

서울중앙지방법원 2020. 10. 29 선고 2018가합539082 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원고1. A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 민

담당변호사 이용명, 이주관, 정재호, 이동명

2. B 유한회사

소송대리인 법무법인 엘에이비파트너스

담당변호사 류민희, 안진호

피고1. 주식회사 C

소송대리인 변호사 조영탁, 이화정

2. 주식회사 D

소송대리인 변호사 송기원

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 안효섭, 유승용, 하선헌

3. E 유한회사

변론 종결 2020. 8. 20.

판결 선고 2020. 10. 29.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고 A 주식회사에게,

가. 피고 주식회사 F는 별지1, 2 각 목록 기재 각 부동산의 지분 5분의 3에 대하여 인천지방법원

2014. 8. 4. 접수 제74837호로 경료한 소유권이전등기에 대한,

나. 피고 주식회사 D은 별지1, 2 각 목록 기재 각 부동산의 지분 5분의 2에 대하여 인천지방법원

2014. 8. 4. 접수 제74837호로 경료한 소유권이전등기에 대한

각 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고들은 공동하여 원고들에게 각 100,000,000원 및 이에 대하여 2013. 7. 26.부터 이 사건

소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을

각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고 B 유한회사(B, 이하 '원고 B'라 한다)는 주택건설사업 등을 목적으로 설립된 회사이다.

2) 피고 주식회사 C(2016. 3. 14. '주식회사 G'에서 '주식회사 F'로 상호를 변경하였고, 2019. 3.

18. '주식회사 C'로 다시 상호를 변경하였다, 이하 상호 변경 전후를 불문하고 '피고 C'이라 한다)은

수출입업 등을 목적으로, 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'이라 한다)은 토목, 건축, 기계, 전기, 전자,

계장에 관한 설계, 시공 등의 일괄도급 등을 목적으로 설립된 회사이다.

나. H지구 개발사업을 위한 관계사들의 설립

1) 피고 D과 미합중국인 I(이하 'T'이라 한다)은 2001년경 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한

특별법(이하 '특별법'이라 한다)에 따라 인천 J 일대의 부지를 H지구로 개발하는 사업(이하 'H지구

개발사업'이라 한다)을 추진하였다. I이 지배하는 K(이하 'K'라 한다)와 피고 D은 2002. 3. 18.

H지구 개발사업을 시행하기 위하여 3:7의 비율로 출자하여 원고 B를 설립하였는데, 원고 B는 특별법에 따라 H지구 개발사업의 시행자로 지정되었다. K는 원고 B의 지분 중 70.1%를, 피고 D은 나머지 29.9%를 소유하고 있다. I은 2010. 3. 10.부터 2018. 9. 11.까지 원고 B의 대표이사로 재직하였다.

2) I이 설립하여 대표자로 있는 L(이하 'L'라 한다)는 2004. 2. 11.경 피고 E 유한회사(E, 이하 '피고 E'라 한다)를 설립하였고, L는 피고 E의 지분 중 70.1%를, 피고 D은 나머지 29.9%를 소유하고 있다.

3) 원고 B는 H지구 개발사업을 여러 하위 사업으로 나누어 각 하위 사업을 시행할 자회사를 설립하기로 하고, 위 개발사업의 일부분인 인천 연수구 M 대 24068.5m²(별지1 목록 기재 부동산, 이하 '이 사건 부지'라 한다)에 N건물(별지2 목록 기재 각 부동산, 이하 'N건물'라 한다)를 건립하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다) 등을 위하여 2007. 1. 25. 원고 A 주식회사(A, 이하 '원고 A'라 한다)를 설립하였다. 원고 B는 2007. 8. 6. 이 사건 부지를 원고 A에게 현물출자하였고, 2007. 9. 11. 이 사건 부지에 관하여 원고 A에게 소유권이전등기를 마쳐주었다¹⁾.

다. 이 사건 업무위탁계약의 체결

1) 원고 B는 2004. 2. 11. 피고 E와 사이에, 원고 B가 피고 E에 H지구 개발사업의 구체적 업무 수행을 위임하는 내용의 업무위탁계약(이하 '원고 B와의 업무위탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고 B와의 업무위탁계약의 내용은 아래와 같다.

