

대구지방법원 2023. 8. 9 선고 2022가단114963 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구고등법원 2024. 5. 21 선고 2023나15913 판결

대구지방법원 2023. 8. 9 선고 2022가단114963 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 여인협

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 김재권, 배경아, 손석진, 정진규

변론 종결 2023. 5. 10.

판결 선고 2023. 8. 9.

주문

1. 피고 주식회사 B은 원고에게 500,000,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 1.부터 2022. 5. 2.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B이, 원고와 피고

주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고 주식회사 B과 피고 주식회사 C 사이에 체결된 2021. 10. 15.자 사업권양수도 약정 내지 매수인 지위 이전 약정을 취소하고, 피고 주식회사 C는 원고에게 500,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 피고 B이라 한다)은 D 일대에서 공동주택 건립 사업을 추진하고 있는 시행사이다.

나. 원고는 2021. 1. 26. 피고 B과 사이에 아래 표 기재 각 부동산에 관하여 아래 표 기재와 같은 내용으로 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 각 매매계약의 주요 관련 내용은 다음과 같다.

대구 남구 E 대지 및 지상물 전체	1,470,000,000	147,000,000	1,323,000,000
대구 남구 F 대지 및 지상물 전체	3,280,000,000	328,000,000	2,952,000,000
대구 남구 G 대지 및 지상물 전체	250,000,000	25,000,000	225,000,000
소계	5,000,000,000	500,000,000	4,500,000,000

1) 제1조 (계약의 목적)

본 계약의 목적은 위 매매목적물을 포함한 일대의 사업부지를 매수하여 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)을 건립하기 위함이다.

2) 제2조(매매대금)

1. 매매대금 및 지급방법

계약금 : 사업승인 후 20일 이내 지급한다.

3) 제3조(계약의 효력 발생)

3. 원고의 동의 없이도 피고 B은 원고에게 유무선 통지 후 피고 B이 지정한 '을2'에게 본 매매계약 전체를 양도할 수 있으며, 이 경우 매매계약의 내용 및 권한과 의무 전부를 '을2'가 승계한다.

4) 제11조 (계약의 해제 등)

1. 본 계약은 정당한 사유 없이 일방적으로 계약을 해지할 수 없으며 해지사유 발생시에는 서면 통지 후 상호 동의를 얻어야 한다.

5) 특약사항1) : 계약금 지급기한은 2021. 7. 31.2) 전까지로 한다. 계약금 지급기한이 넘을 경우 쌍방 합의하에 연기할 수 있다. 다만 금액은 동일하게 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구

가. 위 인정사실에 의하면 피고 B은 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 각 매매계약에 따라 원고에게 원고가 매매대금 중 일부로 구하는 계약금 합계 5억 원 및 이에 대하여 위 지급기일 다음날인 2021. 8. 1.부터 이 사건 소장 최종송달일인 2022. 5. 2.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이 사건 각 매매계약서 본문에는 계약금 지급시기가 사업승인 후 20일 이내로 되어 있지만, 앞서 본 특약사항의 기재 방식 등에 비추어 수기로 기재된 특약사항이 우선적 효력이 있다고 보이므로, 계약금 지급시기는 이미 도래하였다고 할 것이다).

나. 피고 B의 주장 및 판단

1) 주장 가) 원고와 피고 B 사이에 묵시적으로 피고 B의 공동주택건설 사업이 진행되지 못하게 될

경우를 해제조건으로 이 사건 각 매매계약이 체결된 것인데, 위 공동주택건설사업 무산이라는 해제조건이 성취되었으므로 이 사건 각 매매계약의 효력이 소멸되었다.

나) 원고와 피고 B 사이에 위 공동주택건설사업이 무산될 경우, 이 사건 각 매매계약을 해제할 수 있도록 약정하였고, 이에 피고 B이 위 사업무산을 이유로 위 각 매매계약을 해제하였다.

2) 판단 가) 먼저, 피고 B의 공동주택건설 사업이 진행되지 못하게 될 경우를 해제조건으로 이 사건 각 매매계약이 체결된 것인지 여부에 관하여 본다.

조건은 법률행위 효력의 발생 또는 소멸을 장래 불확실한 사실의 발생 여부에 따라 좌우되게 하는 법률행위의 부관이고, 법률행위에서 효과의사와 일체적인 내용을 이루는 의사표시 그 자체이다.

