

수원지방법원 2021. 12. 17 선고 2020가단559455 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 마준

피 고 1. 주식회사 B

2. C

3. D

4. E

5. F

소송대리인 D

변 론 종 결 2021. 10. 22.

판 결 선 고 2021. 12. 17.

주 문

1. 피고 주식회사 B, C은 연대하여 원고에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 1.부터 피고 주식회사 B은 2020. 12. 9.까지, 피고 C은 2020. 11. 2.까지 각 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 E에 대하여, 피고 주식회사 B과 피고 D 사이에 수원시 권선구 G 대 75㎡에 관하여 2019. 12. 10. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 E는 피고 D에게 수원시 권선구 G 대 75㎡에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2019. 12.

30. 접수 제129155호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 피고 D, F에 대한 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B, C, E 사이에서 생긴 부분은 피고 주식회사 B, C, E가 부담하고, 원고와 피고 D, F 사이에서 생긴 부분은 원고가 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1, 2항1) 및 피고 D, F에 대하여, 피고 주식회사 B와 피고 D 사이에 수원시 권선구 G 대 75㎡에 관하여 2019. 12. 10. 체결된 매매계약을 취소한다. 수원시 권선구 G 대 75㎡에 관하여, 피고 D는 피고 주식회사 B에게 수원지방법원 동수원등기소 2019. 12. 26. 접수 제127607호로 마친 소유권이전등기의, 피고 F은 피고 E에게 수원지방법원 동수원등기소 2019. 12. 30. 접수 제129156호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 수원시 권선구 H 도로 12㎡, I 대 79㎡ 및 그 지상 주택, J 대 84㎡ 및 그 지상 주택의 소유자이고, 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라고 한다)은 수원시 권선구 K 일대에서 도시형 생활주택 건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 하던 회사이다.

나. 원고와 그 어머니인 L은 2018. 7. 13. 피고 회사에 가항 기재 각 부동산 및 L 소유의 수원시 권선구 M 대 297㎡ 및 그 지상 주택을 매매대금 합계 1,160,000,000원에 매도하고, 피고 회사로부터 매매대금 중 1,000,000,000원을 지급받은 다음, 2018. 8. 31. 위 각 부동산에 관하여 피고 회사 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 원고는 피고 회사로부터 나머지 매매대금 160,000,000원을 지급받지 못하자, 2019. 3. 14.

수원지방법원 평택지원 2019카단241호로 피고 회사 등을 상대로 채권가압류를 신청하여 2019. 4. 10. 위 법원으로부터 채권가압류 결정을 받았고, 이에 원고, 피고 회사 및 피고 회사의 실질적인 운영자인 피고 C은 2019. 12. 4. 다음과 같은 내용의 합의각서를 작성하였다(이하 이에 따른 약정을 ‘이 사건 약정’이라 한다).

합의각서

경기도 수원시 권선구 K 외 6필지 지상의 도생주택(2개동 16세대 단지형 다세대) 신축사업(이하 ‘목적물’이라 한다)의 가압류 해제와 관련하여 갑과 을은 아래 사항에 대하여 합의하고 본 합의각서가 갑과 을 간에 체결하거나 또는 체결할 모든 서류보다 최우선하여 적용됨을 확인한다.

1. 갑은 을로부터 받을 금액 금 일억 육천만원을 목적물에 가압류한 사실이 있으며, 을은 2019년 12월 4일 현재까지 채무금을 갑에게 상환하지 않고 있다.
2. 을은 목적물을 담보로 N조합 외 2개 O조합로부터 대출을 받기 위하여 갑에게 가압류 해제를 요청하고 있으나, 채무금 전액을 일시 상환하지 못해 본 합의각서를 작성한다.
3. 을은 목적물에 대한 갑의 가압류를 해지하기 위해 상기 2항의 대출을 실행함과 동시에 금 구천만 원을 갑에게 지급한다. 잔여채무금 칠천만 원은 목적물에 대한 분양 및 임대 등을 통해 2020년 1월 이내에 상환해야 한다.
4. 을은 미상환금액에 대한 담보로 경기도 수원시 권선구 G 토지에 대한 매매계약서를 본 합의각서 작성과 동시에 작성하여 갑에게 제출하고 동 토지에 대한 신탁 해지됨과 동시에 갑에게 1순위 근저당권 최고액 금 칠천만 원을 설정해 주기로 한다.
5. 만일 을이 상기 3항과 4항을 이행하지 못할 경우에는 즉시 을의 연대보증인과 함께 민형사상 책임을 지기로 한다.

갑 : 원고, 을 : 피고 회사, 을의 연대보증인 : 피고 C

라. 원고는 이 사건 약정에 따라 2019. 12. 9. 위 채권가압류에 관한 집행해제를 신청하였고 피고 회사로부터 약정금 중 90,000,000원을 지급받았다.