원고 B와의 업무위탁계약

본건 프로젝트:

대한민국 인천광역시에 "O"를 건설하는 개발사업으로서, 그 내용은 원고 B(이하 'B'라 한다) 및 인천광역시("인천시")간의 2003. 1. 15.자 조기종결계약의 부록 A의 "수정 MPD"에 설명되어 있다. B는 사업단계별로 본건 프로젝트를 추진하며, 각 사업단계는 1건 이상의 건물의 인허가, 설계, 공학, 건설 및 운영으로 구성된다("사업단계"). B가 각 사업단계를 추진하면서, B와 피고 E(이하 'E'라 한다)는 본 계약의 추가계약을 체결할 예정이며, 동 추가계약에는 해당 사업단계에 대하여 승인 받은 개발계획과 B와 (해당되는 경우) 인천시의 승인을 득한 개발 및 건설예산을 명시한다. B와 E는 (i) B가

건물 기타 설비 개발 및 시공(각 "하위 사업")에 필요한 자원을 별도의 사업단위나 자회사("하위 사업 시행사")에게 이전하고자 한다는 점, (ii) E가 각 하위 사업에 대해 개발업무를 담당할 별도의 사업단위나 자회사(각 "하위 사업 개발시행사")를 설립하고자 한다는 점, (iii) B가 하위 사업별로 하위 사업 시행사로 하여금 별도의 개발계약을 하위 사업 개발시행사와 체결하게 할 것이라는 점(하위 사업 시행사가 해당 하위 사업 관련 사업비용의 3%에 상당하는 개발수수를 하위 사업 개발시행사에게 지급해야 하는 의무에 관한 조항을 포함하여 적용가능한 경우 본 계약에 포함된 각종 규정과 일관되는 내용으로), (iv) 위 내용과 부합하도록, 본 계약에서 B라고 할 경우, 경우에 따라 당해 하위 사업 시행사도 포함되며, E라고 할 경우, 경우에 따라 당해 하위 사업 개발시행사도 포함되고, 특정 사업단계라고 할 경우, 경우에 따라 당해 하위 사업도 포함된다는 점을 각각 인정하고 이에 동의한다.

제1조 선임

B는 본 계약에 의하여, 본 계약에 기술된 조건에 따라, E를 B를 위하여 본건 프로젝트의 인수, 설계, 인허가, 마케팅, 자금조달, 개발, 시공관리를 수행하고 모든 사안과 절차에 있어 인천시, 인천경제자유구역청 및 본건 프로젝트와 관련한 기타 당사자들에 대하여 B를 대변할 독점 에이전트(agent)로 선임한다. E는 본 계약에 의하여 위 선임을 수락한다. E는 본 계약에 따른 자신의 의무를 이행함에 있어 적절한 전문 능력을 가지고 성실하게 B에게 최대의 이익이 되도록 행동하여야 한다.

제2조 계약기간

본 계약은 본 계약이 완전히 체결되는 날부터, 제7조에 의해 중도에 해지되는 경우를 제외하고는 본건 프로젝트의 전 사업단계가 완성되는 시점까지 지속된다.

제3조 용역의 범위

E는 본건 프로젝트와 관련하여 본조에 명시된 서비스("본건 작업")를 제공할 책임을 부담한다. B는 B와 E가 본조 제B.5항에서 정한 바와 같이 합의한 주요일정에 부합하도록 시의적절하게 결정하고 승인한다. E는 본건 작업 수행 전 과정에 걸쳐 B와 긴밀히 협의하고 B가 합리적으로 요청하는 정보를 제공한다. B는 본건 프로젝트의 인수, 설계, 인허가, 마케팅, 자금조달, 개발 및 시공 전 부문에 대해

승인권을 갖는다.

2) 원고 A는 2007. 2. 8. 피고 E와 사이에, 원고 A가 피고 E에 이 사건 사업 등의 구체적 업무 수행을 위임하는 내용의 업무위탁계약(이하 '원고 A와의 업무위탁계약'이라 하고, 원고 B와의 업무위탁계약과 통칭하여 '이 사건 업무위탁계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 원고 A와의 업무위탁계약의 내용은 아래와 같다.

원고 A와의 업무위탁계약

본건 프로젝트:

대한민국 인천광역시에 "Q 프로그램"이라 명명된 토지²⁾ 및 그 지상에 개발·건설되는 공사로서, N건물과 "R 주거용 콘도미니엄"으로 명명된 주거용 콘도미니엄과 인천시 연수구 P에 위치한 토지 일부의 지상 및/또는 지하에 건축될 지하주차시설

제1조 선임

원고 A(이하 'A'라 한다)는, 본 계약에 기술된 조건에 따라, 피고 E(이하 'E'라 한다)를 A를 위하여 본건 프로젝트의 관리, 설계, 인허가, 마케팅, 자금조달, 개발, 시공관리를 수행하고 모든 사안과 절차에 있어 인천시, 인천경제자유구역청 및 본건 프로젝트와 관련한 기타 당사자들에 대하여 A를 대변할 독점 에이전트(agent)로 선임한다. E는 본 계약에 의하여 위 선임을 수락한다. E는 본 계약에 따른 자신의 의무를 이행함에 있어 적절한 전문 능력을 가지고 성실하게 A에게 최대의 이익이 되도록 행동하여야 한다.

