

수원지방법원 안산지원 2024. 7. 4 선고 2023가합6564 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 최종선

피고1. B

소송대리인 법무법인(유한) 원

담당변호사 김현진, 유선영

2. C 주식회사

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 박수진, 박인순

피고 2, 3의 소송복대리인 변호사 이시현, 윤선영, 이한솔, 이재민

변론 종결2024. 5. 23.

판결 선고2024. 7. 4.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 소외 E과 피고 B 사이에 별지1, 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 9. 18. 체결된 매매예약을

2,000,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

2. 소외 주식회사 F와 피고 B 사이에 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 9. 18. 체결된 매매예약을 2,000,000,000원 한도 내에서 취소한다.

3. 원고에게 피고 B, 피고 C 주식회사, 피고 D은 각자 2,000,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2019. 5. 28. G에게 1,000,000,000원을 지급하고, G 명의의 영수증을 교부받았다.

나. 공증인가 법무법인 H은 2019. 5. 28. 증서 2019년 제301호로 채권자를 원고로, 채무자를 주식회사 I, G, J으로, 연대보증인을 K, E, L로 하는 금전소비대차계약 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였다. 그 주요 내용은 아래와 같다.

금전소비대차계약 공정증서

제1조(목적)

채권자는 2019년 5월 28.일 일십사억(₩1,400,000,000)원정을 채무자에게 대여하고 채무자는 이를 차용하였다.

제2조(변제기한과 방법)

2020년 5월 27.일까지 지불키로 한다.

제5조(지연손해금)

채무자가 원금 또는 이자의 변제를 지체한 때에는 지체된 원금 또는 이자에 대하여 연 24%의 비율에 의한 지연손해금을 지급한다.

제8조(연대보증)

1. 보증인들은 이 계약에 의한 채무자들의 채무를 보증하고, 채무자들과 연대하여 채무를 이행하기로

약정하였다.

2. 보증인들의 보증채무 최고액은 금 일십사억원이다.

3. 보증채무의 기간은 3년까지로 한다.

제9조(강제집행의 인낙)

채무자들 및 연대보증인들이 이 계약에 의한 금전채무를 이행하지 아니한 때에는 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙하였다.

제10조(연대채무)

채무자들은 연대하여 채무를 이행하기로 약정하였다.

다. 원고, 주식회사 F, 주식회사 I은 2019. 10. 11. M종중 등으로부터 별지1, 2, 3 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 포함하여 총 9개의 필지를 5,220,000,000원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 하고, 이 사건 매매계약 체결 시 작성된 계약서를 '이 사건 매매계약서'라 한다)을 체결하였다. 그 주요내용은 아래와 같다.

토지 매매 계약서

1. 부동산의 표시

소재지	경기도 양평군 N 외 8필지(별지 참조)
토지	지목

2. 계약내용

제1조

위 부동산의 매매에 있어 매수인은 아래와 같이 매매대금을 지불하기로 한다

매매대금	금 오십이억이천만원정(₩5,220,000,000)
계약금	금 일십억사천사백만원정(₩1,044,000,000)은계약시에 지불하고 영수함
금 사십일억칠천육백만원정(₩4,176,000,000)은	
잔금	2020년 6월 30.일에 지불한다

제2조(소유권 이전 등)

매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산을 2020년 6월 30.일 인도하기로 한다.

<특약사항>

별지 1. 특약사항

별지 2. 매도인목록

별지 3. 물건설명(2매)

[별지1] 특약사항

1. 계약금은 총 매매대금의 20%이며, 일금 일십억사천사백만원(₩1,044,000,000)이다. 그 계약금의 50%(총 매매대금의 10%에 해당)인 금오억이천이백만원(₩522,000,000)은 계약시 지불하고, 나머지 금오억이천이백만원(₩522,000,000)은 2019년 10월 31.일까지 매도인계좌로 송금기로 한다.
3. 매도인은 계약체결 이후 매수인 요청시 허가를 득할 수 있도록 인허가서류를 제공하며, 도로공사 등 토목공사에 동의한다. 단, 잔금 불이행시 진행된 인허가 관련과, 토목공사 등 매수인의 모든 비용은 포기한다.
6. 매수인의 명의는 변경될 수 있다.

[별지2] 매도인 목록

1. 종중명: M종중
2. 성명: O
3. 성명: P
4. 성명: Q
5. 성명: R

라. 주식회사 I, 주식회사 F은 2020. 7. 10. 원고에게 2020. 8. 14.까지 2,000,000,000원을 지급하겠다는 내용의 이행지급보증서를 작성하였다.

마. 피고 B는 2020. 9. 18. E과 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약(이하 '별지1 목록 기재

각 부동산에 관한 매매예약'이라 한다)을, 같은 날 주식회사 F과 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약(이하 '별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약'이라 하고, 별지 1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약을 합하여 '별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약'이라 한다)을 각 체결하였다.

