

서울중앙지방법원 2023. 4. 5 선고 2020가합587183 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 금교륜, 임정은

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 왕미양

변론 종결2023. 3. 15.

판결 선고2023. 4. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 포천시 D 임야 2,752m²에 관하여 2020. 1. 10. 체결된 매매계약을 취소한다.

피고는 C에게 위 토지에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2020. 1. 15. 접수 제1746호로 마친 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)의 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고와 C의 매매계약

1) 피고의 대표이사인 C는 2018. 12. 12. 포천시 E 임야 254m², F 임야 756m², G 임야 287m², D 임야 3,064m² 면적 합계 4,361m²(이하 위 각 토지를 통틀어 '사업토지들'이라 한다)에 제1종 근린생활시설(소매점)을 건축하기 위한 부지조성 목적의 개발행위허가를 피고 명의로 받고, 2019.

4. 9. 사업토지들에 관하여 본인 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2019. 12. 11. C으로부터 위 D 임야 3,064m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 1,058m² 및 이에 인접한 H 대 200m² 중 133m²를 매매대금 12억 6,000만 원으로 하여, 그중 계약금 1억 3,000만 원은 계약 당일, 잔금 11억 3,000만 원은 2020. 3. 27. 지급하고 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 C에게 계약금으로 1억 3,000만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약서에는 이 사건 토지 중 매매대상 부분의 위치를 특정한 도면이 첨부되어 있고, 계약의 세부 내용을 정한 별지도 첨부되어 있는데, 본문 및 별지의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조[소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2020. 3. 27.로 한다.

제5조[채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

별지

3. 매매토지는 매도인이 경계측량 후 새로운 부번이 나온 후 계약서를 새로 작성 후 잔금처리 한다.

4. 매매토지(약 320평)는 H, D 중 진입도로 폭은 도면상 6m로 하며 매도인이 명의이전 책임진다. 도로지분은 396m² 중 약 40평을 매수한다.

5. 도로진입이 평탄하도록 매도인이 잔금일까지 공사하기로 한다.

6. 매도인은 건축인허가 협조한다.

나. 이 사건 이전등기 등

1) C은 이 사건 토지를 포함한 사업토지들에 관하여 개발행위허가를 받은 피고 앞으로 2020. 1. 10. 매매를 원인으로 하여 이 사건 이전등기를 마쳐주었다.

2) 한편 C은 사업토지들 중 이 사건 토지를 제외한 나머지 토지들(이하 '나머지 토지들'이라 한다)에 관하여는 2019. 7. 22.경 의료법인 I(이하 'I'이라고만 한다)에 매도하는 계약을 체결하였는데, 피고는 위와 같이 피고 명의로 이전등기를 마친 후 나머지 토지들에 관하여 2020. 1. 29.에 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약의 이행 경과 등

1) 원고는 이 사건 토지에 다가구주택을 신축하기 위하여 2020. 1. 10. 건축사 J에게 설계용역을 맡기는 계약을 체결하였고, J은 2020. 3. 5.경 카카오톡 채팅방을 개설하여 그 무렵부터 이 사건 매매계약체결 당시 참석한 원고 측 K, C 측 L(피고의 실질적 운영자이다) 등과 건축설계 작업 내용 및 일정, 개발행위허가변경 및 토지 분할 등에 관한 내용을 위 채팅방에서 논의하였다.

2) 피고는 2020. 3. 24.경 이 사건 토지의 인접토지인 H 대 200㎡ 중 102㎡를 진입도로로 사용하기 위한 목적으로 M로 분할등기를 마쳤다.

3) 피고는 2020. 4. 13. 개발행위허가의 토지 소재지를 '이 사건 토지 및 F, M'로 변경하고, 개발목적을 '제1, 2종 근린생활시설(소매점, 사무소) 및 다가구주택 부지조성'으로 변경하며, 개발면적을 3,166㎡(도로 395㎡)로 축소하는 내용의 변경허가를 신청하여 2020. 5. 19. 변경허가(이하 '1차 변경허가'라 한다)를 받았다.