제3조 용역의 범위

E는 본건 프로젝트와 관련하여 본조에 명시된 서비스("본건 작업")를 제공할 책임을 부담한다. A는 A와 E가 본조 제B.5항에서 정한 바와 같이 합의한 주요일정에 부합하도록 시의적절하게 결정하고 승인한다. E는 본건 작업 수행 전 과정에 걸쳐 A와 긴밀히 협의하고 A가 합리적으로 요청하는 정보를 제공한다. A는 본건 프로젝트의 인수, 설계, 인허가, 마케팅, 자금조달, 개발 및 시공 전 부문에 대해 승인권을 갖는다.

라. N건물의 준공

1) 원고 B는 2006. 11. 14. 피고 D 및 주식회사 S(이하 'S'이라 하고, 이후 관계사의 주식회사 기재를 생략한다)과 N건물의 건설에 관한 공사도급계약을 체결하였고(이하 '최초도급계약'이라 한다), 원고 A는 2007. 9. 30. 최초도급계약상 원고 B의 계약상 지위를 양수하였다.

2) 원고 A와 피고 D 및 S은 2012. 11. 16. N건물의 매각을 용이하게 하기 위하여 최초도급계약을 합의해지하였으며, 원고 A는 2013. 3. 8. 피고 D을 단독 시공사로 하여 N건물에 관한 잔여공사도급계약을 체결하였다(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다). 이 사건 도급계약의 대금은 932억 원(부가가치세 별도, 이하 같다)에서 2013. 11. 12. 1,690억 원으로 변경되었다.

3) N건물은 2014. 7.경 준공되어 2014. 7. 24. 원고 A 명의로 이에 관한 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 매매계약의 체결

1) 원고 A는 2012. 12. 28. 피고 C, D과 이 사건 부동산을 매도하기 위한 양해각서를 체결하면서, 상호 신의성실을 다하여 매각 관련 협의를 진행하기로 하였다(이하 '이 사건 양해각서'라 한다).

2) 원고 A는 이 사건 양해각서에 따라 2013. 7. 26. 피고 C, D(이하 아래의 매매계약과 관련하여 위 피고들을 지칭할 때에는 '피고 V'라고만 한다)에게 6:4의 비율로 이 사건 부지 및 N건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 대금 3,460억 원(= 이 사건 부지 대금 106,533,400,000원 + N건물 대금 239,466,600,000원)에 매도하되, 매매완결 선행조건이 충족되는 것을 전제로 늦어도 2014. 7. 31.까지 매매를 완결하기로 하는 약정을 체결하였다.

3) 이후 위 약정에 따라 매매가 완결되었고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이 사건 매매계약에 따라 2014. 8. 4. 이 사건 부동산 중 피고 C은 3/5 지분에 관하여, 피고 D은 2/5 지분에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1(가지번호 포함, 이하 같다), 33, 42 내지 44호증, 을나 제2 내지 10, 24호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 소유권이전등기말소청구 부분(원고 A)

다음과 같은 이유로 이 사건 매매계약은 무효이므로, 피고 V는 이에 기하여 이루어진 이 사건 각

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

가) 건축물의 분양에 관한 법률 위반으로 무효라는 주장 이 사건 매매계약은 N건물의 준공 이전에 매매예약을 하고, 준공 후 매매예약의 완결을 하는 형태인데, 이는 준공 전 매매에 해당하여 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다)에 따른 분양신고, 공개모집 등의 절차를 거쳐야 한다. 그러나 이 사건 매매계약 체결 전에 위와 같은 절차를 거치지 않았으므로 이 사건 매매계약은 위 법률에 위반하여 무효이다.

나) 쌍방대리로 무효라는 주장 피고 E는 그 대표이사 및 과반수 이사들이 피고 D의 직원을 겸직하거나 피고 D에서 파견한 인사들로 구성되어, 피고 D에서 그 경영에 대한 지배력을 행사한다. 피고 E는 이 사건 업무대행계약에 따라 원고 A의 업무대행사로서 피고 V와 이 사건 매매계약의 조건, 대금을 협상하였는데, 실질적으로는 피고 V와 사실상 일체가 되어 공정성과 객관성 없이 관련 업무를 처리하였으므로, 이 사건 매매계약은 피고 E가 매수인, 매도인을 모두 대리한 쌍방대리에 의한 것으로서 무권대리에 해당하여 무효이다.

