

제주지방법원 2021. 6. 28 선고 2020가단55390 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 반희성, 강병삼, 홍재경

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 엘앤에스

담당변호사 손영광

변 론 종 결 2021. 6. 14.

판 결 선 고 2021. 6. 28.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2018. 9. 13.부터 2020. 4. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B에 대하여 : 주문 제1항과 같은 판결.

2. 피고 주식회사 C에 대하여 :

가. 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2019. 10. 29. 체결된 전세권설정계약을 취소한다.

나. 피고 C는 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2019. 12. 19. 접수 제112226호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1 내지 3, 갑 제4호증, 갑 제6호증, 갑 제12호증, 을 제1호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 피고 주식회사 B 관련

(1) 원고와 피고 주식회사 B는 2016. 9. 13. 다음과 같은 내용의 업무계약(이하 ‘이 사건 업무계약’이라 한다)을 체결하였다.

제1조 [업무분야]

‘을’(원고)은 ‘갑’(피고 주식회사 B)이 진행하는 제주시 D 외 4필지 E조성공사 관련 건설 업무 분야에 있어 다음과 같이 사업파트너로 업무를 담당하고 참여한다.

1. 건설 사업 업무 총괄

2. 건축, 토목, 설계, 시공, 준공 등의 건설 업무 통괄

3. 기타 건설 사업 관련 업무에 대하여 ‘을’은 ‘갑’에게 최선을 다한다.

제2조 [업무의 대가]

‘갑’은 ‘을’에게 제1조에 대한 대가를 다음과 같이 지급한다.

1. 매월 기본급 2,000,000원 + 차량 연료비 지원(업무차량 제공)
2. E조성공사 완료 후 ‘갑’은 준공검사 승인 완료일로부터 60일 이내에 ‘을’에게 상여금 100,000,000원을 지급한다.

제3조 [계약기간]

1. ‘갑’과 ‘을’은 E조성공사(2016. 1. 3.부터 2017. 10. 1.까지)까지로 한다.
2. ‘갑’과 ‘을’은 쌍방의 합의하에 별도의 계약기간을 조정할 수 있다
(2) 원고는 이 사건 업무계약에 따라 계약 체결일부터 2018. 11. 28.까지 원고가 담당하기로 약정한 업무를 수행하였다.
(3) 피고 주식회사 B는 2018. 6. 28. 관할관청인 제주시장으로부터 E에 대하여 사용승인을 받고, 2018. 7. 12. 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 피고 주식회사 C 관련

- (1) 피고 주식회사 B는 2016. 9. 5. F 주식회사로부터 이 사건 부동산을 매수하여 제주지방법원 등기와 2016. 9. 12. 접수 제101371호로 소유권이전등기를 마쳤다.
- (2) 피고 주식회사 B는 2019. 10. 29. 피고 주식회사 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 전세금을 70,000,000원, 존속기간을 2021. 10. 28.로 하는 전세권설정계약(이하 ‘이 사건 전세계약’이라 한다)을 체결하고, 피고 주식회사 C에게 제주지방법원 등기와 2019. 12. 19. 접수 제112226호로 전세금 70,000,000원, 범위 사무실용 건물 전부, 존속기간 2021. 10. 28.까지로 하는 전세권설정등기(이하 ‘이 사건 전세권등기’라 한다)를 마쳐주었다.

2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

살피건대, 원고가 피고 주식회사 B가 진행하는 제주시 D 외 4필지 E조성공사 관련 건설업무 분야에

있어 건설 사업 업무를 총괄하고, 건축, 토목, 설계, 시공, 준공 등의 건설 업무를 통괄하는 등 사업파트너로 업무를 담당하고 참여하기로 하는 이 사건 업무계약을 체결하면서 E조성공사 완료 후 피고 주식회사 B가 E 준공검사 승인 완료일로부터 60일 이내에 원고에게 상여금 100,000,000원을 지급하기로 약정한 사실, 원고가 이 사건 업무계약에서 정한 담당 업무를 수행한 사실, 피고 주식회사 B가 2018. 6. 28. 관할관청인 제주시장으로부터 E에 대하여 사용승인을 받은 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면, 피고 주식회사 B는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 상여금 100,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주식회사 B의 주장에 대한 판단

