

대구지방법원 김천지원 2023. 2. 16 선고 2020가단31803 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 다음

담당변호사 이호섭, 장민후

소송복대리인 변호사 김민정, 윤상우

피 고 B

소송대리인 변호사 박재형, 조정아

변 론 종 결 2022. 11. 10.

판 결 선 고 2023. 2. 16.

주 문

1. 피고와 소외 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 2. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 구미등기소 2020. 3. 3. 접수 제12646호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

1) 주식회사 C(이하 ‘C’라 한다)는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 등을 부지로 하여 D 민간공원조성 특례사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하였던 자이다.

2) 원고는 이 사건 사업의 설계용역을 하였던 자이고, 피고는 이 사건 사업 부지인 이 사건 부동산을 소유하였던 자이다.

나. 원고의 C 사이의 용역계약 체결

원고는 2019. 1.경 C와 이 사건 사업의 개발여건을 분석하고 조성될 공원을 설계하며 사업제안서를 작성하기로 하는 설계용역계약(이하 ‘이 사건 설계용역계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 3. 31.

그에 따른 설계용역계약서를 작성하면서 설계용역비로 합계 165,000,000원(부가가치세 포함)을 다음과 같이 분할하여 지급받기로 하였다(다만, C는 아래 각 지불시기로부터 30일 이내에 각 대금을 지급하기로 하였다).

지불시기	지불비율	지불금액(부가가치세 포함)
계약시	20%	33,000,000
제안서 접수시	50%	82,500,000

우선협상대상자 선정시	30%	49,500,000
계	100%	165,000,000

다. 피고와 C 사이의 업무협약 및 기존 매매계약 체결

1) 피고는 2019. 6. 2. C와, 이 사건 사업 추진을 위하여 피고가 이 사건 사업 제안서 제출 전까지 C 앞으로 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 경료하여 주되, 이 사건 사업 제안이 구미시로부터 탈락할 경우 C는 그 결과일로부터 10일 이내에 이 사건 부동산의 소유권을 원상회복하여 주고, C가 이 사건 사업에 관한 우선협상대상자로 선정된 경우 이 사건 사업의 토지보상비를 지급할 때 이 사건 부동산에 대한 잔금을 지급하기로 하는 내용의 업무협약(이하 ‘이 사건 업무협약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 업무협약의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 업무협약서

(이하 이 표 내에서 피고를 “갑”, C를 “을”이라 한다)

제1조(목적)

갑과 을은 상호 존중과 신뢰를 바탕으로 을의 D 민간공원조성 특례사업(이하 “본 사업”이라 칭함)의 추진에 필요한 각자의 업무제공을 통하여 을이 구미시로부터 우선협상대상자로 선정될 수 있도록 상호 협력함을 목적으로 한다.

제2조(갑의 업무제공의 범위)

① 갑은 본인 소유의 토지 중 본 사업지 내의 토지 1필지를 을에게 다음 각 항과 같은 조건으로 소유권이전등기를 이행하기로 한다.

1. 대상 토지: 이 사건 부동산
2. 을이 본 사업 제안서 제출전까지 소유권이전등기를 필하도록 한다.
3. 기타 업무 협력이 필요한 사항

② 갑은 을의 본 사업의 제안이 구미시로부터 탈락되었을 시에는 그 결과일로부터 10일 이내에 본 토지의 소유권의 원상회복을 요청할 수 있다.

제3조(을의 업무제공의 범위)

- ① 을이 우선협상대상자로 선정되었을 시에는 을은 갑이 제공한 대상 토지의 소유권은 사업종료시까지 을이 소유하며 토지 잔금(금 사천오백이십육만오천원) 및 보상금은 본 사업의 토지 보상비 지급시에 지급하기로 한다.
- ② 을이 우선협상대상자로 선정되었을 시에는 을은 갑의 E 리모델링, 개·보수, 증설 등 필요한 공사비용을 지급하며 그 공사비용은 일금 오억원을 한도로 한다.
- ③ 을은 갑의 본 사업의 제안이 구미시로부터 탈락되었을 시에는 그 결과일로부터 10일 이내에 본 토지의 소유권을 갑에게 원상회복시켜야 한다(만일 원상회복 지연시 연 19%의 이자를 원상회복 시까지 납부기로 한다).