마. 한편 피고 회사는 2019. 12. 10. 피고 D와 사이에, 수원시 권선구 G 대 75㎡(이하 ‘이 사건

토지'라고 한다)를 매매대금 150,000,000원에 매도하되, 매매대금채권은 피고 D의 이 사건 사업에 대한 기존 투자금반환채권과 상계하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 D에게 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2019. 12. 26. 접수 제127607호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 1소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

바. 이어 피고 D는 2019. 12. 27. 피고 E와 사이에, 이 사건 토지를 매매대금 50,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 피고 E에게 이 사건 토지에 관하여 위 등기소 2019. 12. 30. 접수 제129155호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 2소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐주었으며, 피고 E는 2019. 12. 30. 피고 F와 사이에, 이 사건 토지에 관한 매매예약을 체결하고, 피고 F에게 이 사건 토지에 관하여 위 등기소 2019. 12. 30. 접수 제129156호로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

【인정근거】피고 C, E : 민사소송법 제150조 제3항(자백간주)피고 회사, D, F : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증, 을가 제1, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C, E에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

1) 피고 C : 원고는 피고 C에 대하여 이 사건 약정에 따라 미지급 약정금 70,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 피고 E : 피고 회사가 채무 초과 상태에서 피고 D에게 이 사건 토지를 매도한 것은 피고 회사의 책임재산을 감소시켜 일반 채권자의 공동담보에 부족이 생기게 하는 행위로서 원고를 비롯한 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, 피고 회사는 당시 이로 인하여 일반채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 할 것이며, 나아가 전득자인 피고 E의 악의도 추정되므로, 피고 E에 대하여, 피고 회사 및 피고 D 간의 이 사건 매매계약의 취소 및 그 원상회복으로서 이 사건 2소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호(자백간주에 의한 판결)

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 회사는 이 사건 약정에 따라 피고 C과 연대하여 원고에게 미지급 약정금 70,000,000원 및 이에 대하여 그 변제기 다음날인 2020. 2. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2020. 12. 9.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 회사의 주장에 관한 판단

1) 부제소합의 주장에 관한 판단

가) 이에 대하여 피고 회사는, 원고가 2019. 12. 4. 피고 회사에 대하여 ‘약정금 중 90,000,000원을 지급받은 이후 이건으로 인하여 민, 형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것임을 확인한다’는 부제소합의를 하였고, 그 무렵 피고 회사로부터 90,000,000원을 지급받았으므로, 원고가 피고 회사를 상대로 이 사건 약정에 따라 나머지 70,000,000원의 지급을 구하는 이 사건 소는 위와 같은 부제소합의에 위배되는 것으로서 부적법하다는 취지로 다툰다.

나) 살피건대, 을가 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 약정 당일 피고 회사에 대하여 ‘1. 수원지방법원 평택지원 2019카단241호 채권가압류 신청사건에 대하여 채권자(원고)는 청구금액 160,000,000원(대여금)에 대하여 금번 90,000,000원을 지급받고 합의해제하기로 하며 2019. 12. 4. 채권가압류 해제 신청서류를 법무사 P 사무소에 위임한다. 2. 위 합의금 90,000,000원은 채무자(피고 회사) 소유 수원시 권선구 K 외 부동산을 담보로 대출 신청한 O조합에서 대출실행일에 채권자 명의(Q은행 : (계좌번호 1 생략))로 지급받기로 한다. 3. 채권자는 위 금원을 지급받은 이후 이건으로 인하여 채무자를 상대로 민, 형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 확인한다’는 내용의 합의서를 작성교부한 사실은 인정되나, 이는 그 문언 및 규정 형식에

비추어 이 사건 약정에 따라 90,000,000원을 지급받을 경우 기존의 법률관계 내지 이 사건 약정의 내용에 관하여 더 이상 이의를 하지 않겠다는 취지로 해석함이 상당하고, 이와 달리 피고가 이 사건 약정에 따른 나머지 약정금 지급의무를 이행하지 않는 경우 그 의무의 이행을 소구할 권리를 포기한다는 의미로 보이지는 않는다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 변제기 미도래 주장에 관한 판단

가) 또한 피고 회사는, 원고와 피고 회사 간에는 이 사건 사업을 통하여 건설된 주택의 분양대금으로 나머지 약정금 70,000,000원을 변제하기로 하는 내용의 묵시적인 합의가 있었고 아직 위 주택이 분양되지 아니하였으므로 위 약정금 지급의무의 변제기가 도래하지 아니하였다는 취지로 다투므로 살피건대, 이 사건 약정서에 70,000,000원과 관련하여 ‘잔여채무금 칠천만 원은 목적물(주택)에 대한 분양 및 임대 등을 통해 2020년 1월 이내에 상환해야 한다’고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 것과 같은바, 그 중 ‘분양 및 임대’ 부분은 피고 회사가 약정금을 마련하기 위한 하나의 방법을 열거한 것에 불과하고, 그 최종적인 지급기한은 분양이나 임대 등의 성부와는 관계없이 ‘2020. 1. 이내’로 정한 것임이 문언상 명백하므로, 피고로서는 2020. 1. 31.까지는 주택이 분양되거나 임대되지 않더라도 원고에게 위 70,000,000원을 지급하여야 한다. 따라서 피고 회사의 위 주장은 받아들이지 않는다.

