 공동주택용지가 되어 F, G 및 원고가 이를 매입할 권리를 취득한다거나 그 지상에 공동주택을 신축한다는 의미로 볼 수 없다. 또한 이 사건 공동사업약정 제4조 제1항 제1호, 제2항 제1호에서 원고 및 F, G의 책임과 의무로서 ‘사업부지 전체에 대하여 지분비율에 해당하는 매매계약의 체결’이라고 표현한 것도 전체 사업부지 중 공동주택 신축사업을 위해 매입하는 일부 부지에 대하여 위 당사자들이 매매계약을 체결하여야 한다는 의미로 보일 뿐이다. 한편 원고와 F, G이 이 사건 공동사업의 수행을 위하여 주식회사 AB 등으로부터 대출을 받으면서 작성된 대출약정서 등에는 사업부지에 관하여 ‘인천 서구 I 일원’이라고 기재되어 있으나, 마찬가지로의 이유에서 위와 같은 계약서의 기재만으로는 이 사건 공동사업의 대상이 이 사건 도시개발구역 전체에 해당한다고 볼 수는 없다.

(다) 이 사건 도시개발사업과 관련하여 2008. 7. 9.경 작성된 도시개발구역 지정제안서(제20, 82면)에 첨부된 각 토지이용계획도 중 공동주택용지에 집단환지와 집단체비지가 구분되어 있지는 않다. 그러나 위 각 도면은 토지이용계획을 주거용지, 상업용지, 기반시설용지로만 나누어 대략적인 계획만 정한 것일 뿐 체비지 등 구체적인 내용은 향후 환지계획 수립에 따라 결정되는 것이고, 이러한 사정만으로 이 사건 공동사업약정 당시 집단체비지를 포함한 공동주택용지 전체가 이 사건 공동사업의 범위로 정해졌다고 보기는 어렵다.

(라) 이 사건 공동사업약정에 따른 공동주택용지 중 일부에 집단체비지가 지정될 것이 약정 당시부터 예정되어 있었던 것으로 보이고(원고의 주장 취지도 이와 같다), 집단체비지의 경우 환지처분의 효력에 의하여 당연히 종전 토지 소유자들이 소유권을 취득하는 것이 아니라 피고 조합으로부터 별도의 매수절차를 거쳐야 한다. 그러나 이 사건 공동사업약정에는 매수할 집단체비지의 범위, 매수대금의 부담 등 원고가 향후 지정될 집단체비지에 관한 소유권을 취득하기로 예정하였다면 당연히 약정되었을 권리의무에 관한 내용이 포함되어 있지 않다.

(마) 원고는 이 사건 공동사업약정의 체결을 통해 원고와 F, G이 이른바 ‘도시개발사업주체’에 해당하게 되었고, 도시개발사업주체가 도시개발사업지구 대상 내의 토지 중 상당 지분을 사전에 임의매매의 형식으로 매수한 다음 환지방식으로 도시개발을 진행하는 것은 이른바 ‘사전 토지매입형 환지방식’에 해당하는데, 이 사건 도시개발사업이 사전 토지매입형 환지방식에 따라 진행되었다고 주장한다. 또한 도시개발사업주체는 추진위원회 단계를 거쳐 도시개발조합에 사업비를 대여해 주는 방식을 통하여 사업을 진행하다가 환지예정지 지정 후에 집단체비지와 대여금을 상계 처리하여 정산하게 된다고 주장한다. 그러나 위 ‘도시개발사업주체’, ‘사전 토지매입형 환지방식’ 등의 용어는 법령에 근거한 것이 아니고, 설령 이 사건 공동사업약정에 이를 전제로 한 일부 내용이 규정되어 있다고 하여도 위 약정과는 별개인 이 사건 도시개발사업이나 그에 따라 조성된 집단체비지에 대하여 원고에게 어떠한 권리의무를 발생시키는 법률적 의미를 갖는다고 볼 수 없다.