2) 피고는 이 사건 업무협약에 따라 2019. 6. 3. C와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 49,265,000원으로 하는 매매계약(이하 '기존 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 6. 4. 기존 매매계약을 원인으로 하여 C 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

라. 원고의 용역업무 이행 및 C의 우선협상대상자 선정

- 1) 원고는 이 사건 설계용역계약에 따른 설계업무 및 제안서 작성 업무를 완료하여, 2019. 6. 7. 구미시에 이 사건 사업에 대한 제안서를 제출하였다.
- 2) C는 2019. 6. 12. 구미시로부터 이 사건 사업의 우선협상대상자로 선정되었다.

마. 원고의 용역비 청구 및 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 체결 등

- 1) 원고는 2020. 2. 18. 서울중앙지방법원에 C를 상대로 용역비 등의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였다(2020차전151878호).
- 2) C는 위 지급명령을 2020. 2. 27. 송달받았다.
- 3) C는 2020. 3. 2. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 49,265,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2020. 3. 3. 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 피고 앞으로 주문 제2항 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를

경료하여 주었다.

4) C는 2020. 3. 3. 이 사건 지급명령에 대한 이의를 신청하였다.

5) 원고는 2020. 2. 25. 부산지방법원 동부지원에 C에 대한 위 용역비 등 채권을 피보전권리로 하여 이 사건 부동산에 대한 가압류를 신청하였고, 2020. 3. 4. 그에 따른 가압류 결정을 받았으나(2020카단100717호), 2020. 3. 3. 위와 같이 피고 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 경료됨에 따라 그에 따른 집행은 이루어지지 못하였다.

6) 원고의 C에 대한 위 서울중앙지방법원 2020차전151878호 독촉절차는 C의 이의제기로 2020. 3. 19. 소송절차로 전환되었다. 법원은 원고의 용역비 지급 청구에 대해 ‘C는 원고에게 165,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 판결을 내렸고[서울중앙지방법원 2020가합574392(본소), 2020가합574408(반소), 서울고등법원 2021나2024576(본소), 2021나2024583(반소)], 이와 같은 판결은 2022. 6. 30. 확정되었다[대법원 2022다226630(본소)].

바. C의 사업 포기 및 우선협상대상자 선정 취소

1) C의 사업제안서에는 이 사건 사업 대상 부지로 국공유지로서 부산지방국토관리청이 관리하던 하천부지(이하 ‘이 사건 하천부지’라 한다)가 포함되어 있었는데, 이를 위해서는 이 사건 하천부지의 용도 폐지가 필요하였다.

2) 구미시장은 부산지방국토관리청과 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가 등에 관하여 논의하였으나, 2020. 3. 20. 부산지방국토관리청으로부터 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가가 어렵다는 통보를 받았다.

3) C는 이 사건 하천부지를 제외한 사업 추진은 수익성이 없다고 판단하여 이 사건 사업 진행을 포기하였고, 2020. 6. 10. 구미시로부터 우선협상대상자 선정 취소 통보를 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 12 내지 17호증, 을 제1, 5, 7, 9호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 C에 대하여 설계용역비 등 채권을 가지고 있던 채권자로, C는 원고가 설계용역비 등의 지급을 구하면서 지급명령을 신청하자 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 자신의 유일한 부동산이었던 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 그렇다면 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위라고 할 것이므로, 이 사건 매매계약을 취소하고, 이 사건 부동산을 원상회복할 것을 구한다.