다) 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하여 무효라는 주장 피고들은 이 사건 부동산의 매각을 추진하는 과정에서 다른 매수의향자들과의 협상을 진행하지 않거나 부실하게 진행하는 등 실질적으로는 피고 V에게만 매수기회를 제공하였고, 이로써 공개·경쟁 입찰절차를 형해화시켰다. 피고 V의 매수대금은 이 사건 부동산의 가치에 비하여 월가에 책정되었음에도, 피고들은 다른 매수의향자들과 피고 V가 제시한 매수조건을 자의적이고 불공평하게 평가하여 피고 V의 조건이 가장 유리한 것처럼 평가결과를 조작하였다. 피고들의 이러한 공모행위는 원고들에 대한 사기, 위계에 의한 업무방해, 배임행위에 해당하고, 이로 인해 체결된 이 사건 매매계약은 현저히 정의와 평등의 원칙에 반하는 것으로서, 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하여 민법 제103조에 따라 무효이다.

라) 사기, 착오를 이유로 취소되었다는 주장 원고 A는 이 사건 부동산의 매각이 공정한 입찰절차를 바탕으로 매수의향자들의 조건을 정당하게 평가하여 이루어진 것으로 기망당하거나 그와 같이 착오하여 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으므로, 이 사건 소장의 송달로서 위 매매계약을 취소한다.

나. 불법행위로 인한 손해배상청구 부분(원고들)

피고들은 공모하여 위와 같이 원고들에 대하여 사기, 업무방해, 배임의 불법행위를 저질렀다.

원고들은 이러한 불법행위로 인하여 이 사건 부동산을 공사비보다 1,467억원이나 낮은 헐값에 매각함으로써 이 사건 사업에 투자한 4,398억 원 이상을 회수할 수 없게 되는 손해를 입었으므로, 피고들은 공동하여 원고들에게 그 손해를 배상할 의무가 있고, 원고들은 그 중 각 1억 원씩을 청구한다(명시적 일부청구).

3. 판단

가. 소유권이전등기말소청구에 관한 판단

1) 건축물분양법 위반으로 무효인지 여부 가) 건축물분양법은 '분양이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다'(제2조 제1호), '이 법은 건축허가를 받아 건축하여야 하는 건축물로서 사용승인서의 교부 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다'(제3조 제1항)고 규정하고 있으므로, 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 경우에 한하여 위 법이 적용된다.

나) 살피건대, 이 사건 매매계약은 피고 C, D이 컨소시엄을 구성하여 단일한 계약에 의해 이 사건 부동산을 각 지분에 따라 매수한 것이므로, 원고 A에 대하여는 실질적으로 동일한 1인의 거래상대방으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 부동산의 매각은 건축물분양법에서 규정하는 '2인 이상에게 판매하는 경우'에 해당하지 않으므로, 원고 A의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 쌍방대리로 무효인지 여부 가) 앞서 든 증거들, 갑 제2 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 피고 E의 설립 당시 대표이사는 I이 지명한 미합중국인 W였고, I은 피고 E의 이사회 의장이었다.

② I과 피고 D은 2010. 5. 20. 기본합의(Basic Agreement, 을나 제8호증)를 체결하면서, 피고 E의 이사 5인 중 2인은 I이 지배하는 L가, 나머지 이사 3인 및 대표이사는 피고 D이 지명하기로 하였다.

이에 따라 2011. 11. 11. 피고 D의 임원인 X이 피고 E의 대표이사에 선임되었고, 피고 E의 이사 5인 중 2인은 I 및 I이 지정한 미합중국인 Y(이하 'Y'라 한다)가 취임하였으며, 나머지 3인은 위 X 및 피고 D이 지명한 자들이 취임하였다(위 X을 제외하고 피고 D이 지명한 이사들은 취임, 사임을 통해 수차례

변경되었으나3) 그 수는 3인으로 유지되었다).

③ 피고 E의 대표이사인 X은 피고 D의 임원으로서 피고 E에 파견되었고, 그 외 피고 D이 지정한 이사들 모두 피고 D에서 파견되거나 피고 D의 직원을 겸임하는 등, 피고 D 측이 피고 E의 이사 과반수를 확보하여 그 경영 전반을 지휘하였다.

④ 피고 E는 원고 A와의 업무위탁계약에 따라 원고 A를 위하여 이 사건 부동산의 매수인 선정 관련 업무, 이 사건 매매계약 체결 관련 업무 용역을 수행하였다.

나) 그러나 앞서 인정한 사실에 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 원고 A가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 쌍방대리로 체결된 것으로서 무권대리에 해당하여 무효라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

① 이 사건 매매계약은 원고 A, 피고 V의 각 대표이사가 직접 본인을 대표하여 체결되었고, 피고 E가 당사자들을 대리하여 체결된 것이 아니다.

