

수원지방법원 2021. 3. 25 선고 2019가단546415 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 소윤수

변론 종결2021. 3. 4.

판결 선고2021. 3. 25.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고에게 144,000,000원 및 이에 대하여 2017. 6. 27.부터 2020. 1. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고들 사이에 화성시 D건물 E동 제7층 F호에 관하여 2017. 9. 20. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고 C는 피고 주식회사 B에 위 부동산에 관하여 수원지방법원

화성등기소 2017. 9. 27. 접수 제180558호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 6. 27. 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)와 사이에, 원고가 피고 회사에 2억 원을 투자하여 화성시 G 지상에 신축하는 근린생활시설인 H건물 1층 I호(이하 'I호 건물'이라 한다)를 분양받기로 하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요내용은 다음과 같다.

투자약정서

화성시 G에 신축예정인 근린생활시설(이하 "본사업"이라 한다)의 공급자인 (주)B(이하 "갑"이라 함)의 신청자 A(이하 "을"이라 함)은 본사업의 분양목적물을 분양받기 위하여 아래와 같이 투자약정서(이하 "본약정서"라 함)를 체결한다.

제1조 [목적]

본약정서는 갑이 시행하는 본사업과 관련하여 투자의사를 표시하고 이에 따라 투자금액 및 투자이윤 등의 약정을 목적으로 한다.

제2조 [투자금액 및 납부계좌]

■ 투자금액

- 투자금액 : 일금 이억원 정(₩ 200,000,000원)

제3조 [투자기간 및 투자이익금]

■ 투자기간

- 투자기간 : 화성시 G 건축인허가시 분양계약서 발행 조건임

■ 투자조건

- 투자조건 : 일금 이억원 정(₩ 200,000,000원)

(*평당 18,000,000원에 I호 분양조건임)

제4조 [투자금 및 투자익금 배당]

갑은 제2조 및 제3조에서 약정한 을의 투자금(200,000,000원)은 2017. 6. 27.에 지급하고 건축 인, 허가시 본사업의 분양계약서를 발급한다.

제5조 [매입신청금의 효력]

② 본약정서의 해지로 인한 매입신청금의 환급시에는 을 또는 을이 지정한 계좌에 입금하고 이로서 본약정서는 해지된 것으로 한다.

제6조 [해지사유]

① 본약정서는 다음과 같은 사유가 발생한 경우 갑과 을은 계약해지를 요청할 수 있고, 상호간에 이의를 제기할 수 없다.

가. 갑이 통지한 기간 내에 을이 분양계약에 응하지 않을 경우

나. 갑이 건축허가, 분양신고(승인) 등 인, 허가를 득하지 못하여 본사업을 이행하지 못하게 된 경우

② 갑이 본사업을 이행하지 못할 경우 갑은 을에게 분양계약서(D건물 분)를 발행하고 해당 분양계약서 조건으로 이행한다.

나. 원고는 이 사건 계약에 따라 2017. 6. 27. 피고 회사에 2억 원을 지급하였고, 같은 날 피고 회사와 사이에 이 사건 계약의 이행을 담보하기 위하여 화성시 D건물 E동 제7층 F호(이하 'F호 건물'이라 한다)에 관하여 분양대금을 2억 원으로 한 분양계약을 체결하였다.

다. 피고 회사는 2017. 8. 11. F호 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 다음, 2017. 9. 27. 피고 C에게 2017. 9. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

라. 한편 피고 회사의 H건물 신축사업을 인수한 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)은 2018. 12.경 원고와 사이에 I호 건물의 투자약정과 관련하여 K(피고 회사 및 J의 실질적 운영자이다)의 연대보증 아래 원고에게 2억 6,000만 원을 4회 분할하여 변제하되, 이를 위반할 경우에는 원고가 I호 건물을 처분하여도 이의를 제기하지 않는다고 약정하였다(이하 '1차 합의약정'이라 한다).

마. 이에 따라 J은 원고에게 2019. 1. 31. 2,600만 원을 같은 해 4. 25. 3,000만 원을 각 지급하였으나 그 이후 더 이상 위 약정에 따른 분할지급의무를 이행하지 못하게 되자 2019. 4. 말경 원고와 사이에 L의 연대보증 아래 I호 건물의 투자약정과 관련하여 2억 400만 원과 그에 대한 2019. 5. 1.부터 월 2%로 약정한 이자를 2019. 8. 30.까지 지급하되, 이를 이행하지 못하면 I호 건물에 관하여 원고에게 소유권이전등기를 해 주기로 약정하였다(이하 '2차 합의약정'이라 한다).

바. 피고 회사나 M이 진행하던 H건물 신축사업은 현재 사업이 중단되어 건물이 완공되지 아니한 관계로 I호 건물에 관하여 소유권이전등기가 경료되지 아니하였고, 원고가 수회 피고 회사에 I호 건물에 관하여 이 사건 계약에 따른 소유권이전등기의 이행을 최고하였으나 그 이행을 하지 못하고 있다.