나. 피고

- 1) 피고는 이 사건 사업을 위해 이 사건 업무협약에 따라 C에 이 사건 부동산을 형식상으로 이전하였을 뿐 이 사건 부동산의 실질적인 소유자였고, 이후 이 사건 사업 진행이 무산되어 이를 반환받은 것이므로, 이 사건 매매계약의 사해성이 인정되지 않는다.
- 2) C는 이 사건 업무협약을 통해 이 사건 사업을 더 이상 추진할 수 없게 된 경우에는 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권을 반환하기로 약정하였는데(이 사건 업무협약 제2조 제2항, 제3조 제3항, 이하 ‘이 사건 약정’이라 한다), 이 사건 매매계약은 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가 등이 불가능하여 이 사건 사업을 더 이상 추진할 수 없게 되자 이 사건 약정에 따라 체결되게 된 것으로 사해성이 인정되지 않는다.
- 3) 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가 등이 불가능하게 됨에 따라 이 사건 사업을 더 이상 진행하는 것이 불가능하게 되었으므로, 피고는 이 사건 약정에 따라 기존 매매계약을 해제하고 이 사건 부동산을 반환할 것을 구할 수 있는데, 편의상 기존 매매계약을 해제하는 대신 C와 이 사건 매매계약을 체결하여 피고 앞으로 소유권을 이전받은 것이다. 그렇다면 이 사건 매매계약은 기존 매매계약 해제에 따른 원상회복의무의 이행에 불과하여 사해행위가 되지 않는다.
- 4) 이 사건 매매계약은 이 사건 업무협약에 포함된 이 사건 약정에 따라 이루어진 것인데, 원고는 이 사건 사업의 설계용역업무를 수행하면서 이 사건 업무협약서의 내용 작성을 주도하였으므로, 향후 이 사건 약정에 따라 이 사건 부동산의 소유권이 환원될 수도 있음을 용인하였다고 보아야 한다.

그럼에도 원고가 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 대한 사해행위 취소 및 원상회복을 구하는 것은 신의칙에 반하는 것으로 허용될 수 없다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조), 특히 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

나. 이 사건 부동산이 C의 유일한 부동산이라는 사실은 당사자 사이에서 다툼이 없으므로, C가 원고의 용역비 채권이 발생한 이후 이 사건 매매계약을 체결하여 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한 사해행위가 되며, 채무자인 C의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 결국 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 원상회복으로서 C에 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고가 이 사건 부동산의 실질적인 소유자였다는 주장에 관하여

1) 피고가 기존 매매계약에 따라 C 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료하여 주었던 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 이 사건 약정에서 이 사건 사업의 제안이 구미시로부터 탈락되었을 시 이 사건 부동산의 소유권을 원상회복할 수 있다고 정하였다는 것만으로는 위 소유권이전등기 이후에도 이 사건 부동산이 실질적으로는 피고의 소유로 남아있었다고 인정하기 부족하며(오히려 위 원상회복 약정은 이 사건 부동산에 관한 소유권이 C에 이전되었음을 전제로 하여 일정한 경우 이를 원상회복하기로 한 것으로 봄이 타당하다), 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 이와 다른 전제의 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 약정에 따른 이행이라는 주장에 관하여

1) 이 사건 업무협약은 피고와 C가 각자의 업무제공을 통해 C가 구미시로부터 이 사건 사업 추진에 관한 우선협상대상자로 선정될 수 있도록 협력함을 목적으로 하면서(제1조), 이 사건 사업의 제안이 구미시로부터 탈락되었을 시에는 그 결과일로부터 10일 이내에 이 사건 부동산 소유권의 원상회복을 할 수 있다고 정하고(제2조 제2항, 제3조 제3항), C가 이 사건 사업에 관한 우선협상대상자로 선정된 경우 C는 피고에게 이 사건 부동산 잔금 및 피고의 E 리모델링 공사비 등을 지급하기로 하였는데(제3조 제1, 2항). 이와 같은 이 사건 업무협약의 목적 및 문언, 체계 등에 비추어, 이 사건 약정에 정한 ‘이 사건 사업의 제안이 구미시로부터 탈락되었을 시’란 C가 구미시로부터 이 사건 사업 추진에 관한 우선협상대상자로 선정되지 못하였을 경우를 말하는 것이라고 해석함이 상당하다. 그런데 앞서 본 바와 같이 C는 2019. 6. 12. 구미시로부터 이 사건 사업에 관한 우선협상대상자로 선정되었으므로, C가 이 사건 약정에 의하여 피고에게 이 사건 부동산을 원상회복하여야 하는 경우라고 볼 수 없다.