② 피고 E는 이 사건 매매계약 체결을 위하여 당사자들 사이의 입장을 조율하고, 매각 조건을 검토하는 등 실무적인 용역을 수행하였는데, 이러한 사정만으로 이 사건 매매계약이 실질적으로는 쌍방대리에 의해 체결되었다고 볼 수 없다.

③ 원고 A는 피고 E가 피고 V에 대한 매각 관련 업무를 진행한다는 사실을 잘 알고 있었고 이에 관하여 이의를 제기한 바 없으므로, 본인의 허락이 없었다고도 볼 수 없다.

3) 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하여 무효인지 여부 가) 앞서 든 증거들, 갑 제5, 8 내지 32, 34 내지 41호증, 을나 제22, 23호증, 을다 제1 내지 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 내지 사정이 인정된다.

① 원고들, 피고 D은 2011년경 자금 부족 등으로 N건물의 공사가 장기간 중단되고, 부동산 경기 침체로 J지역 오피스 건물의 분양, 임대료가 매우 부진한 상황에서, N건물을 매각하여 공사재개를 포함한 사업 정상화에 필요한 유동성을 확보하기로 하고 피고 E를 통해 대기업, 해외투자자, 국내금융기관을 접촉하여 협상을 진행하였다. 이에 따라 2012. 11.경까지 AH(이하 'AH'라 한다), AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO 등(이하 통칭하여 '매수제안사들'이라 한다)이 이 사건 부동산에 대한

매수제안을 하였다.

② 피고 E는 2012. 12. 18.경 N건물의 매각추진 경과 및 매수제안사들의 매수조건을 비교, 검토하여 매각 추진 전략 및 주요 매각기준 수립에 관한 보고서(을다 제3호증)를 작성하였고, 2012. 12. 20.경 아래와 같은 내용의 양해각서 체결 및 승인을 요청하는 보고서(을다 제4호증)를 작성하였는데, 위 각 보고서는 피고 E의 이사 Y 등을 통해 원고들에게 보고되었다.

- 아래 -

1. 당사자

- 소유자: 원고 A

- 매입자들: 피고 C, 피고 D

2. 매매목적물

- N건물 및 이 사건 부지

- 연면적: 196,913.7㎡(변경 가능, 준공 기준)

3. 주요내용

- 양해각서 유효기간은 기본적으로 체결일로부터 8주

- 유효기간 동안 매입자들은 N건물 매입과 관련한 배타적 권한 보유

- 피고 C과 피고 D이 6:4 비율로 N건물 매입에 공동 참여

(매매구조 및 가격 등 세부조건은 추후 당사자들 협의하여 결정)

- 당사자들은 조속한 시일 내에 매매계약 체결할 수 있도록 노력

- 당사자들은 인천시 및 경제자유구역청으로부터 최대한의 지원을 받을 수 있도록 적극 노력

- 원고 A는 상충부 호텔 운영 법인의 조속한 유치를 위하여 최선의 노력

③ 한편 피고 D은 2012. 4.경 이 사건 부동산의 매각 방안과 관련하여 제3자에게 매각하는 방안과

피고 C이 매입하는 방안을 검토하면서, 본사 이전을 통해 H지구 개발사업의 활성화 효과를 가져올 수 있다는 점에서 피고 C이 참여하는 방안이 가장 유리하다는 분석을 하였다(갑 제26호증). 피고 C은

2012. 10.경 이 사건 부동산의 매입을 공식적으로 검토하였는데, 예상보다 높은 매매대금으로

인하여 피고 D과 컨소시엄을 구성해 이 사건 부동산을 공동으로 매수하기로 함에 따라, 2012. 12.

28. 원고 A, 피고 V가 이 사건 양해각서를 체결하게 되었다.

④ 원고 A는 2013. 1., 2013. 2.경 AP감정평가법인, AQ감정평가법인, AR감정평가법인에게 이 사건 부동산에 관한 감정평가를 의뢰하였고, 위 각 평가법인은 이 사건 부동산을 각 3,340억 원, 3,480억 원, 3,559억 6600만 원으로 평가하였다(이하 '이 사건 각 감정평가'라 한다).

⑤ 피고 D은 이 사건 양해각서 체결 이후인 2013. 4.경에도 피고 V가 매입하는 방안 외에 Project Financing(이하 'PF'라 한다) 대출을 받아 N건물을 준공한 이후 매입하는 방안, 공개입찰방식을 통하여 제3자에게 매각하는 방안 등을 검토하였으나, PF로 인한 채무 부담 증가, 공개입찰방식의 경우 3~4개월 이상의 시일이 소요되고 유찰 가능성이 있다는 이유 등으로 기존과 같이 피고 V가 매입하는 방안이 적절하다고 평가하였다(갑 제37호증).