이에 원고는 이 사건 소장에서 피고 회사의 이행지체에 따른 계약해제권 행사로서 이 사건 계약을 해제한다는 의사를 표시하였고, 이 사건 소장 부분은 2020. 1. 8. 피고 회사에 송달되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 12호증, 을 제6 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 회사는 이 사건 계약에 따라 원고에게 I호 건물에 관한 소유권이전증의무를 이행을 3년 이상 지체하고 있었고, 원고가 이 사건 소를 제기한 당시 I호 건물을 포함한 H건물에 대한 준공절차도 완료되지 아니하였을 뿐 아니라 원고의 이행의 최고에도 불구하고 피고 회사가 상당한 기간 내에 준공하여 I호 건물에 관한 소유권이전증의무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백하다고 보이므로, 이 사건 계약은 피고의 위와 같은 이행지체를 이유로 하는 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고 회사에 송달됨으로써 적법하게 해제되었다 할 것이다.

그러므로 피고 회사는 특별한 사정이 없는 한 계약해제에 따른 원상회복으로 원고에게 원고로부터 수령한 계약대금 2억 원 중 원고가 공제를 자인하는 5,600만 원을 제외한 나머지 1억 4,400만 원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 회사의 주장에 대한 판단

1) 이에 대하여 피고 회사는, J이 1차 합의약정을 통하여 K의 연대보증 아래 피고 회사를 대신하여 이

사건 계약에 따른 투자금을 반환하기로 약정하였다가, L가 M에 대한 경영권은 양수한 이후 M이 1차 합의약정을 통하여 L의 연대보증 아래 잔존 투자약정금 2억 400만 원을 변제하기로 약정함으로써 피고 회사의 원고에 대한 채무는 모두 소멸되었다는 취지로 주장한다.

2) 살피건대, J이 2018. 12.경 원고와 사이에 I호 건물의 투자약정과 관련하여 K의 연대보증 아래 원고에게 2억 6,000만 원을 4회 분할하여 변제하되, 이를 위반할 경우에는 원고가 I호 건물을 처분하여도 이의를 제기하지 않는다고 취지의 1차 합의약정을 체결하였고, 그 중 2회에 걸쳐 5,600만 원을 지급한 이후인 2019. 4. 말경 다시 원고와 사이에 L의 연대보증 아래 I호 건물의 투자약정과 관련하여 2억 400만 원과 그에 대한 2019. 5. 1.부터 월 2%로 약정한 이자를 2019. 8. 30.까지 지급하되, 이를 이행하지 못하면 I호 건물에 관하여 원고에게 소유권이전등기를 해 주기로 하는 내용의 2차 합의약정을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 증거에 더하여 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 채무인수가 면책적인가 중첩적(병존적)인가 하는 것은 채무인수계약에 나타난 당사자 의사의 해석에 관한 문제이고, 채무인수에 있어서 면책적 인수인지, 중첩적 인수인지가 분명하지 아니한 때에는 이를 중첩적으로 인수한 것으로 보아야 하는 점(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다36228 판결 등 참조), ② 이 사건 1, 2차 합의약정서의 내용과 경위 등에 비추어 볼 때 J이 이 사건 계약에 따른 채무를 면책적으로 인수한 것으로 보이지 않는 점, ③ 면책적 채무인수는 채권자의 승낙이 있어야 효력이 발생하는데(민법 제454조 제1항), 원고가 이 사건 1, 2차 합의약정에 따라 면책적 채무인수가 이루어진다는 사실을 승낙하였다고 볼 만한 증거도 없는 점 등을 고려하여 볼 때, 위 인정사실과 피고 회사가 제출한 증거들만으로는 이 사건 1, 2차 합의약정에 따라 피고 회사의 채무를 M이 면책적으로 인수하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 회사의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고 회사는 원고에게 미반환된 1억 4,400만 원 및 이에 대하여 대금지급일인 2019. 6. 27.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 8. 1.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 계약에 따라 피고 회사에 대한 채권인 1호 건물에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있었는데, 피고 회사가 이미 채무초과의 상태에 있음에도 불구하고 피고 회사의 대표이사인 N의 동생인 피고 C와 F호 건물에 관하여 매매계약을 체결하고 피고 C 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

따라서 피고들 사이에 체결된 위 매매계약은 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 C는 피고 회사에 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

사해행위취소권은 채권자의 공동담보인 채무자의 책임재산의 감소를 방지하기 위한 것이므로 특정물에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위해서는 채권자취소권을 행사할 수 없다(대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 보건대, 원고의 주장 자체에 의하더라도, 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 피고 회사에 대한 채권으로 이 사건 계약에 기하여 1호 건물에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있었고 이를 보전하기 위하여 피고 회사를 상대로 채권자취소권을 행사한다는 것인바, 원고의 피보전채권은 소유권이전등기청구권이라는 특정물채권에 해당하여 이를 보전하기 위한 채권자취소권을 행사할 수 없으므로, 원고의 위 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사연운희