

수원지방법원 2022. 2. 8 선고 2021가단7814 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 에이스

담당변호사 최거훈

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 장원선

변 론 종 결 2021. 12. 21.

판 결 선 고 2022. 2. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 6. 2. 체결된 매매예약을 취소한다. 피고는 주식회사 C에 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 홍천등기소 2020. 6. 2. 접수 제11122호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 3. 25. 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라 한다)과 사이에 강원 홍천군 D 대 3,950㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 외 2필지 지상에 다세대 펜션을 신축분양하는 사업에 50,000,000원을 수익률 월 2%로 정하여 투자하는 약정(이하 ‘이 사건 투자약정’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 소외 회사에 50,000,000원을 지급하였다. 이 사건 투자약정의 내용은 별지 2 기재와 같다.

나. 소외 회사는 2016. 10. 11. 주식회사 E 및 F조합과 사이에 이 사건 토지 외 2필지에 관하여 수탁자 주식회사 E, 우선수익자 F조합, 수익한도금액 1,950,000,000원(이후 6,500,000,000원으로 변경됨)으로 정하여 부동산담보신탁계약을 체결하였다.

다. 피고는 2019. 9. 27. 소외 회사, 주식회사 E 및 F조합과 사이에 위 신탁계약 중 이 사건 토지에서 분할된 위 G 대 759㎡에 관하여 우선수익자 F조합, 수익한도금액 3,300,000,000원으로 변경하는 계약을 체결하였다.

라. H 주식회사는 소외 회사에 대한 채권을 보전하기 위하여 청구금액 1,415,000,000원으로 하여 이 사건 토지 지상에 건축 중이던 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 2019. 12. 18. 가압류 결정을 받았고, 2019. 12. 23. 위 가압류 등기의 촉탁으로 인하여 이 사건 건물에 관하여 소외 회사 앞으로 직권으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. 피고는 2020. 6. 2. 이 사건 건물에 관하여 같은 날 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳤다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 제1호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

소외 회사가 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 건물에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 피고에게 이 사건 가등기를 마쳐준 것은 원고를 비롯한 소외 회사의

일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, 소외 회사의 사해의사도 인정되므로, 이 사건 매매예약은 취소되어야 하고, 피고는 그 원상회복으로 이 사건 건물에 관하여 마쳐진 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련법리

채무자의 재산처분행위 이후에 발생한 채권에 대하여 채권자취소권을 인정하기 위한 요건으로서의 고도의 개연성은 단순히 향후 채권이 발생할 가능성이 있는 정도에 그쳐서는 안 되고, 적어도 채무자의 사해의사를 추단할 수 있는 객관적 사정이 존재하여 일반적으로 누구라도 채권의 발생을 예견할 수 있을 정도에 이르렀다고 볼 만한 상태에서 채무자의 재산처분행위가 이루어졌어야 하며, 구체적으로 이러한 고도의 개연성이 있는지 여부는 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다83100 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매예약의 체결일인 2020. 6. 2. 이전에 이미 원고와 소외 회사 사이에 이 사건 투자약정을 체결하여 원고의 소외 회사에 대한 투자원리금 반환채권에 관한 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있던 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 그러나 가까운 장래에 위 법률관계에 기하여 위 투자원리금 반환채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 소외 회사 사이에 체결된 이 사건 투자약정은 이 사건 건물을 신축분양하는 사업을 시행함으로써 투자원금과 수익금을 지급하는 구조이고, 원금 보장 약정은 포함되어 있지 아니한 점, ② 이 사건 투자약정 제7조(투자금의 변제계획)에 의하면, 준공 후

금융기관으로부터 분양가의 70% 상당액인 약 105억 원을 대출받아 ㉠ 토지 대출 14억 5,000만 원, ㉡ 공사비 대출 30억 원, ㉢ 투자자 원금 및 수익금 16억 원 등의 순서로 변제하는 것으로 되어 있는 점, ㉣ 그런데 현재까지 이 사건 건물에 관하여 사용승인이 이루어졌다거나, 원고의 투자원리금 반환채권보다 선순위 변제 대상인 토지 대출금과 공사비 대출금이 모두 변제되었음을 인정할 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매예약 체결 당시 원고의 소외 회사에 대한 투자원리금 반환채권의 발생에 대하여 고도의 개연성이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 소외 회사에 대한 투자원리금 반환채권은 피고에 대한 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 없으므로, 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유선우