⑥ AS회계법인은 2013. 7.경 원고 A와의 용역계약에 따라 이 사건 부동산의 매각과 관련한 타당성 평가보고서(갑 제11호증, 이하 '이 사건 평가서'라 한다)를 작성하였는데, 이 사건 평가서에서는 다른 매수제안사들과 피고 V의 매수조건을 평가하여 점수화한 후 피고 V에게 가장 높은 점수를 부여하였다.

⑦ 2013. 7. 22. 원고 A의 주주인 원고 B의 이사회(이하 '이 사건 이사회'라 한다)에서 원고 A의 이 사건 매매계약 체결 승인에 관한 안건이 부의되었고, I, Y를 포함한 원고 B의 이사들은 위 안건을 승인하였다. 이 사건 이사회에 배포된 자료에는 이 사건 평가서 중 매수조건을 평가한 표가 첨부되었다.

나) 앞서 인정한 사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 원고 A가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하여 무효라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

① 원고들, 피고들은 이 사건 부동산의 매각을 통해 H지구 개발사업을 정상화하려 하였고, 이러한 목적을 고려하여 매수제안사들의 매수조건을 검토하였다. 당시 피고 V가 이 사건 부동산을 매수하는 방안은 피고 C의 본사를 J로 이전함으로써 위 개발사업 활성화에 도움이 된다는 장점이 있었고, 다른 매수제안사들의 매수조건은 매도인 측의 책임임차 및 추가출자를 요구하는 등 불리한 측면이 있었다. 피고들은 이러한 매수조건을 장·단점을 검토한 후, 위 개발사업의 정상화를 위한 경영적 판단에 따라

이 사건 부동산을 피고 V에 매각하는 방안을 선택한 것으로 보인다(원고들은 다른 매수제안사들의 매수조건 중 책임임차 부분은 피고 D이 부담하는 것이므로 원고 A에게 불리한 조건이 아니라고 주장하기도 하나, 앞서 든 증거들에 의하면 매수제안사들은 매도인인 원고 A에게도 책임임차를 요구하였을 뿐만 아니라 무려 500억 원 ~ 1,000억 원에 달하는 보통주 출자까지 요구하기도 하였다).

② 피고들은 이 사건 양해각서를 체결한 이후에도 공개매각을 통해 제3자에게 이 사건 부동산을 매도하는 방안을 검토하는 등 이 사건 매매계약 체결 전까지 계속하여 이 사건 사업에 유리한 매각 방안을 검토하였다.

③ 피고 D이 피고 E와 함께 이 사건 부동산의 매각조건을 적극적으로 검토하고 매입에 참여한 것은 피고 D이 원고 B의 지분 29.9%를 갖고 있는 등 이 사건 사업을 추진하는 주체로서 사업정상화에 밀접한 이해관계를 갖고 있었기 때문으로 보이고, 그 과정에서 피고 E와 공모하여 일방적으로 피고 D에게 유리한 매각조건을 유도하였다고 볼만한 근거가 없다.

④ 이 사건 매매계약상 대금은 3,460억 원으로 이 사건 각 감정평가상 평가액을 산술평균한 금액이고, 달리 위 대금이 시세보다 현저히 낮은 금액이었다고 볼 자료가 없다(원고 A는 이 사건 각 감정평가상 금액은 이 사건 매매계약상 대금을 정해놓은 상태에서 사후에 조작된 것이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다).

원고 A는 AR감정평가법인이 2010. 4.경 이 사건 부동산의 담보가치를 5,018억 원, 거래가치를 5,524억 원으로 평가하였고, AT회계법인은 2011. 6.경 적정가치를 약 4928억 원으로 평가하였으므로 이 사건 부동산의 가치는 최소 5,000억 원이라고 주장하나, 위 평가법인의 평가액은 이 사건 매매계약 체결로부터 3년 전을 기준으로 한 탁상감정에 불과하고, 위 회계법인의 평가액도 마찬가지로 위 평가법인의 평가액을 기초로 한 것이라는 점에서, 위 주장은 받아들이지 않는다. 원고 A는 N건물에 소요된 총 사업비 규모가 7,858억 원에 달한다는 점을 근거로 N건물가 현저히 낮은 금액에 매각된 것이라고도 주장하나, 이 사건 매매계약 당시 부동산 경기가 침체되어 오피스 건물의 분양 및 임대 부진한 상황이었다는 점을 고려하면, 소요된 사업비에 미치지 못한다는 이유만으로 그 매각금액이 현저히 낮다고 단정할 수 없다.