라. 원고의 계약해제 통보 등

1) K은 2020. 6. 3. 위 채팅방에서 탈퇴하였고, 원고는 2020. 6. 15. C에게 이 사건 토지의 분할 이행을 최고하는 내용증명을 보냈다. 이에 대해 C은 2020. 7. 3.경 원고에게 '포천시에서 토목공사를 완료해야 분할할 수 있다고 해서 현재 서둘러 토목공사를 시작하였으니 향후 2개월 정도면 토지 분할과 소유권이전등기가 가능할 것으로 예상된다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

2) 한편 피고는 2020. 6. 25.경 1차 변경허가의 개발목적에서 '다가구주택 부지조성'을 제외하는 내용의 변경허가를 신청하여 2020. 7. 7.경 변경허가를 받았다. 또한 피고는 2020. 7. 8. N에게 이 사건 토지에 관하여 채권최고액을 10억 원으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

3) 원고는 2020. 7. 17. C에게 이 사건 토지의 분할을 2020. 3. 27. 전에 이행하기로 했는데 현재까지 이행되지 않고 있음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용증명을 보냈고, 이는 2020. 7. 20. C에게 도달하였다.

4) 피고는 2020. 7. 23. 이 사건 토지 및 F 토지 중 각 일부에 제1종근린생활시설(소매점), 제2종근린생활시설(사무소)을 건축하는 건축허가를 받았다. 이후 2020. 7. 28. 이 사건 토지에서 ○ 임야 293m², P 임야 19m²가 분할되어 이 사건 토지의 면적은 현재 2,752m²이다.

마. 원고의 C에 대한 관련 소송

1) 원고는 2020. 10. 8. C를 상대로 이행지체, 이행불능 등을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복 및 손해배상으로 계약금의 배액을 청구하는 소송(이하 '관련 소송'이라 한다)을 제기하였다(서울중앙지방법원 2020가합586784).

2) 위 법원은 2022. 12. 16. C의 귀책사유가 인정되지 않는다는 이유로 이행지체 및 이행불능을 이유로 한 계약해제 주장은 배척하였으나, 이 사건 매매계약이 합의해제되었다고 판단하여 계약금 1억 3,000만 원과 이에 대한 이자 및 지연손해금의 반환을 명하는 판결을 선고하였고, 이는 2023. 1. 7. 그대로 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 11 내지 14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1, 2, 5 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 피보전채권에 관한 주장

1) 이 사건 매매계약은 다음과 같은 C의 이행지체 또는 이행불능을 이유로 원고의 2020. 7. 17.자 해제 통보 또는 관련 사건의 소 제기에 의해 해제되었다.

① C은 2020. 1. 15. 피고에게 이 사건 이전등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 매매계약에 따른 C의 원고에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다.

② C은 이 사건 매매계약에서 정한 이행기인 2020. 3. 27.까지 이 사건 토지를 분할하여 소유권이전등기를 마쳐주지 못했고, 이후 원고의 계속된 최고에도 이를 이행하지 못하여 적어도 원고가 잔금지급 준비를 마치고 수령을 최고한 2020. 7. 10.경에는 이행지체에 빠졌다.

③ C이 2020. 7. 7. 1차 변경허가의 개발목적에서 다가구주택 부지조성을 제외하는 변경허가를 받은 것, 이후 2020. 7. 8. 피고 명의로 이 사건 토지에 관해 N에게 근저당권을 설정해준 것, 2020. 7. 23. 피고 명의로 건축허가를 받고 이 사건 토지를 이 사건 매매계약 당시 특정한 부분과 다르게 분할한 것 등은 이 사건 매매계약의 이행불능 또는 이행거절에 해당한다.

2) 따라서 원고는 C에 대해 원상회복 및 손해배상으로 2억 6,000만 원(계약금의 배액)의 채권을 가진다. 나아가 설령 이행불능 또는 이행지체로 인한 해제가 인정되지 않더라도 관련 사건 판결과 같이 이 사건 매매계약이 합의해제됨으로 인한 원상회복으로 1억 3,000만 원의 계약금반환채권을 가진다.

나. 사해행위취소 및 원상회복 주장

C은 채무초과 상태에서 2020. 1. 10. 이 사건 토지를 피고에게 매도하는 계약을 체결하고 이 사건 이전등기를 마쳐주었다. 이는 원고를 해하는 사해행위이므로, 원고는 위와 같은 채권을 피보전채권으로 하여 위 매매계약의 취소를 구하고, 그에 따른 원상회복으로 이 사건 이전등기의 말소를 청구한다.

3. 판단

가. 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화하여 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결, 대법원 2021. 11. 25. 선고 2016다263355 판결 등 참조)

나. 구체적 판단

위 인정 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제8, 9호증, 을 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 위 법리에 비추어 보면, 원고가 주장하는 피보전채권은 발생하지 않았거나 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 이전등기의 원인이 된 2020. 1. 10.자 피고와 C 사이 매매계약(이하

'원고 주장 사해행위'라고 한다)이후에 비로소 발생한 것으로 그 채권 성립에 관한 고도의 개연성이 있었다고 볼 수 없다. 구체적인 이유는 아래와 같다.