조건을 붙이고자 하는 의사는 법률행위의 내용으로 외부에 표시되어야 하고, 조건을 붙이고자 하는 의사가 있는지는 의사표시에 관한 법리에 따라 판단하여야 한다. 조건을 붙이고자 하는 의사의 표시는 그 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되지 않으므로 묵시적 의사표시나 묵시적 약정으로도 할 수 있다. 이를 인정하려면, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 법률행위 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 발생 여부에 따라 좌우되게 하려는 의사가 인정되어야 한다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다221368 판결).

이 사건의 경우, 앞서 본 바와 같이 피고 B이 사업부지를 매수하여 공동주택건설사업 등을 하기 위하여 이 사건 각 매매계약을 체결한 사실은 인정되나, 한편 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, 피고 B이 일정한 양식에 따라 인쇄한 계약서에 의해 이 사건 각 매매계약이 체결된 점, 만일 공동주택 건설사업이 무산될 경우가 해제조건이었다면 이는 계약에 있어서 매우 중요한 사항이므로 피고 B으로서는 자신이 마련한 계약서에 당연히 이를 명기했을 것으로 보임에도 계약서에 이러한 조항이 전혀 없는 점, 원고가 공동주택건설사업 진행여부에 따라 이 사건 각 계약의 효력여부가 결정되는 계약 체결에 동의했을 것으로 볼 만한 사정이 나타나지 않는 점 등에 비추어 위 인정사실 및 피고들이 제출한 증거들만으로는 위와 같은 해제조건이 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

나) 다음으로 약정해제권이 있는지 여부에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는

다음과 같은 사정들 즉, 약정해제권에 관한 명문의 규정이 없는 점, 이 사건 각 매매계약서 제11조의 규정을 약정해제권을 인정하는 근거로 보기는 어려운 점, 앞서 본 이 사건 각 계약 체결 경위 등에 비추어 피고 B에게 약정해제권이 있다고 보기 어려우므로, 위 주장도 이유 없다.

3. 피고 주식회사 C에 대한 청구

가. 피보전채권

원고의 피고 B에 대한 이 사건 각 매매계약에 따른 계약금 청구권은 사해행위 취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 무자력

동대구세무서에 대한 제출명령결과, 국토교통부에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2021. 12. 31. 기준 피고 B의 합계표준재무상태표상 자산 총계는 55,612,753,701원이나 부채총계는 56,170,466,836원이고, 당기순손실액이 1,457,652,145원에 이르는 사실, 피고 B은 2021. 12. 31. 기준 부동산을 소유하고 있지 않은 사실 등을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 피고 B은 무자력 상태에 있다고 할 것이다.

다. 사해행위인지 여부

1) 주장 가) 원고

H, I 및 J, K(이하 H 등이라 한다)는 피고 B과 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였다. 이후 피고들은 2021. 10. 15.자로 이 사건 각 부동산에 관하여 묵시적인 사업권양수도 내지 매수인 지위를 이전하는 약정을 체결하였고, H 등은 이에 따라 피고 C에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었으므로 피고들 사이의 사업권양수도 약정 내지 매수인 지위 이전 약정은 사해행위로 취소되어야 한다.

피고 C는 2021. 10. 21. 이 사건 각 부동산에 관하여 같은 날 신탁을 원인으로 주식회사 L에게 신탁등기를 마쳐주었으므로, 원상회복의 방법으로 원물반환이 불가능하고 가액배상이 타당한바, 매수인 지위를 이전받은 피고 C가 H 등에게 지급한 매매대금 합계액이 5억 원을 초과함이 명백하므로 피고 C는 가액배상으로 원고에게 5억 원을 지급하여야 한다.

나) 피고 C

피고 C는 피고 B와 사업권양수도 약정 내지 매수인 지위 이전 약정을 체결한 사실이 없다. 피고 C는 기존의 매매계약을 승계한 것이 아니라 신규로 사업구역을 축소하여 H 등과 이 사건 각 부동산에 관하여 별도의 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 것이다.