⑤ 원고 A는, 원고 A가 이 사건 사업을 위하여 원고 B로부터 650억 원을 차용하면서 이 사건 부동산에 관하여 저당권을 설정해주기로 하였음에도, 저당권을 설정하지 않은 채 곧바로 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐준 것은 원고 B에 대한 배임행위에 해당하므로 이 사건 매매계약이 무효라는 취지로 주장하고, 앞서 든 증거들에 의하면 원고 A가 원고 B로부터 2011. 7. 29. 400억 원, 2012. 2. 14. 250억 원을 각 차용하면서 그 담보로 N건물 완공시 이에 관한 저당권을 설정해주기로 약정한 사실이 인정된다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 매각은 N건물 준공을 위한 유동성 확보를 위한 것으로서 원고 B의 이사회에서 별다른 조건 없이 이 사건 매매계약의 체결을 승인한 점에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 매각은 원고 B에 대한 저당권설정 없이 그 소유권을 이전하는 것을 전제로 추진되었다고 보아야 하므로, 저당권 설정 없이 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐준 것이 원고 B에 대한 배임에 해당한다고 보기 어렵고, 설령 배임에 해당한다고 보더라도 피고들이 이러한 배임행위에 적극 가담하였다고 볼 자료가 없는 이상 이로 인해 이 사건 매매계약이 무효가 된다고도 볼 수 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

⑥ 원고 A는, 이 사건 평가서의 평가결과에 따라 피고 V가 매수인으로 선정된 것인데 그 평가결과가 피고 V에 유리하도록 왜곡, 조작되었다고 주장하면서, 구체적으로 ㉠ 2012. 11.경 피고 V를 이 사건 부동산의 매수자로 내정한 이후에 다른 매수제안사들과 매각 협의를 진행하지 않고, 다른 매수제안사들에게 평가기준 및 평가진행사실 자체를 알려주지 않은 점, ㉡ 2012. 4.경 N건물 상층부(제33 내지 34층)의 용도가 호텔로 결정되어 AU 주식회사(이하 'AU'라 한다)와 2012. 6. 28. 호텔임대차계약에 관한 양해각서를, 2013. 5. 15. 호텔임대차계약을 각 체결하였고, 2013. 11. 12. 이 사건 도급계약 금액이 약 780억 원 가량 증가되는 등 N건물 건물 가치에 상당한 변동이 있었음에도 이와 같은 사실을 다른 매수제안사들에게 알리거나 이를 반영한 수정 제안서를 받지 않은 점, ㉢ 수치화하는 것이 부적절한 비가격부문에 평가점수 50%를 배정한 점, ㉣ 피고 V에 대한 매각 방안은 특수관계자와의 거래로서 배임, 부당지원행위, 법인세 등 법적, 세무적 이슈가 발생하고 피고들은 이러한 점을 사전에 검토하였음에도 실매각가치 평가에 반영하지 않은 반면, 다른 매수제안사들에 대하여는 책임임차 비용을 공제하는 등 실매각가치를 부당히 낮게 평가한 점, ㉤ 피고

V의 제안은 다른 매수제안사들과는 달리 원고 A가 원고 B에게 마쳐주기로 한 650억 원에 관한
저당권설정등기를 하지 않는 것을 전제로 한 것으로서 650억 원만큼의 실매각가치의 감소를
초래하는 것임에도 이를 평가에 반영하지 않은 점 등을 들고 있다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고들은 매수조건의 장·단점을 검토한 후 피고 V에게 매각하는 것이
가장 유리하다는 경영적 판단 하에 2012. 12. 28. 이 사건 양해각서를 체결하였고 이 사건 평가서는
그 이후인 2013. 2.경부터 2013. 7.경까지 작성된 것인데, 이러한 평가서 작성 경위를 고려하면 다른
매수제안사들에게 N건물의 용도변경, 도급금액변경 등과 같은 이 사건 사업의 진행상황을
지속적으로 알려주면서 수정된 매수제안을 받아 이 사건 평가서에 반영해야 한다거나, 평가기준 및
평가사실 자체를 알려주어야 한다고 보기 어렵다(위 ㉠, ㉡ 관련). 이 사건 부동산의 매각은 H지구
개발사업의 정상화를 위한 것이었으므로, 이 사건 평가서에서 매수제안의 평가기준으로 '지역경제
활성화 및 파급효과, 사업계획의 타당성' 등과 같은 비가격부문 항목을 추가한 것이 부당하다고 볼 수
없다(위 ㉢ 관련). 또한 당시 부동산 경기의 침체로 오피스 공실률이 높은 수준이었다는 점을
고려하면 매수제안사들의 매수금액에서 책임임차로 인한 비용을 제외하고 실매각가치를 산정한 것이
부당하다고 보기 어렵고, 원고들이 주장하는 특수관계자 거래 관련 리스크는 피고 V에게
매각함으로써 발생할 가능성이 있는 여러 이슈들을 사전에 검토한 것으로서, 그 발생가능성이
확정적인 것이 아니므로, 이를 실매각가치에 반영했어야 한다고 단정할 수 없다(위 ㉣ 관련). 이 사건
부동산의 매각이 원고 B에 대한 저당권설정 없이 그 소유권을 이전하는 것을 전제로 추진되었다고
하더라도 이로써 이 사건 부동산에 관한 650억 원의 실매각가치의 감소를 초래한다고 단정하기는
어렵다(위 ㉤ 관련). 그 외 원고 A의 주장처럼 피고들, AS회계법인의 공모로 이 사건 평가서의
평가결과가 피고 V에게 유리하도록 왜곡, 조작되었다고 인정할 자료가 없다.

