

춘천지방법원 강릉지원 2021. 8. 17 선고 2020가합30913 판결 [사해행위취소등을 원인으로 한
가등기말소]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2023. 2. 3 선고 2021나2023 판결

춘천지방법원 강릉지원 2021. 8. 17 선고 2020가합30913 판결

전 문

원고강릉시

소송대리인 변호사 김규수, 나연찬

피고주식회사 A

소송대리인 법무법인 루츠

담당변호사 장대근

변론 종결2021. 7. 13.

판결 선고2021. 8. 17.

주 문

1. 이 사건 소 중 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구취지

피고는 소외 주식회사 B에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 강릉지원 2020. 6. 5. 접수 제20460으로 마친 각 소유권이전담보가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 예비적 청구취지

피고와 소외 주식회사 B 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 5. 체결된 대물변제예약을 취소한다. 피고는 소외 주식회사 B에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 강릉지원 2020. 6. 5. 접수 제20460으로 마친 각 소유권이전담보가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2011. 12. 29. 주식회사 B(이하 'B'이라고만 한다)에 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라고만 한다)를 4,474,815,350원에 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

시유재산 매매계약서

(중략)

제6조(용도 및 기간) "을"(B을 의미한다. 이하 같다)은 본 재산을 강릉 도시계획시설(체육시설: 골프장) C 조성사업 실시계획 인가에 따른 목적 및 계획(입목 처리계획 등)에 적합하게 사업을 추진하며, 공유재산 및 물품관리법 제36조 제2항 및 동법 시행령 제37조의2 제1항의 규정에 의거 매각일로부터 10년 이내 『C 조성사업(골프장)』 이외에는 활용할 수 없다.

제9조(계약의 해제) ① "을"은 다음 각 호의 1에 해당하게 될 때에는 "갑"은 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 제6조에 위반한 때

나. B은 2012. 2. 10. 이 사건 토지에 관하여 2011. 12. 29. 환매특약부 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. B은 C 조성사업(골프장)이 어렵게 되자 2013. 5. 31. 원고에 D 조성사업을 제안하며 이 사건 토지의 용도를 주거·관광휴양형 복합단지로 변경해 달라고 제안하였다.

라. 원고는 2014. 9. 19. 강릉시 고시 E로 강릉 도시관리계획(지구단위계획, 시설 등) 결정(변경) 및 지형도면을 고시하여 이 사건 토지의 용도를 주거·관광휴양형 복합단지로 변경하였다.

마. 감사원은 2020. 3.경 B이 이 사건 토지를 매각일부터 10년 이내에 골프장 조성사업 외의 용도로 활용하는 경우가 발생하면 이 사건 매매계약에서 정한 환매특약의 규정에 따라 이 사건 매매계약을 해제하고 환매권을 행사하여야 함에도 환매권을 행사하지 않은 것이 부적정하다고 지적하고, 강릉시장에게 아래와 같은 내용의 조치를 취할 것을 통보하였다.

조치할 사항 강릉시장은

- ① 앞으로 환매조건부로 매각한 공유재산의 환매권 행사 사유가 발생하는데도 정당한 사유 없이 환매권을 행사하지 않는 일이 없도록 공유재산 관리업무를 철저히 하고(주의)
- ② 매각 후 매각 용도대로 사용되지 못하고 있는 강릉시 F 외 26필지(토지면적 157,972㎡)에 대하여 소유권 이전 금지 가처분 등 조치 방안을 강구함과 아울러 「공유재산 및 물품 관리법」 제38조, "시유재산 매매계약서" 제9조 및 "공유재산 환매특약 증서"에 따라 매매계약 해제 등 적절한 조치 방안을 마련하시기 바랍니다(통보)

바. 원고는 2020. 8. 4. B에 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 B에 도달하였다.

사. 한편, 피고는 2020. 6. 5. 이 사건 토지에 관하여 2020. 6. 5. 대물반환예약을 원인으로 한 소유권이전담보가등기(이하 '이 사건 담보가등기'라고만 한다)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6, 8호증, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 청구원인 요지

원고는 B와 이 사건 매매계약을 체결하면서, 계약 체결일부터 10년 동안 지정된 목적 이외에는 사용할 수 없고 이를 위반하였을 때는 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 약정하였다. B은 D 조성을 목적으로 이 사건 토지를 매수하였으나 지금까지 관광사업계획승인신청도 하지 않는 등 계약 체결일부터 10년 내에 D 조성이 불가능하게 되었다. 이에 원고는 이 사건 매매계약을 해제하였고, B에 대하여 B의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의 말소를 구할 수 있는 말소등기청구권을 보유하고 있다. 피고의 이 사건 담보가등기는 통정허위표시에 해당하거나 B의 이사회 결의가 없어 원인무효의 등기로서 무효이므로, 원고는 B을 대위하여 피고를 상대로 이 사건 담보가등기의 말소를 구한다.

나. 판단

1) 피보전채권에 관한 판단 채권자대위소송에서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리(피보전채권)가 존재하는지 여부는 소송요건에 해당하고(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다3234 판결 등 참조), 채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하하여야 한다(대법원 1994. 6. 24. 선고 94다14339 판결 등 참조). 따라서 먼저 원고가 주장하는 피보전채권이 존재하는지에 관하여 본다.

원고가 주장하는 피보전채권은 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 한 B이 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기청구권이므로, 위 피보전채권이 인정되기 위해서는 먼저 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되어야 한다. 그러나 앞서 제시한 증거에 더하여 을 제1, 2, 5 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약은 해제되지 않았다고 판단된다. 따라서 원고의 B에 대한 위 피보전채권은 존재하지 아니한다.