(바) 이처럼 원고와 F, G은 이 사건 공동사업의 범위에 해당하지 않는 집단체비지의 취득에 관하여 사전에 아무런 약정을 체결한 바 없고, 법률상 원고가 집단체비지에 관한 권리를 취득하였다고 할 수 없을 뿐만 아니라, 이 사건 공동사업약정 당시에는 피고 조합이 설립되기도 전이었고, 원고가 이후

설립된 피고 조합과 별도의 계약을 통하여 집단채비지의 처분에 관하여 계약상 권리를 취득하였다고 볼 사정도 나타나 있지 않다. 단지 F이 이 사건 자금대여약정을 체결함으로써 피고 조합에 대하여 대여금 상환에 갈음하여 채비지를 제공할 것을 요청할 수 있는 권리를 취득하였으며, 그 권리는 F의 재량에 따라 행사 여부가 결정될 수 있을 뿐이다.

(사) 원고는 이 사건 공동사업약정 체결 당시 시행되던 구 도시개발법 시행규칙(2012. 3. 30. 국토해양부령 제453호로 개정되기 전의 것) 제27조 제4항이 '시행자는 도시개발법 제31조 제1항에 따라 면적을 증가하여 환지를 지정하는 경우에는 증가되는 면적의 토지를 채비지로 지정하여 환지를 지정할 수 있다. 이 경우 시행자는 해당 환지예정자의 신청이 있을 때에는 환지처분 전에 그 증가면적의 토지를 그 환지예정자에게 매각할 수 있다.'라고 규정하여 집단환지의 증환지와 집단채비지를 동일한 것으로 규정하고 있었음을 근거로, 원고가 위와 같은 증환지의 방식을 이용하여 이 사건 채비지를 취득할 수 있었다고 주장한다. 그러나 이 사건 공동사업약정에 원고가 증환지 방식에 따라 향후 어떠한 권리를 취득한다는 취지의 규정은 존재하지 않고, 환지계획을 수립할 권한을 갖는 것은 이 사건 공동사업약정의 당사자가 아닌 피고 조합인데, 원고가 피고 조합에 대하여 증환지에 관한 어떠한 계약상 권리를 취득한 바도 없다.

(4) 사정이 이와 같다면, 원고의 주장과 같이 F, G 측 인사가 피고 조합 대의원회에서 의결권을 행사하였고, 피고 C가 F, G와 관련된 회사라고 하더라도, 피고 C가 피고 조합으로부터 이 사건 채비지를 매수한 것이 원고에 대한 관계에서 불법행위에 해당한다고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

2) 소결론

원고의 피고 C에 대한 대여금 또는 손해배상채권이 존재한다고 할 수 없고, 달리 이 사건 신탁계약을 취소할 채권자취소권의 피보전채권이 존재한다고 볼 수도 없다. 원고의 주위적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

나. 제1 예비적 청구에 관하여

1) 사해행위취소청구에 관한 본안전항변에 관한 판단

채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 ‘채권자가 취소원인을 안 날’은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조). 피고들은 이 부분 사해행위취소청구가 제척기간을 경과하여 제기된 것이어서 부적법하다고 항변한다. 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거, 을나 제12, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 체비지 매매계약이 체결된 2017. 7. 11.경 원고가 위 계약 체결 사실을 알고 있었던 사실은 인정된다. 그러나 나아가 피고들이 제출한 증거만으로는 원고가 위 매매계약 당시 피고 조합의 사해의사가 있었음을 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 원고가 취소의 원인을 안 날로부터 1년의 제척기간이 경과한 후에 이 사건 소를 제기하였다고 볼 증거가 없다.

따라서 피고들의 본안전항변은 이유 없다.

2) 원고의 피고 조합에 대한 채권이 존재하는지

앞서 본 바와 같이 이 사건 공동사업약정은 원고와 F 등 사이에 체결된 것이고, 그에 따른 대여금채무는 F이 원고에 대하여 부담한다. 또한 이 사건 자금대여약정은 F과 피고 조합 사이에 체결된 것이고, 그에 따른 대여금은 피고 조합이 F에 대하여 부담한다. 피고 조합이 차용한 돈의 출처가 원고의 F에 대한 대여금이라거나, 원고가 일부 자금을 피고 조합에 직접 지급하기도 하였다는 등 원고가 드는 사정만으로는 원고가 피고 조합에 대하여 대여금채권을 갖는다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

[원고는 변론종결 후 제출한 2022. 12. 5. 자 참고서면에서, 피고 조합이 F, 피고 C와 공모하여 이 사건 체비지에 관한 권리를 침해하는 불법행위를 저질렀으므로 원고에 대하여 손해배상채무를 부담하고, 원고는 F의 피고 조합에 대한 대여금채권을 대위행사할 수 있다고도 주장한다. 그러나 위에서 본 것처럼 피고 조합이 피고 C에 이 사건 체비지를 매각한 것이 원고에 대한 관계에서