4) 사기, 착오에 의한 것으로 취소되었는지 여부 가) 앞서 인정된 사실에 비추어 알 수 있는 다음과
같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 원고 A가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 사기
또는 착오에 의하여 체결되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유
없다.

① 원고들은 2012. 12.경 피고 V와 이 사건 양해각서가 체결된 사실 및 그에 이른 경위를 잘 알고

있었으므로, 이 사건 매매계약이 공개입찰을 통해 이루어졌다고 믿었다거나, 피고들이 그와 같이 믿도록 기망하였다고 볼 수 없고, 원고들의 주장과 같이 이 사건 부동산을 공개입찰을 통해 매각해야 할 의무가 있었다고 볼 수도 없다(원고 A는 N건물의 매각이 입찰을 통해 진행되었다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 N건물의 매각은 개별협상을 통해 진행되었을 뿐이다).

② 이 사건 평가서에는 '2012년 상반기 REITS 형태의 유동화 거래방안 검토 후 2012년 하반기에는 펀드를 통하지 아니하고 직접 인수가 가능한 대상자를 물색함으로 인해 제안서 제출 시점간의 차이가 발생하였다', 'Binding Contract Term을 포함한 정식 제안서를 제출한 회사가 없으며, 일부 회사의 경우 실질적인 자금조달 가능성 및 제안의 신뢰성이 의문시 된다', '제안사마다 제출한 서류 및 제안 내역이 상이하여 일괄적인 평가 기준으로 입찰자를 평가하고 선정하기 어렵고, 재원조달 계획 및 운영방안, 임차인 유치방안 등이 구체적으로 제시되지 않은 제안서가 일부 존재하여 비가격적인 측면을 평가하는 데 어려움이 발생하였다'는 기재가 있고, 이 사건 평가서는 원고 A의 의뢰로 작성된 것이었으므로 원고들도 이 사건 평가서의 평가기준, 평가대상 자료가 무엇이었는지에 관하여 잘 알고 있었다고 봄이 타당하다.

③ 앞서 본 바와 같이 피고 V의 매수조건이 다른 매수제안사들에 비하여 현저히 불리한 것이었다거나 이 사건 평가서의 평가결과가 왜곡, 조작되었다고 볼 수 없다는 점에서, 원고들이 이 사건 평가서의 평가결과가 정당한 것으로 기망당하였거나 착오하였다고 볼 수 없다.

④ 이 사건 매매계약은 원고 A의 주주인 원고 B의 이사회 의결로 승인되었고, 위 이사회 의장인 I은 이 사건 이사회에서 '이 사건 매매계약상 대금이 N건물에 들어간 비용보다 낮지만, 매각이 H지구 개발사업에 가져올 긍정적 영향을 기대한다'고 발언하기도 하였다.

나. 손해배상청구에 관한 판단

앞서 인정된 사실 내지 사정에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 공모하여 원고들에 대한 배임, 업무방해, 사기 등의 불법행위를 하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고들의 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김지숙

판사김선범

판사오지영

별지

1) 구체적으로, 원고 A는 2007. 9. 11. 인천 연수구 P 대 155,959.6m²(이하 '분할 전 토지'라 한다) 중 이 사건 부지의 면적 비율에 해당하는 155,959.6분의 24068.5 지분을 이전받았고, 이후 2008. 6. 23. 이 사건 부지가 분할 전 토지로부터 분할되어 원고 A 명의의 지분이 이 사건 부지에 그대로 이기되었으며, 2008. 7. 8. 공유물분할의 형태로 원고 A가 이 사건 부지의 지분 전부를 취득하게 되었다.

2) 인천 연수구 T, U, M 토지 등

3) Z AA AB AC AA AD / AE AF AG