1) 이 사건 이전등기로 인한 이행불능 주장 관련 가) C이 2019. 12. 11. 원고에게 이 사건 토지 중 일부를 매도하는 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 이후 C이 2020. 1. 15. 피고에게 이 사건 토지에 관해 원고 주장 사해행위를 원인으로 한 이 사건 이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같다.

나) 그런데 부동산을 양도받아 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 자가 양도인이 제3자에게 이를 이중으로 양도하여 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 취득하는 부동산 가액 상당의 손해배상채권은 이중양도행위에 대한 사해행위취소권을 행사할 수 있는 피보전채권에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 등 참조). 이 부분 원고의 주장에 의하더라도 원고의 C에 대한 손해배상청구권 및 원상회복청구권은, 2020. 1. 15. 이 사건 이전등기가 마쳐짐에 따라 원고의 이 사건 매매계약상 소유권이전등기청구권이 이행불능됨으로써 발생하였다는 것이므로, 이러한 손해배상청구권 등은 원고 주장 사해행위의 취소를 구할 수 있는 피보전채권에 해당한다고 하기 어렵다.

다) 그뿐만 아니라 다음과 같은 사정을 종합하면, 제출된 증거들만으로는 이 사건 이전등기로 인해 원고의 이 사건 매매계약상 소유권이전등기청구권이 이행불능되었다고 보기도 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) C은 사업토지들 가운데 이 사건 토지 중 일부는 원고에게, 나머지 토지들은 I에 매도하는 매매계약을 체결하였고, 2020. 1. 15. 사업토지들에 관하여 피고에게 소유권이전등기를 마친 후 얼마 지나지 않은 2020. 1. 29. 나머지 토지들에 관해 I에 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이러한 사실에 더하여 C은 피고의 대표이사이고, 사업토지들에 관해 개발행위허가를 받은 당사자는 애초 피고였던 점, 피고는 양도소득세를 절감하기 위해 법인인 피고 명의로 이전하였다고 주장하고 있는 점 등을 더하여 보면, 피고에게 이 사건 이전등기를 마쳤다는 사정만으로 원고에게 부담하고 있던 이 사건 매매계약상 소유권이전등기의무가 이행불능으로 되었다고 단정하기 어렵다.

(2) ① 이 사건 매매계약서에는 경계측량 후 계약서를 새로 작성하여 잔금 처리한다고 약정되어 있고, 이에 관해 L은 관련 사건에서 "원고가 사업을 할 법인을 만들 것이라고 했고, C도 법인으로 명의를

변경할 것이라고 해서 그러면 향후 측량하여 분할이 되면 정식계약서를 법인 명의로 작성하자"고 해서 위와 같은 약정을 하였다는 취지로 증언하였다. ② 실제 원고는 2020. 1. 3. 부동산 임대업 등을 목적으로 한 주식회사 Q를 설립하여 사업자등록을 마쳤고, 위 채팅방에서 2020. 4. 6. 매수인 인적사항이라며 위 사업자등록증이 공유된 후 피고의 인적사항(매매계약서에 피고가 기재된 것)이 공유되기도 하였다. ③ 이러한 사실에 의하면 C이 피고에게 이 사건 이전등기를 한 것은 이 사건 매매계약체결 당시부터 예정되어 있던 것으로 보인다.

(3) 원고 측 K은 원고와 설계용역계약을 체결한 J이 2020. 3. 5.경 개설한 카카오톡 채팅방에서 C 측 L 등과 함께 이 사건 토지에 신축할 다가구주택의 설계 작업일정, 토지의 분할 문제 등을 논의할 때 함께 참여하다가 2020. 6. 3. 위 채팅방에서 탈퇴하였다. 한편 위와 같이 채팅방에서 함께 이야기를 하는 과정에서 피고는 2020. 3. 24. 이 사건 토지의 진입도로로 사용할 토지의 분할을 하고, 2020. 5. 19. 이 사건 토지 등의 개발행위허가 개발목적에 다가구주택 부지조성을 추가하는 변경허가를 받았으며, 이러한 사실을 모두 위 채팅방을 통하여 고지하였다. 이에 의하면 이 사건 이전등기 이후에도 적어도 K이 채팅방에서 탈퇴하기 전까지는 원고와 C 모두 이 사건 매매계약을 이행하려고 하였을 뿐 피고에게 이 사건 이전등기가 마쳐졌음을 이유로 매매계약 이행이 불가능하다는 인식은 하지 않았음을 알 수 있다.

