

수원지방법원 2021. 7. 8 선고 2020가단543740 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 공유 담당변호사 여봉열

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

3. D 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 김광진

피고들 소송복대리인 변호사 박종현

변 론 종 결 2021. 6. 3.

판 결 선 고 2021. 7. 8.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 주위적 청구취지

선택적으로, 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’라 한다)와 주식회사 E(이하 ‘E’라 한다) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 26. 체결한 매매계약을 취소한다. 위 부동산에 관하여, 피고 D 주식회사(이하 ‘피고 D’이라 한다)는 피고 B에게 수원지방법원 용인등기소 2019. 2. 28. 접수 제29414호로 마친 소유권이전등기를 말소하고, 피고 B는 피고 C 주식회사(이하 ‘피고 C’이라 한다)에게 같은 등기소 2019. 2. 28. 접수 제29413호로 마친 소유권이전등기를 말소하고, 피고 C은 피고 B에게 같은 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203074호로 마친 소유권이전등기를 말소하고, 피고 B는 E에게 같은 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203073호로 마친 소유권이전등기를 말소하라. 또는, 피고 B와 E 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 26. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고 D은 E에게 위 부동산에 관하여 사해행위취소로 인한 원상회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 예비적 청구취지

E와 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 26. 체결된 매매계약은 179,729,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 14.부터 이 사건 변론종결일까지 연 5%의 비율로 계산한 돈의 한도내에서 이를 취소한다. 피고 B와 피고 D은 공동하여 원고에게 179,729,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 14.부터 이 사건 변론종결일까지 연 5%의 비율로 계산한 돈 및 이 원리금 합계금원에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 E에 대한 채권

1) 원고는 2018. 1. 15. E와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 지상

도시형생활주택 및 오피스텔 개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다) 분양광고에 관하여 계약금액 394,000,000원(부가가치세 별도)으로 정한 광고대행계약을 체결하였다.

2) 원고는 2019. 1. 11. 서울중앙지방법원에 E를 상대로 광고대금 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2019. 2. 26. “E는 원고에게 179,729,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달 다음날(2019. 3. 14.)부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라.”는 지급명령을 하였으며, 위 지급명령은 2019. 3. 28. 확정되었다(서울중앙지방법원 2019차전501호).

나. E의 이 사건 부동산에 대한 양수도계약 체결 및 소유권이전등기

1) E는 2018. 8. 31. 주식회사 F(이하 ‘F’이라 한다)과 사이에 공사도급계약을 체결하였고, 같은 날 G조합 등으로부터 160억 원을 대출(이하 ‘브릿지 대출’이라 한다)받았다. F은 위 브릿지 대출 당시 시공사로서 위 차용금 채무에 대한 연대보증을 하였다.

2) E와 F은 2018. 8. 31. 부동산 및 사업권 양도양수계약서(이하 ‘이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약’이라 한다) 및 사업시행권포기각서를 작성하였는데, 그 내용은 다음과 같다.

제2조(양도할 목적물)

갑(E)이 을(F)에게 양도할 목적물은 다음과 같다.

1. 별첨 목록 기재 부동산(이 사건 부동산)
2. 갑이 소유하고 있는 사업권 일체
3. 갑이 소유하고 있는 사업허가서 관련 일체
4. 갑이 소유하고 있는 본 사업과 관련된 기타 권리 일체

제3조(양도가액)

1. 제2조 1항 별첨 목록 기재 부동산 매매가액은 160억 원으로 한다.

제4조(대금지급방법)

1. 제3조 1항의 매매대금은 을이 갑을 위하여 1. G조합, (중간 생략), 10. H(주) 총 10개 금융기관으로부터 브릿지 대출의 연대보증금액 160억 원을 승계하는 것으로 을이 갑에게 지급하여야 할 매매대금에 갈음한다.