피고 주식회사 B는, 원고와 피고 주식회사 B는 이 사건 업무계약에서 원고가 수행하는 업무의 대가로 2016. 1. 3.부터 2017. 10. 1.까지 총 21개월 동안 매월 2,000,000원의 급여를 지급하기로 약정하였을 뿐, 원고와 피고 주식회사 B 사이에 별도의 추가계약이나 변경계약이 체결된 사실이 없을 뿐만 아니라 이 사건 업무계약의 계약기간을 연장하기로 합의한 사실도 없음에도, 피고 주식회사 B는 이 사건 업무계약의 계약기간 만료일 다음날인 2017. 10. 2.부터 2018. 9.경까지 원고에게 급여로 합계 24,000,000원을 과지급하였으므로, 원고는 위 금원을 부당이득으로 피고 주식회사 B에게 반환할 의무가 있는바, 피고 주식회사 B는 원고에 대한 위 24,000,000원의 부당이득반환 채권을 자동채권으로 하고 원고의 피고 주식회사 B에 대한 위 100,000,000원의 상여금 채권을 수동채권으로 하여 대등액의 범위에서 상계한다고 주장한다.

그러므로 살피건대, 이 사건 업무계약서 제3조 제1항에서 이 사건 업무계약의 계약기간을 E조성공사의 사업기간인 2016. 1. 3.부터 2017. 10. 1.까지로 정한 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 원고가 피고 주식회사 B로부터 2017. 10. 2.부터 2018. 9.경까지의 기간 동안에도 급여를 지급받은 사실은 원고가 이를 자인하고 있으나, 한편 이 사건 업무계약서 제3조 제2항은 “원고와 피고 주식회사 B는 쌍방의 합의하에 별도의 계약기간을 조정할 수 있다.”라고 규정하고 있는 사실, 원고가 이 사건 업무계약에 따라 계약 체결일부터 2018. 11. 28.까지 원고가 담당하기로 약정한 업무를 수행하였던 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 갑 제7호증, 갑 제8호증, 갑 제9호증, 갑

제10호증, 갑 제11호증의 각 기재, 이 법원의 제주시장에 대한 사실조회회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 주식회사 B는 E조성공사에 관하여 2016. 1. 15. 신축신고를 하고 2016. 4. 20. 착공신고를 하였는데, 그 후 2016. 12. 13., 2017. 2. 20., 2017. 4. 26. 및 2017. 6. 13. 각 허가사항 변경 신청을 함으로써 E조성공사의 사업기간이 연장되었던 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 업무계약서 제3조 제2항의 규정 취지에 따라 원고와 피고 주식회사 B 사이에서 E조성공사의 사업기간이 연장된 기간 동안 이 사건 업무계약의 계약기간도 연장되는 것으로 하기로 하는 묵시적 합의가 성립되었다고 할 것이고, 이에 따라 원고가 피고 주식회사 B로부터 위 연장된 기간 동안 수령한 급여는 피고 주식회사 B에 대하여 부당이득이 되지 않는다고 할 것이므로, 피고 주식회사 B의 주장은 이유 없어 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 피고 주식회사 B는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 업무계약서 제2조 제2항에 따라 E에 대한 사용승인일인 2018. 6. 28.로부터 60일이 경과한 날 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 2018. 9. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2020. 4. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고들이 이 사건 전세계약을 체결한 2019. 10. 29.을 기준으로 피고 주식회사 B의 적극재산으로는 부동산(토지와 건물)이 있지만 소극재산으로 원고에 대한 제2항에서 본 100,000,000원의 채무, G조합에 대한 520,000,000원의 근저당채무 등 5,000,000,000원 상당에 이르는 근저당채무, 1,400,000,000원 상당의 가압류채무를 부담하고 있어 공동담보가 부족한 상태였다. 그런데, 피고 주식회사 B는 이 사건 부동산에 관하여 자회사인 피고 주식회사 C와 사이에 2019. 10. 29. 이 사건 전세계약을 체결하고, 2019. 12. 19. 피고 주식회사 C에게 이 사건 전세권등기를

마쳐주었다.