2) 판단 앞서 든 증거들에다가 갑 제4, 5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, H 등이 체결한 매매계약의 매수인은 피고 B외 1인으로 되어 있고, 피고 B는 추후 매수인이 변경될 수 있고 이 경우 협조하여야 한다고 설명한 사실 등에 비추어 H 등이 피고 B와 체결한 각 매매계약은 매수인 변경을 예정하고 있었던 점, 피고들은 대표이사가 동일한 회사인 점, H는 매매대금을 지급받은 후, 피고 B이 요구하는 바에 따라 피고 C를 매수인으로 하여 매도용인감증명서를 교부한 사실, H는 소유권이전등기 후 매도인만 피고 C로 변경된 매매계약서를 교부받은 사실, 피고 H와 피고 C의 매매계약체결일이 2021. 10. 15.이고, I 및 J, K의 매매계약 체결일 및 소유권이전등기 접수일이 모두 2021. 10. 15.인 사실 등에 비추어, 피고들 사이에 2021. 10. 15.자로 이 사건 각 부동산에 관하여 매수인 지위 이전 약정(이하 '이 사건 매수인 지위 이전 약정'이라 한다)이 있었다고 봄이 상당하다(피고들 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 사업권양수도약정이 체결된 사실을 인정할 만한 증거는 없다).

나아가, 이 사건 매수인 지위 이전 약정이 사해행위인지 등에 관하여 보건대, 사해행위란 채무자의 총재산에 감소를 초래하는 행위, 즉 채무자의 재산처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 행위를 의미하므로, 이 사건 매수인 지위 이전 약정이 사해행위가 되려면 결국 사해행위의 목적물인 이 사건 매수인 지위가 재산적 가치가 있어서 일반 채권자들의 공동담보로 된다고 볼 수 있어야 할 것이다.

그런데, 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금은 피고 C가 지급한 것으로 보이는 점(원고도 피고 C가 H 등에게 위 매매대금을 지급하였다고 주장하고 있다)³⁾, 피고 B이 H 등과 매매계약을 체결함에 따라 H 등에게 소유권이전등기청구권을 가지게 되었으나 매매대금을 지급한 경우와는 달리 매매대금을 지급하지 않은 매수인의 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 한 재산적 가치를 인정하기 어려운 점, 사해행위로 취소될 경우 원상회복이 되어야 할 것인데 위와 같은 내용의

소유권이전등기청구권이 피고 B에게 다시 돌아간다고 하더라도 이미 공동주택사업이 무산된 상황에서 위 소유권이전등기청구권이 의미를 갖기는 어려워 보이는 점(원고가 주장하는 사해행위가 행해지지 않아서 피고 B이 매수인 지위, 즉 소유권이전등기청구권을 갖고 있다고 하더라도 소유권이전등기청구권에 대한 강제집행은 채무자의 제3자에 대한 소유권이전등기청구권을 압류하고, 그 부동산을 채무자의 책임재산으로 귀속시킨 후 이를 현금화하거나 또는 강제관리를 실시하여 그 매각대금이나 수익금으로부터 채권의 변제를 받는 방법으로 실행되는바, 이 사건의 경우 피고 B은 매매계약만 체결하였을 뿐 매매대금을 지급하지 못하였으므로 이 사건 각 부동산을 피고 B의 책임재산으로 귀속시킬 수 없다할 것이다) 등에 비추어 단지 피고 B이 H 등과 매매계약을 체결한 지위가 일반 채권자들의 공동담보로 된다고 보기는 어렵고, 달리 위 지위가 채권자들의 공동담보가 된다는 점을 인정할 만한 자료도 없으므로4) (사업부지 내 지주들과 매매계약을 체결하기 위하여 유형, 무형의 노력과 비용이 필요한 것으로는 보이기는 하나, 그렇다고 하여 이런 점만으로 매수인 지위가 채권자의 공동담보가 된다고 보기는 어렵고, 그 가액도 특정하기 어렵다),5) 이 사건 매수인 지위 이전으로써 피고 B의 책임재산에 감소를 초래하였다고 할 수 없다.

따라서, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

피고 B에 대한 청구 : 인용

피고 C에 대한 청구 : 기각

판사김범준

별지

- 1) 수기로 기재되어 있고, 원고와 피고 B의 인영이 날인되어 있다.
- 2) 다만, 위 F 대지 및 지상물에 관하여는 2021. 7. 30.로 정하였다.
- 3) 만일 피고 B이 매매대금을 (일부라도) 지급한 상태에서 매수인 지위가 (무상으로) 이전되었다면, 피고 C가 위 지위를 이전받음으로써 재산적 이익을 취하였다고 볼 여지는 있을 것이다.
- 4) 원고는 단지 매수인 지위를 이전 받은 피고 C가 H 등에 지급한 매매대금 합계액이 5억 원을

초과하므로 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액이 5억 원을 초과한다는 취지로 주장하고 있다.(3/3자 5쪽 상단)

5) 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 그 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결)