불법행위가 된다고 보기 어렵다. 또한 원고가 제출한 증거만으로는 F이 무자력 상태에 있다거나, F의 피고 조합에 대한 대여금채권을 대위하여 행사하지 않으면 원고의 채권의 완전한 만족을 얻을 수 없게 될 위험이 있다거나, 원고의 F에 대한 대여금채권이 이행기에 이르렀다고 보기 부족하므로, 원고가 F의 피고 조합에 대한 대여금채권을 대위행사할 요건을 갖추었다고 보기도 어렵다]

3) 소결론

원고의 피고 조합에 대한 채권이 존재한다고 할 수 없고, 달리 이 사건 체비지 매매계약을 취소할 채권자취소권의 피보전채권이 존재한다고 볼 수도 없다. 원고의 제1 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

다. 제2 예비적 청구에 관하여

1) 무효확인 청구 부분의 적법 여부에 관한 직권판단

확인의 소는 법적 지위의 불안·위험을 제거하기 위하여 확인판결을 받는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정되고, 이행을 청구하는 소를 제기할 수 있는데도 불구하고 확인의 소를 제기하는 것은 분쟁의 종국적인 해결방법이 아니어서 확인의 이익이 없다(대법원 2019. 5. 16. 선고 2016다240338 판결 등 참조).

원고는 채권자대위권의 행사로 이 사건 체비지 매매계약에 대한 무효 확인을 구하면서, 그 무효를 이유로 피고 C, D에 대하여 이 사건 체비지에 관한 각 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재절차 이행을 구하고 있다. 앞서 본 법리에 의하면, 원고의 위 이행청구로서 확인청구의 목적을 직접 달성할 수 있는 이상 확인청구 부분은 확인의 이익이 없어 부적법하다.

2) 원고의 피고 조합에 대한 채권이 존재하는지

위에서 본 바와 같이 원고가 피고 조합에 대하여 대여금채권을 갖는다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가, 달리 원고가 이 사건 체비지 매매계약이 무효임을 이유로 피고 C, D이 이 사건 체비지에 관한 각 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소청구권을 대위행사할 피보전채권이 존재한다고 인정할 증거가 없다.

3) 소결론

원고의 제2 예비적 청구 중 각 체비지매매계약의 무효확인 및 각 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재철차의 이행을 구하는 부분은 부적법하고, 금전의 지급을 구하는 부분은 이유 없다.

라. 제3 예비적 청구에 관하여

위에서 본 이유에서, 원고가 이 사건 체비지 매매계약에 대한 무효 확인을 구하는 부분은 확인의 이익이 없어 부적법하다.

나아가, 앞서 본 바와 같이 원고가 피고 조합에 대하여 이 사건 체비지를 매수할 것을 청구할 권리가 있다고 보기 어렵다. 그렇다면 설령 원고의 주장과 같이 이 사건 체비지 매매계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배되어 무효라고 가정하더라도, 원고가 그 무효를 이유로 피고 조합의 피고 C, D에 대한 이 사건 체비지에 관한 각 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소청구권을 대위행사할 피보전채권이 존재한다고 보기 어렵다.

결국 원고의 제3 예비적 청구는 모두 부적법하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C, D에 대한 각 주위적 청구는 이유 없으므로 기각하고, 이 사건 소 중 제2 예비적 청구에 따라 각 체비지매매계약의 무효확인 및 각 체비지관리대장상 소유권이전등재의 말소등재철차의 이행을 구하는 부분과 제3 예비적 청구에 관한 부분은 부적법하므로 각 각하하며, 원고의 피고들에 대한 각 나머지 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지후, 판사 이주일, 판사 이인화

1) 관리형 토지신탁계약서에는 제3순위 우선수익한도금액이 803,862,800,000원, 제4순위

우선수익한도금액이 351,650,000,000원으로 기재되어 있는데, 피고 C[2022. 1. 14.자 준비서면(1) 제5쪽], 피고 D(답변서 제6, 7쪽)은 위 우선수익한도금액이 합계 약 1,155억 5,000만 원이라고 주장하고 있다.