제7조(채무인수)

갑이 본 사업을 위하여 제4조 1항에 적시된 금융기관 총 10개 은행으로부터 브릿지 대출을 약정서상 상환기일(대출 실행일로부터 3개월)에 상환을 하지 못하거나 갑이 상환기일 내 이자납입 및 기타 사유로 인하여 기한의 이익이 상실되어 조기 상환해야 하는 경우 갑은 즉시 제2조 양도할 목적물을 을에게 양도하고, 을이 상기 금융기관으로부터 채무인수를 받을 수 있도록 적극 협조하여야 한다.

제8조(양수인의 명의)

제2조 양도할 목적물의 양수인은 을 또는 을이 지정하는 자 명의로 할 수 있다.

제9조(채무의 책임한계)

을 또는 을이 지정하는 자가 갑으로부터 제2조 양도할 목적물을 양수받음에 있어 본 계약의 적시된 채무외 기타 채무에 대해서는 갑의 책임으로 변제하여야 한다.

3) E는 2018. 8. 31. 피고 C과 이 사건 부동산에 관하여 위 브릿지 대출의 대주단, F 등을 우선수익자로 한 부동산담보신탁계약을 체결하였다.

4) 이 사건 부동산에 관하여, E는 수원지방법원 용인등기소 2018. 9. 3. 접수 제133056호로 2018. 7. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C은 같은 등기소 2018. 9. 3. 접수 제133059호로 2018. 8. 31. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. E와 피고 B의 매매계약

1) E는 PF 대출을 받지 못하여 브릿지 대출금을 변제기까지 상환하지 못하였다.

2) F은 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약에 따라 이 사건 부동산 및 사업권을 양수하기 위하여 양수인을 피고 B로 지정하였고, E와 피고 B는 2018. 11. 26. 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

3) 이 사건 부동산에 관하여, E는 수원지방법원 용인등기소 2018. 12. 7. 접수 제203072호로 2018. 12. 6. 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 B는 같은 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203073호로 2018. 11. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으며,

피고 C은 같은 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203074호로 2018. 12. 6. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 이후 이 사건 부동산에 관하여, 피고 B는 수원지방법원 용인등기소 2019. 2. 28. 접수 제29413호로 2019. 2. 28. 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 D과 I조합 등 대주단을 우선수익자로 하는 담보신탁계약을 체결하였으며, 피고 D은 같은 등기소 2019. 2. 28. 접수 제29414호로 2019. 2. 28. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구

이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 이 사건 부동산의 수익자 및 전득자인 피고들은 원상회복으로 이 사건 부동산을 채무자인 E에 반환할 의무가 있으므로, 청구취지와 같이 순차적인 소유권이전등기의 말소등기 또는 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 할 의무가 있다.

2) 예비적 청구

E의 책임재산을 이 사건 부동산이 아닌 신탁으로 인한 수익권으로 보더라도, 이 사건 매매계약은 E가 자신의 유일한 재산인 담보신탁계약상 수익권을 처분한 것이므로 이는 사해행위에 해당한다.

담보신탁계약상 수익권의 평가금액은 최소 6,870,000,000원이므로, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권인 179,729,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 14.부터 이 사건 변론종결일까지 연 5%의 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소되어야 하고, 수익자와 전득자의 채권자에 대한 가액배상의무는 부진정연대채무이므로 피고 B, D은 공동하여 원고에게 위 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 성립 여부

위 인정사실에 의하면, E는 원고에게 광고대금 179,729,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 14.부터

원고가 구하는 바에 따라 이 사건 변론종결일인 2021. 6. 3.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 위 채권은 사해행위 판단의 대상이 되는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약 체결 전에 성립된 것이므로 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

다. 사해행위 판단의 대상과 시점

1) 원고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하고, 사해행위의 판단 역시 이 사건 매매계약 당시를 기준으로 하여야 한다고 주장한다.

2) 채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

3) 앞서 인정한 사실 및 위 인정근거를 종합하면 다음과 같은 사정을 인정할 수 있다.