2) 또한 앞서 본 이 사건 매매계약 체결 경위 즉, 이 사건 매매계약 체결 당시에는 부산지방국토관리청이 구미시에 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가가 불가함을 통보하기 이전이었음에도, 원고가 C에 용역비 지급 등을 구하면서 지급명령 및 이 사건 부동산에 대한 가압류 등을 신청하자 그 직후 C와 피고가 이 사건 매매계약을 체결하였던 점 등에 비추어, 이 사건 매매계약이 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가 등이 불가능하게 됨에 따라 이 사건 하천부지를 이 사건 사업 부지로 편입할 수 없음이 확정되어 체결되게 된 것이라고 보기도 어렵다(피고는 2020. 2. 26. 이미 이 사건 하천부지의 용도 폐지 등이 불가능함이 확정되어 이 사건 사업 진행이 불가능하게 되었다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 부산지방국토관리청으로부터 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가가 어렵다는 통보가 이루어졌던 것은 2020. 3. 20.이고, 또한 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 구미시는 2020. 2. 26. C에 대해 이 사건 사업에 관한 자료 제출을 요청함과 동시에 행정절차 소요기간 단축을 위한 대책 수립을 촉구하였으며, 2020. 3. 18. 부산지방국토관리청에 공문을 보내 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가에 관하여 협의하였던 사실을 인정할 수 있고, 이와 같은 사실에 의하면 2020. 2. 26. 이후에도 이 사건 사업의 진행을 전제로 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가에 관한 협의가 계속되고 있었던 것으로

보이므로, 피고가 제출한 증거들이나 증인 F의 증언만으로는 2020. 2. 26. 이미 이 사건 하천부지를 이 사건 사업부지로 포함하는 것이 불가능하게 되었다고 인정하기 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위와 같은 주장은 받아들이지 않는다).

3) 한편, 사해행위취소소송에 있어 사해행위의 인정 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로, 이 사건 매매계약의 체결 이후 부산지방국토관리청으로부터 이 사건 하천부지의 용도 폐지 및 하천점용허가가 어렵다는 통보가 이루어지고, 결국 C에 대한 우선협상대상자 선정이 취소되었다고 하더라도, 위와 같은 사정으로 인해 이미 성립한 사해행위에 어떠한 영향을 미친다고 보기 어렵다.

4) 이와 다른 전제의 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 기존 매매계약의 해제로 인한 원상회복이라는 주장에 관하여

1) 피고는 이 사건 사업을 더 이상 진행하는 것이 불가능하여 이 사건 약정에 따라 기존 매매계약을 해제하기로 하면서 편의상 이 사건 매매계약을 체결하였던 것이므로, 이 사건 매매계약은 기존 매매계약의 해제로 인한 원상회복의무의 이행을 위하여 체결된 것에 불과하여 사해행위로 볼 수 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 C는 이미 이 사건 사업의 우선협상대상자로 지정되었으므로 이 사건 약정이 적용될 수 있는 경우로 볼 수 없고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 하천부지를 이 사건 사업 부지로 편입할 수 없음이 확정되었다고 볼 수도 없으며, 달리 이 사건 매매계약 체결 당시 기존 매매계약에 대한 계약 해제 사유가 존재하였다고 볼만한 근거가 없다.

2) 그렇다면 피고가 이 사건 매매계약의 체결 당시 기존 매매계약을 해제할 수 있었음을 전제로 하여 이 사건 매매계약이 기존 매매계약에 대한 원상회복의무 이행의 일환으로 체결된 것으로서 사해성이 인정되지 않는다는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 신의칙 위반 주장에 관하여

1) 설령 피고의 주장과 같이 원고가 이 사건 사업의 설계용역업무를 수행하면서 이 사건 업무협약서의 내용 작성을 주도하였다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 이 사건 약정의 내용을 C가 구미시로부터 우선협상대상자로 선정된 이후에도 이 사건 부동산을 원상회복할 수 있다는 의미로 해석하기

어려우므로, 원고가 C가 구미시로부터 우선협상대상자로 지정된 이후에도 이 사건 부동산이 환원될 수 있음을 용인하거나 양해하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 이 사건 약정에 따라 이루어진 것이라고 단정하기도 어렵다.

2) 이와 다른 전제의 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 소결

피고의 주장은 모두 이유 없다.

5. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최유빈

별지

1) 원고는 원상회복청구 이행의 상대방을 ‘원고’로 지정하였으나, 채권자취소소송의 목적은 채무자의 책임재산을 원상회복하는데에 있고, 이러한 사해행위 취소와 원상회복은 모든 채권자의 이익을 위하여 효력이 있으므로 원상회복의 상대방은 원칙적으로 채무자로 보아야 한다. 따라서 원고가 구하는 말소등기절차 이행의 상대방을 채무자인 ‘주식회사 C’로 선택한다.