① 계약에 특별히 해제권 관련 조항을 둔 경우 이는 법정해제권을 주의적으로 규정한 것이거나 약정해제권을 유보한 것 등 다양한 의미가 있을 수 있고, 당사자가 어떤 의사로 해제권 조항을 둔 것인지는 결국 의사해석의 문제로서, 계약체결의 목적, 해제권 조항을 둔 경위, 조항 자체의 문언 등을

종합적으로 고려하여 논리와 경험법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다14429 판결 참조).

앞서 제시한 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약서 제6조와 제9조 제1항의 의미는 "B이 이 사건 매매계약일부터 10년 동안 이 사건 토지를 계획한 사업 목적과 다른 용도로 사용하거나 계획한 사업을 완성하지 못하는 경우에 원고는 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다"는 해제권 유보조항으로 판단된다.

② 처분문서의 진정성립이 인정되면 법원은 그 기재 내용을 부정할 만한 분명하고도 수궁할 수 있는 반증이 없는 한 원칙적으로 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하는데(대법원 2012. 6. 28. 선고 2011다97911 판결 등 참조), 기초 사실에 본 바와 같이, 이 사건 매매계약서 제9조 제1항은 다음 각호의 1에 해당하게 될 때 원고는 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 규정하면서, 제1호에서 "제6조에 위반한 때"라고 정하고 있다.

③ 원고가 B에 이 사건 부동산을 매각한 것은 B이 이 사건 부동산에 C 조성사업을 하겠다고 하였기 때문인 점, 원고는 B의 요청에 따라 D 조성사업을 하는 것으로 사업목적을 변경하고 환매권을 행사하지 않았던 점 등을 종합하면, 원고는 B이 10년 동안 사업목적에 따른 사업을 완료하지 못할 경우 이 사건 매매계약을 해제하여 매각하였던 부동산을 다시 환수하고 이를 다른 사업에 이용해야 할 필요성이 있었기 때문에 이 사건 매매계약서에 위와 같은 조항을 둔 것으로 보인다.

④ 피고의 주된 주장은 B이 사업목적에 따른 사업을 진행하고 있는데도 이 사건 매매계약일부터 10년이 도래하기도 전에 해제통보를 한 것은 부당하다는 것으로서, 피고도 B이 10년 동안 사업목적에 따른 사업을 완료하지 못하면 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다는 사실을 인정하고 있는 것으로 보인다.

그러나 위 해제권유보조항에 따라 원고가 이 사건 매매계약을 해제하려면 이 사건 매매계약일(2011. 12. 29.)부터 10년의 기간이 도과하고 B이 사업을 완성하지 못하였다는 조건이 성취되어야 하는데 이 사건 변론종결일까지도 이 사건 매매계약일부터 10년이 지나지는 않았다. 그리고 설령 매매계약일부터 10년이 되는 날까지 계획한 사업이 완료되기 어려울 것으로 예상된다고 하더라도, 그러한 사정만으로는 위 조건이 성취되었다고 보기 어렵다. 따라서 원고가 2020. 8. 4. B에 이 사건

매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였다는 사실만으로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 보기 어렵다.

② B은 2019. 9.경 원고에게 D 조성사업을 위한 시설변경의향서를 제출하여 기존의 인허가 기간을 연기해 달라고 요청한 점, B은 2019. 11. 18. D 조성사업을 위해 피고에게 자금지원을 요청하고 30억 원을 차입한 것으로 보이는 점, B은 차입한 위 자금을 인건비, 인허가 추진비, 토지 매입비 등으로 사용하여 정상적으로 사업을 진행하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, B은 D 조성사업을 계속해서 추진하고 있는 것으로 보인다.

③ B이 이 사건 토지를 D 조성사업 이외의 다른 용도로 사용하고 있음을 인정할 증거는 없다.

2) 소결 채권자인 원고의 채무자인 B에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기청구권이 존재하지 아니하므로, 원고의 주위적 청구는 부적법하다(원고가 주장하는 바와 같은 B의 피고에 대한 권리가 존재하는지에 관하여는 나아가 판단하지 아니한다).

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 청구원인 요지

B과 피고가 체결한 2020. 6. 5.자 대물반환예약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 피고는 B과 특수관계에 있는 회사로서 악의의 수익자이므로, 피고와 B 사이의 이 사건 부동산에 관하여 2020. 6. 5. 체결된 대물변제예약은 취소되어야 하며, 그에 따른 원상회복으로 수익자인 피고는 이 사건 부동산에 관하여 춘천지방법원 강릉지원 2020. 6. 5. 접수 제20460호로 마친 각 소유권이전담보가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 존부

원고는 B의 사업계획에 따른 진행한 도시관리계획, 지구단위계획구역결정 등 각종 절차는 B의 사업 진행 무의지, 무능력으로 모두 시간과 비용만 낭비한 결과가 되었고 다른 대체사업을 할 수 있는 기회도 잃었으며 사업지연에 따른 주민들의 민원신청과 그 해결을 위해 많은 인력과 시간, 비용이 투입되는 손해가 발생되었다고 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거만으로는 원고의 위 주장과 같은 손해가 발생한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고는 이 사건 계약이 해제됨에 따라 B에 원상회복을 청구할 수 있고, B의 원상회복이 불가능함에

따른 가액배상채권과 B이 이 사건 부동산을 사용함에 따른 사용이익 상당의 손해배상채권을 가진다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 원고의 이 사건 계약 해제 주장이 이유 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결

따라서 원고의 B에 대한 피보전채권의 존재가 인정되지 아니하므로, 피보전채권의 존재를 전제로 하는 사해행위취소와 원상회복청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 예비적 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사백대현

판사이재민

판사고병용

별지