4. 피고 D, F에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

앞서 본 것과 같이 이 사건 매매계약 당시 피고 회사는 원고에게 70,000,000원의 약정금 지급의무를 부담하고 있었으므로, 원고의 피고 회사에 대한 위 약정금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 피고 회사의 채무초과 여부

1) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야

하고(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조), 이에 관하여는 당해 법률행위가 사해행위임을 주장하는 채권자가 그 증명책임을 부담한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제8호증의 기재, 이 법원의 R 주식회사, S기관에 대한 각 금융거래정보 제출명령결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고 회사가 채무초과 상태에 있었다거나, 이 사건 매매계약으로 인하여 채무초과 상태에 빠졌다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 피고들에 대한 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

가) 원고는 이 사건 매매계약 당시 피고 회사의 적극재산이 2,204,500,000원(이 사건 사업의 진행에 따라 건설된 T건물 U동의 가치), 소극재산이 합계 4,570,000,000원(= 대출금채무 3,500,000,000원 + 피고 D에 대한 투자금 및 수익금채무 1,000,000,000원 + 원고에 대한 약정금채무 70,000,000원)이므로 피고 회사가 당시 채무초과 상태에 있었다는 취지로 주장한다.

나) 그런데 피고 회사는 당시 이 사건 사업의 진행을 통하여 수원시 권선구 K 외 6필지 지상에 집합건물인 T건물 U동(6세대), V동(6세대)를 건설하고, W 주식회사(이하 'W'이라 한다)와 신탁계약을 체결한 다음 2019. 12. 9. 그에 관하여 W 주식회사 명의의 소유권이전등기를 마치고 위 신탁계약에 따른 수익자의 지위를 보유하고 있었는데, 위탁자가 부동산에 관하여 신탁을 한 경우, 그 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당하고(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 참조). 신탁재산에 대한 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 한다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2012다14449 판결 참조). 그런데 위와 같은 방식으로 평가한 수익권의 가치가 얼마인지에 관하여 원고의 아무런 주장입증이 없어 현재로서는 그 적극재산으로서의 가치를 정확히 평가할 수 없다[아래에서 보는 바와 같이 한국토지주택공사에서 위 T건물 U동(6세대), V동(6세대)를 합계

4,487,000,000원에 매입할 의사를 표시하기도 하였고, 위 신탁계약상 1순위 우선수익자인 주식회사 X의 우선수익권 금액이 3,900,000,000원으로 되어 있기는 하나, 그 실제 대출금채무 액수는 그에 이르지 못하는 것으로 보이는 점(S기관에 대한 금융거래정보 제출명령결과에 따르면 당시 그 대출금액은 1,060,000,000원 정도인 것으로 보인다)에 비추어, 위 수익권이 재산적 가치가 없는 것이라고 보기는 어렵다].

다) 한편 원고는 한국토지주택공사에서 2020. 8. 10. 피고 회사에 통보한 T건물 U동의 매입가격 2,204,500,000원만을 적극재산의 가액으로 주장하나, 앞서 본 법리에 비추어 볼 때 이를 바로 수익권의 가치로 보기 어렵고, 한국토지주택공사에서 어떠한 기준으로 매입가격을 통보하였는지 여부를 알 만한 자료도 없으며, 설령 원고의 주장과 같은 기준으로 적극재산의 가치를 평가할 수 있다 하더라도, 한국토지주택공사는 당시 T건물 U동의 매입가격으로 2,204,500,000원, V동의 매입가격으로 2,282,500,000원을 통보하였으므로 그와 같은 방식에 따르면 그 합계는 4,487,000,000원에 이르게 된다.

라) 여기에 이 사건 매매계약 당시 피고 회사는 그 외에도 이 사건 토지에 관한 소유권(이 사건 매매계약상의 매매대금 150,000,000원) 및 그 지상 건물에 관한 별도의 수익권 등의 적극재산을 보유하고 있었던 점, 원고가 주장하는 소극재산 중 대출금채무가 그 주장과 같이 3,500,000,000원에 이른다고 볼 만한 객관적인 자료가 없는 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 각 매매계약 당시 피고 회사의 소극재산이 적극재산을 초과하여 존재하였다거나, 이 사건 매매계약으로 말미암아 피고 회사가 채무초과상태에 빠졌다고 단정하기 어렵다.

다. 소결론

따라서 원고의 피고 D 및 F에 대한 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다2).

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 회사, C, E에 대한 각 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고 D, F에 대한 각 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조서영

[별지 목록]

토지의 표시

1. 경기도 수원시 권선구
대 75㎡, 끝.

1) 주문 제2항과 관련하여 소장의 청구취지에는 ‘피고 주식회사 B에게’라고 되어 있으나, 이는 ‘피고 D에게’의 오타임이 명백하므로, 그와 같이 선택한다(이하 피고 D, F에 대한 각 말소등기청구의 상대방 역시 이전 소유권이전등기 명의인에 대한 것으로 선택한다).

2) 원고가 사해행위 취소 주장 외에 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당함을 주장하는 것인지 여부가 다소 명확하지 않으나, 그러한 주장을 하는 것으로 선택하더라도 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다.