(4) 한편 위와 같은 과정에서 원고가 이 사건 이전등기가 이루어진 사실을 몰랐다고 보이지도 않는다. 원고는 2020. 7. 17. 이 사건 매매계약을 해제한다는 통보를 할 때도 이 사건 토지 분할이 이행되지 않은 것을 이유로 하였을 뿐 원고에게 매도한 이 사건 토지를 피고에게 이중매도했다는 등의 주장은 하지 않았다.

2) 이행지체 및 나머지 이행불능이나 이행거절 주장 관련 가) 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 등 참조). 이 사건 매매계약에는 원고의 매매 잔금 지급일이 2020. 3. 27.로 되어있고, 그와 동시에 C이 소유권이전등기절차를 이행하기로 약정되어 있으므로, 원고가 잔금의 이행제공을 하지 않는 이상 2020. 3. 27.이 도래했다고 해서 C의 소유권이전등기의무가 이행지체에

빠진다고 볼 수 없다. 그런데 원고의 주장에 의하더라도 원고는 2020. 7. 10.경 이후에야 잔금을 원고의 계좌에 예치하여 두고 C에게 그 수령을 최고했다는 것이므로, C이 2020. 3. 27. 이 사건 매매계약상 소유권이전등기의무의 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다(원고도 관련 사건 소송에서와는 달리 이 사건 소송에서는 2020. 3. 27. 피고가 이행지체에 빠졌다고 주장하고 있지는 않다).

나) 원고의 주장에 의하더라도 C의 소유권이전등기의무가 이행지체에 빠진 것은 2020. 7. 10.경이라는 것이므로, 설령 C의 이행지체로 인해 원고에게 손해배상채권이 성립하였더라도 이는 원고 주장 사해행위가 이루어진 2020. 1. 10. 당시에는 아직 발생하지 아니하였다. 나아가 ① 원고가 이 사건 매매계약의 이행 관련 최초 C에게 내용증명을 보낸 것은 2020. 6. 15.이고, 피고가 1차 변경허가의 개발목적에서 원고가 이 사건 토지 중 일부를 매수하여 신축하려던 다가구주택 부지조성 목적을 제외하는 변경허가를 신청한 것은 2020. 6. 25.인 점, ② 그 이전까지는 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 이행을 위한 진입도로 분할, 개발행위허가의 1차 변경허가 등의 이 사건 매매계약의 이행을 위한 행위가 계속된 점, ③ 원고가 2020. 6. 15. 이 사건 토지의 분할 이행을 최고하기 전까지 피고에게 이 사건 토지의 분할이나 이행등기의 지체를 문제 삼았다고 볼 만한 자료도 없는 점 등을 종합하면, 원고 주장 사해행위 무렵 이행지체로 인한 손해배상채권이 성립하리라는 고도의 개연성이 있었다고 볼 수도 없다.

다) 피고가 2020. 7. 7. 다가구주택 부지조성을 개발목적에서 제외하는 변경허가를 받은 사실을 비롯한 이후 근저당권을 설정하고, 건축허가를 받는 등의 일련의 행위 등을 들어 이 사건 매매계약의 이행불능 또는 이행거절이라는 원고의 주장 또한 그 주장에 의하더라도 원고 주장 사해행위일로부터 6개월가량 지나 발생한 사실이고, 원고 주장 사해행위일 무렵 위와 같은 행위의 발생을 예상할 수 있었다고 볼 만한 사정도 없다.

3) 합의해제 주장 관련 관련 사건 확정판결에 의하면, 원고가 C에 대하여 이 사건 매매계약이 합의해제됨으로 인한 원상회복으로 계약금반환채권을 가지는 사실은 인정된다. 그런데 관련 사건 확정판결에 의해도 C이나 피고가 이 사건 매매계약의 이행을 위해 노력하다가 원고가 2020. 6. 15. 내용증명을 보낸 이후 피고가 2020. 6. 25. 계약이행과 모순되는 개발목적 변경허가를 신청함으로써 그 무렵 이 사건 매매계약이 합의해제되었다는 것이다. 이에 의하면 이 사건 매매계약이

합의해제됨으로 인한 원고의 원상회복청구권도 원고 주장 사해행위 이후에 발생한 것임이 분명하고, 원고 주장 사해행위 무렵 그 채권 성립에 관한 고도의 개연성이 있었다고 볼 수도 없다.

다. 소결

따라서 원고에게 피고와 C 사이 매매계약이 사해행위라며 그 취소 및 이 사건 이전등기의 말소를 구할 피보전채권이 있다고 인정하기 어려우므로, 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최규연

판사김지영

판사김민주