

부산지방법원 동부지원 2023. 9. 7 선고 2022가단124088 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산지방법원 2024. 7. 3 선고 2023나62656 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 9. 7 선고 2022가단124088 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 이동훈

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 선인

담당변호사 김현영, 김승현

변론종결 2023. 7. 20.

판결선고 2023. 9. 7.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B는 원고에게 67,534,400원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B와 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 7. 14. 체결된 증여계약을 취소한다. 피고 C은 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 동부지원 2020. 7. 15. 접수 제75701호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

갑 제1, 2, 24, 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실을 인정할 수 있다.

D 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)는 부산 해운대구 E에 있는 지하 7층, 지상 7층 규모의 집합건물이고, 그 구분건물은 2001. 9. 18. 소유권보존등기가 되었다.

원고는 부동산 임대업 및 매매업, 개발업 등을 하는 회사이다.

피고 B는 2020. 7. 14. 그의 처인 피고 C과 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)을 체결하였고, 2020. 7. 15. 피고 C에게 청구취지 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 해주었다.

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 낡은 건물인 이 사건 상가를 매수하여 재건축을 하는 개발사업을 추진하였고, 피고 B는 이 사건 상가의 관리단 대표자를 자처한 사람이다.

원고는 2017. 7.경 이 사건 상가의 관리단과 매각동의의향서를 작성하였고, 그 내용은 이 사건 상가의 관리단이 원고의 사업에 동의하고 구분소유주 지분에 대한 매각 계약 협의에도 동의한다는 것이다. 원고는 적극적으로 업무를 추진하여 이 사건 상가에서 점포를 운영하고 있는 F 주식회사(이하 'F'이라 한다) 등의 동의를 받고 각종 용역계약을 체결하는 등 성과를 내었다.

피고 B는 느닷없이 일반 구분소유자의 매각동의 작업을 반드시 자신을 통해서 해야 한다고 주장하였고, 원고는 피고 B의 강한 요구에 따라 피고 B에게 일반 구분소유자의 매각동의 작업을 위임하였다. 피고 B는 조기에 작업을 마칠 수 있음을 자신하면서 원고에게 필요한 비용을 요구하였고, 원고는 피고 B에게 2018. 8. 13. 100만 원, 2018. 8. 24. 2,900만 원, 2019. 1. 31. 200만 원 등 합계 3,200만 원을 지급하였다. 당시 원고와 피고 B가 합의한 사항은 일단 원고가 피고 B에게 위 금전을 대여하되, 추후 원고가 피고 B 측과 용역계약을 체결하면 지급할 용역대금에서 정산한다는 것이다. 원고는 2018. 4.경 감정을 의뢰한 주식회사 G으로부터 매각동의서 작성에 필요한 이 사건 상가의 등기사항전부증명서 1,024부, 집합건축물대장 1,026부, 감정서 등 자료를 받아 피고 B에게 이를 작업용으로 전달하고 작업 종료 시 반환하기로 하였다. 그러나 피고 B는 원고를 배제한 채 시간을 끌면서 원고로부터 받은 정보와 자료를 이용하여 사업 추진을 준비하였고, 2019. 8.경 원고에게 협의의 전면 중단, 매각동의의향서 약정 해지를 이 사건 상가의 관리단 명의로 통고하였다. 원고는 모든 정보와 자료 등 추진 사항을 피고 B와 공유하고 제공하였는데도 피고 B의 약정의무 해태와 해지 통보에 따라 손해를 입었고 감정평가 보수로만 35,534,400원을 지출하였다. 원고가 피고 B에게 지급한 3,200만 원에 관해서는 피고 B가 원고에게 이를 대여금 반환 또는 손해배상 또는 부당이득반환으로 지급할 의무가 있고, 원고가 감정평가 보수로 지출한 35,534,400원에 관해서는 피고 B가 원고에게 이를 손해배상으로 지급할 의무가 있다. 피고 B는 위와 같이 원고에 대한 채무를 부담하면서도 2020. 7. 14. 피고 C과 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 증여계약을 체결하였는데, 이는 피고 B의 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당한다. 피고 B는 원고에게 67,534,400원(= 3,200만 원 + 35,534,400원)과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 C은 피고 B에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

이 사건 상가는 약 20년간 활성화가 되지 않아 F 등이 운영하는 점포를 제외한 대부분이 공실인 상태로 방치되어 관리단도 결성되지 않는 상태였는데, 피고 B 등의 주도 하에 2016. 6.경 이 사건 상가의 정상화추진위원회가 결성되고 2017. 2. 24. 이 사건 상가의 관리단이 결성되었다. 이 사건 상가의 관리단은 원고에게 이 사건 상가의 매각금액으로 일반분양가격의 70%를 제의하였고, 원고가 이를 받아들여 2017. 7.경 정식계약 체결 대신 매각동의의향서를 작성하였다. 원고의 대표이사인 H은 피고 B에게 구분소유자의 매각동의와 관련된 제반 업무를 취급할 별도의 사무소를 개소하자고 하면서 사무실 개소에 필요한 자금과 인력을 무상으로 지원하겠다고 제의하였다.