[별지 1]

별 지 목 록	
1. 강원도 홍천군 [] 제1부지	
철근콘크리트구조 평지붕 4층주택(다가구주택)	
1층	211.71㎡
2층	185.19㎡
3층	185.19㎡
4층	185.19㎡
2. 강원도 홍천군 [] 제2부지	
철근콘크리트구조 평지붕 4층주택(다가구주택)	
지1층	199.94㎡
1층	68.19㎡
2층	185.19㎡
3층	185.19㎡
4층	185.19㎡

끝.

[별지 2]

이 사건 투자약정의 주요 내용

투자금액 : 금 9천만 원 (50,000,000 원)
투자수익금 : 월 2%

투자자 "을"은 "갑"의 다세대 수익성 펜션 건축사업에 투자하고 아래와 같이 약정한다.

- 아 래 -

1. 사업 소재지 및 개요

소재지 : 홍천군 [] 의 2필지

토지면적 : 약 1,382평

구조 : 철근 콘크리트조

용도 : 다세대 수익성펜션으로 분양

사업목적 : 준공 후 분양으로 수익내고 관리운영권은 현소유주에게 관리권을 맡김으로 수익을 지속적으로 주는 목적에 있다.

2. 건축의 내용

건축연면적은 1,433평(주택 1,220평, 상가 213평) *일부지하(140평)

공사기간 : 착공 후 약 10개월

토지현황 : 토지 지상에 건물 6동 있으나 5동은 철거 중이고 1동은
식당으로 운영 중이나 명도 소송 중에 있음

(본 투자약정서 작성일자 기준으로 철거 및 명도소송
완료되었음)

건축허가 : 90세대 6동, 현재 다가구로 허가 받았으나 다세대로 변경
할 예정임

3. 분양수익 및 수지분석요약

분양가는 다세대(90세대) 및 근린생활시설 포함 약 128억원

근생분양가는 약 22억원, 평당분양가는 1,000만원(상가부가세는 별도)

(다세대분양가는 첨부한 수지분석표 참조)

건축비 평당 건축비는 약 400만원 X 1,510평 = 604만 원 604만 원

기타관리비 인허가 철거 설계비 등등 15억

토지대출금 : 14억 5천만원, 투자금 12억 합 26억 5천만원 하자

4. 자금조달 및 지출계획

전체공사비

-간접비(3억)및 직접공사비 55억 상가건축비 5억 4천만원

합계 약 60억원

공사비 조달 : 에서 공사비 표준건축비의 50% 약 30억 내외대출
투자요청자금 총액 약 12억 (초기자금)

투자기간 : 약 10개월

투자수익금 : 후취시(연 36%), 선취시(연 24%)

담보확보 :

분양계약서, 분양대금환납증명서

5. 자금용도

토지 일부근저당말소 및 철거비, 설계비, 측량, 지하수 등 10억원
기타예비비 2억원

6. 공사대금 지급조건

공사착공 후 골조공사 완료 후 은행대출시 25%지급

마감 공사시 25%지급 준공 후 은행대출시 50%지급

공사 착공시 업체 20%공사비 조달, 공사잔여액은 준공 후 지급
대출 부족시 일부는 대물지급 단, 분양완료시는 예외로 한다.

7. 투자금의 변제계획

준공 후 은행대출은 분양가의 70%대출 약 105억원 예정

지출순서 토지대출 14억 5천만원

공사비 대출 30억 투자자 원금 및 수익금 16억 기타 2억

잔여미지급 공사비 25억 4천만원 계 약 93억원 지출 합 약 88억원

잔여액은 준공에 필요한 운영비 5억, 분양수수료 5억

끝.