가) 앞서 살펴본 바와 같이 E는 브릿지 대출에 대하여 F의 연대보증을 받기 위하여 F과 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약을 체결하였고, 위 계약에서 약정한 바에 따라 E가 변제기 내에 브릿지 대출을 변제하지 못하자 F이 지정한 자에게 이 사건 부동산을 양도하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였다.

나) 이 사건 매매계약의 당사자는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약에 정한 바에 따라 F이 지정한 피고 B이고, 피고 B는 F이 E로부터 이 사건 부동산 및 사업권을 양수받게 되자 2018. 12. 18. '주식회사 J'에서 '주식회사 B'로 상호를 변경하고 부동산 개발업 등을 사업 목적으로 추가하는 등 이 사건 사업의 시행을 위하여 만들어진 특수목적법인이므로 실질적으로 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약의 당사자와 이 사건 매매계약의 당사자는 같다고 보아야 한다.

다) 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약은 이 사건 매매계약의 내용을 특정하는 핵심적인 요소인 매매대상, 매매금액, 매매당사자, 매매대금 지급 방법에 대하여 구체적으로 특정하였거나 특정할 수

있는 기준이 정하여져 있다.

4) 위와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약의 이행행위에 불과하거나 그와 일련의 행위로서 동일한 법률행위로 보아야 하므로, 이 사건에서 사해행위 여부의 판단 대상과 그 시점은 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약으로 보아야 한다. 따라서 이하에서는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약이 사해행위에 해당하는지에 관하여 본다.

라. 사해행위의 성립 여부

1) 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하거나 신탁하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정 내지 신탁행위는 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다. 그리고 채무자의 사해의사를 판단함에 있어 사해행위 당시의 사정을 기준으로 하여야 할 것임은 물론이나, 사해행위라고 주장되는 행위 이후의 채무자의 변제 노력과 채권자의 태도 등도 사해의사의 유무를 판단함에 있어 다른 사정과 더불어 간접사실로 삼을 수도 있는 것이다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다25842 판결, 2003. 12. 12. 선고 2001다57884 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 증거들을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① E는 이 사건 부동산을 구입하는 등 이 사건 사업의 시행을 위한 자금을 융통하기 위하여 F의 브릿지 대출에 대한 연대보증이 필요하였고 이를 위하여 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약을 체결한 점, ② E는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약의 체결 및 F의 연대보증으로 브릿지 대출을 받게 되었고, 그 자금으로 이 사건 사업의 시행을 위하여 필수적인 이 사건 부동산의 매매잔금을 지급하고 사업을 진행할 수 있었던 점, ③ 채무자인 E는 당시 K로부터 460억 원 규모의 PF 대출을 받아 브릿지 대출금을 상환하고 사업자금을 마련할 계획이었고, 실제로 PF 대출을 위한 절차를 진행하였던 점, ④ 만약 브릿지 대출이 이루어지지 않았다면 이 사건 부동산의 매매가 이루어지기도 어려웠을 것이고 나아가 PF 대출을 받는

것도 불가능하였을 것으로 보이므로, E가 PF 대출 후 원고에게 광고대금을 지급하는 것도 어려웠을 것으로 보이는 점, ⑤ 이 사건 부동산은 처음부터 E가 자력으로 소유하고 있던 재산이 아니라 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약, 브릿지 대출, 대주단에 대한 담보신탁계약 등을 통하여 융통한 자금으로 취득한 것이라고 할 수 있으므로, 이러한 전체적인 취득과정을 고려하지 아니한 채 E의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 처분하였다는 것만을 분리하여 사해행위성을 판단하는 것이 타당하다고 볼 수도 없는 점 등을 종합하면, 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

마. 소결론

결국 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약과 이 사건 매매계약으로 E가 이 사건 부동산을 처분한 행위가 사해행위임을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김옥희

목 록

1. 용인시 기흥구 L 대 184.1㎡
2. M 대 230.6㎡
3. N 대 136㎡
4. O 대 135.5㎡
5. P 대 987.2㎡. 끝.