그러나 매각동의의향서 작성 후 원고는 수익성을 이유로 매각금액을 당초의 70%에서 60%로 낮추어 달라고 여러 차례 요구하였고, 피고 B에게는 50%까지 낮추어 달라고 요구하는 등 신뢰할 수 없는 행태를 보였다. 원고는 구분소유자들로부터 동의를 받기 위한 준비 과정에서 제대로 된 역할을 수행하지 않았고, 수개월 동안 별다른 이유 없이 연락도 되지 않는 등 이 사건 상가의 관리단과 갈수록 사이가 악화되었다. 원고는 자금을 투자하기로 한 동업자와 분쟁을 일으키고 F 등에 허위 공문을 발송하였다. 원고의 PM사인 I의 대표자 J은 원고에게 사업시행능력이 없다는 이유로 피고 B에게 새로운 시행사로 다른 업체를 소개하였다. 피고 B와 이 사건 상가의 관리단은 더 이상 원고의 자격, 능력 등을 신뢰할 수 없어 2018. 8.경부터 2019. 5.경까지 매각의향 중단, 단독협상 중단, 최종협의 중단 등을 통보한 후 관리위원회 결의 하에 2019. 9. 3. 최종적으로 매각동의의향서에 대한 해제를 통보하였다. 이후 이 사건 상가의 관리단은 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)와 재건축 사업을 추진하고, K은 'L'을 운영하는 M과 용역계약을 체결하였다.

피고 B는 원고로부터 사무실 운영비, 급여 등 자금과 인력을 무상으로 지원하겠다는 제의를 받고 구분소유자로부터 직접 동의를 받기 위해 사업자등록을 하였던 것으로 원고의 3,200만 원에 관한 대여 또는 부당이득 주장은 사실과 다르다. 위 사무실은 원고의 필요에 따라 개소한 것으로 피고 B가 먼저 개소를 요구한 적이 없고, 피고 B는 개소와 관련된 지출 내역 일체를 H에게 전달하였는데, 당시 H은 아무런 이의를 제기하지 않았다. 피고 B는 원고의 무능력, 무자력, 약속 및 신뢰 위반 등 전적으로

원고의 귀책사유를 원인으로 관리단 결의를 거쳐 매각동의의향서에 대한 해제를 한 것으로 원고의 손해배상 주장도 이유 없다.

3. 판단

가. 을 제17호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실을 인정할 수 있다.

원고의 대표이사인 H은 피고 B 등을 업무상 배임 등으로 고발하였으나 2022. 6. 30. 다음과 같은 이유로 혐의없음(증거불충분) 처분을 받았다.

m 고발인은 자신의 회사와 책정된 매각금액 70%는 관리단 회의를 거쳐 책정된 금액이나, K과 책정된 매각금액 60%는 관리단 회의를 거치지 않고 피고 B 등이 독단적으로 금액을 낮추어 책정한 것이라고 주장한다. 피고 B는 관리위원회 회의를 거쳐 고발인과의 매각동의의향서 해지 통보 및 시행사와의 업무협약 내용, 매각금액 60% 등을 결정하였다고 주장한다.

m K이 L과의 용역계약을 통해 각 구분소유자들로부터 재건축결의서를 받아 재건축결의 정족수를 채운 시점이 재건축결의 시점이라고 볼 수 있다. 위 결의서는 매각금액 60%, 매수지정자 K 지정 및 시공사 선정에 관한 세부조항을 명시하여 각 구분소유자들로부터 각각 제출받은 유효한 의결권 행사로 이는 관리단과 별도로 각 구분소유자들이 세부사항에 동의한 의결권 행사로 보인다.

m 이에 덧붙여 PM사 대표 J의 진술에 따르면, 고발인의 자금력이 부족해 J이 피고 B에게 다른 업체를 소개한 것으로 보인다. 계좌거래내역, 수표발행내역, 동의율 진행자료, 방문일지 등에 따르면, M이 L을 실제로 운영한 대표가 아니거나 매각동의서 징구 용역 업무를 수행하지 않았다고 인정하기에 증거가 부족하다.

나. 위 가항에서 인정한 사실에 비추어 보면, 피고들의 주장은 수긍할 수 있고, 갑 제1호증부터 갑 제27호증의 각 기재를 비롯하여 이 사건에서 제출된 증거를 면밀히 살펴보면 ① 원고가 피고 B에게 지급한 3,200만 원에 관하여 피고 B가 원고에게 이를 대여금 반환 또는 손해배상 또는 부당이득반환으로 지급할 의무가 있다는 점, ② 원고가 감정평가 보수로 지출한 35,534,400원에 관하여 피고 B가 원고에게 이를 손해배상으로 지급할 의무가 있다는 점을 선뜻 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

원고의 피고들에 대한 주장은 모두 받아들이기 어렵다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 장수영

(별지)

목록

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 해운대구

아파트

동

[도로명주소] 부산광역시 해운대구

철근콘크리트조 슬라브지붕20층아파트

1층 309.84㎡ 2층 300.60㎡

3층 300.60㎡ 4층 300.60㎡

5층 300.60㎡ 6층 300.60㎡

7층 300.60㎡ 8층 300.60㎡

9층 300.60㎡ 10층 300.60㎡

11층 300.60㎡ 12층 300.60㎡

13층 300.60㎡ 14층 300.60㎡

15층 300.60㎡ 16층 300.60㎡

17층 300.60㎡ 18층 300.60㎡

19층 300.60㎡ 20층 300.60㎡

지층 303.96㎡

전유부분의 건물의 표시

12층 호

철근콘크리트조

134.97㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 해운대구

대 19696.8㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 19696.8분의 60.94