위와 같이 피고 주식회사 B는 자회사인 피고 주식회사 C에 우선변제권이 있는 전세권을 설정하여 주고 전세금을 취득함으로써 이 사건 부동산의 담보가치를 소비하기 쉽게 현금화하여 공동담보 부족 상태를 더욱 심화시켰는바, 이는 피고 주식회사 B의 채권자들에 대하여 사해행위에 해당한다고 할 것이므로, 피고들 사이의 이 사건 전세계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복을 위하여 피고 주식회사 C는 이 사건 전세권등기를 말소하여야 한다.

나. 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가(공시지가와 일치하는 것은 아니다)에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결, 대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조), 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이라고 할 것이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다. 따라서 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 부동산 가격을 초과하는 때에는 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없으므로 부동산의 양도가 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 등 참조).

다. 판 단

살피건대, 피고 주식회사 B가 2019. 10. 29. 피고 주식회사 C와 사이에 피고 주식회사 B 소유의 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 전세계약을 체결하고, 피고 주식회사 C에게 이 사건 전세권등기를 마쳐준 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면,

피고 주식회사 C가 2019. 10. 29. 피고 주식회사 B에게 70,000,000원을 송금하여 준 사실이 인정되나, 한편 갑 제2호증, 갑 제13호증의 1, 2, 을 제3호증의 각 기재, 을 제4호증의 기재 및 영상, 이 법원의 G조합장에 대한 사실조회회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산에는 제주지방법원 등기와 2016. 9. 12. 접수 제101372호로 채권최고액을 520,000,000원, 채무자를 피고 주식회사 B, 근저당권자를 G조합으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 사실, 2019. 8. 12.을 기준으로 위 근저당채무는 원금 400,000,000원 및 이자 1,685,917원이 남아 있었고, 피고 주식회사 B는 이 사건 변론종결일까지도 위 근저당채무의 원금과 이자를 변제하지 못하고 있는 사실, 부동산중개업자가 2020. 6. 18.자로 인터넷에 광고한 이 사건 부동산이 있는 H건물 2층 상가에 대하여 그 매매가격을 420,000,000원(= 매매가 396,728,181원 + 부가가치세 23,271,819원)으로 기재하였는데, 위 금액은 위 상가의 구분소유 부분을 매물로 내놓은 사람이 가장 많이 받기로 희망하는 금액으로 보이는 사실, 행정기관이 고시한 이 사건 부동산에 대한 2020년의 시가표준액이 248,11,987원이고, 2021년의 시가표준액이 245,654,442원인 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산의 시가는 400,000,000원을 하회할 것으로 보이고, G조합의 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 이 사건 부동산의 가격을 초과하므로, 이는 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없는 경우에 해당하여 피고들 사이의 이 사건 부동산에 관한 이 사건 전세계약은 피고 주식회사 B의 일반 채권자들과의 관계에서 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다.

따라서 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구는 나머지의 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없어 받아들이지 아니한다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최석문

[별지]

목 록

(1동의 건물의 표시)

제주시 I에 있는 [도로명 주소 제주시 J] H건물

철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬래브지붕 18층 공동주택

1층 1,296.735㎡

2층 2,022.99㎡

3층 내지 18층 각 1,114.9122㎡

지하1층 2,129.88㎡

지하2층 2,122.63㎡

지하3층 2,129.88㎡

지하4층 1,298.12㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 K호 철근콘크리트구조 제1종근린생활시설(의원) 160.48㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제주시 I 대 2,575.2㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 2,575.2분의 25.7995 끝.