바. E은 2020. 9. 21. 이 사건 매매계약을 등기원인으로 하여 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 접수 제44175호로 소유권이전등기를, 주식회사 F은 같은 날 이 사건 매매계약을 등기원인으로 하여 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 접수 제44177호로 소유권이전등기를 각 경료하였다.

사. 피고 B는 2020. 9. 21. 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약을 등기원인으로 하여 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 접수 제44180호로 소유권이전청구권가등기를, 같은 날 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약을 등기원인으로 하여 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 양평등기소 접수 제44180호로 소유권이전청구권가등기를 각 경료하였다.

아. 주식회사 I, 주식회사 F은 2020. 10. 23. A에게 지급기일을 2020. 10. 30.로 하는 2,000,000,000원의 약속어음을 발행하였고, 같은 날 A에게 '2020. 10. 30. A에게 2,000,000,000원을 지급하겠다'는 내용의 지급보증서를 작성해주었다.

자. 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 D은 E과의 2021. 1. 5. 매매계약(이하 '피고 D과 E 사이의 2021. 1. 5. 매매계약'이라 한다)을 등기원인으로 하여 2021. 1. 11. 수원지방법원 양평등기소 접수 제1162호로 소유권이전청구권가등기를 이전받았고, 같은 날 피고 D과 E 사이의 2021. 1. 5. 매매계약을 등기원인으로 하여 수원지방법원 양평등기소 접수 제1165호로 소유권이전등기를 경료하였다.

차. 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 C 주식회사는 주식회사 F과의 2021. 1. 5. 매매계약(이하 '피고 C 주식회사와 주식회사 F 사이의 2021. 1. 5. 매매계약'이라 한다)을 등기원인으로 하여 2021. 1. 11. 수원지방법원 양평등기소 접수 제1160호로 소유권이전청구권가등기를 이전받았고, 같은 날 피고 C 주식회사와 주식회사 F 사이의 2021. 1. 5.

매매계약을 등기원인으로 하여 수원지방법원 양평등기소 접수 제1163호로 소유권이전등기를 경료하였다.

카. 별지2 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 D은 M중중과의 2021. 2. 4. 매매계약을 등기원인으로 하여 2021. 10. 15. 수원지방법원 양평등기소 접수 제52326호로 소유권이전등기를 경료하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6, 7, 9호증, 을나 제3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

주식회사 F, E은 원고에게 금전소비대차계약에 따른 채무를 부담하고 있는 상태에서 피고 B와 이 사건 각 부동산에 관한 매매예약을 체결하였다. 또한 위 각 매매예약 당시 주식회사 F, E은 무자력상태에 있었다. 따라서 위 각 매매예약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 원고는 수익자인 피고 B와 전득자인 피고 C 주식회사, D에게 그 원상회복으로 청구취지 기재와 같은 가액배상을 구한다.

3. 판단

가. 주식회사 F, E에 대한 피보전채권이 존재하는지 여부

1) 위 1.의 라.항에서 살핀 바와 같이, 주식회사 F은 2020. 7. 10. 원고에게 2020. 8. 14.까지 2,000,000,000원을 지급하겠다는 내용의 이행지급보증서를 작성하였는바, 위 이행지급보증서의 작성일자가 별지 1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약일인 2020. 9. 18.보다 선행하므로 원고의 주식회사 F에 대한 피보전채권이 인정된다.

2) 위 1.의 나.항에서 살핀 바와 같이, 원고는 2019. 5. 28. 공증인가 법무법인 H에 의해서 작성된 이 사건 공정증서에 따라 E에게 연대보증채권을 가진다. 이 사건 공정증서의 작성일자가 별지 1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약일인 2020. 9. 18.보다 선행하므로 원고의 E에 대한 피보전채권도 인정된다.

나. 별지2 목록 기재 부동산에 대한 청구에 관한 판단

원고는 E과 피고 B 사이에 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 18. 체결된 매매예약의 취소를 구하고 있다. 먼저 E과 피고 B 사이에 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 18. 매매예약이

체결되었는지에 관하여 본다. 앞서 본 증거들과 을가 제1호증 및 변론 전체의 취지에 의하면, 주식회사 F, E과 피고 B 사이에서 2020. 9. 18. 작성된 금전소비대차계약서 제4조에서 주식회사 F, E에게 피고 B 앞으로 별지2 목록 기재 부동산을 포함한 13필지 부동산을 주식회사 F, E의 피고 B에 대한 4,400,000,000원의 채무에 대한 담보로 제공하기 위하여 가등기를 설정하여 줄 의무를 부과하고 있는 사실, 별지2 목록 기재 부동산에 관한 등기사항전부증명서에는 매매예약에 관한 기재가 존재하지 않는다는 사실이 인정된다(을가 제1호증, 갑 제7-3호증). 예약은 장래에 본계약을 체결할 의무를 성립시키는 계약을 의미하는데, 위 금전소비대차계약서에서 E에게 부과하고 있는 의무는 '가등기를 설정하여 줄 의무'에 불과하고, 매매계약을 체결할 의무에 해당한다고는 보기 어렵다. 또한, 위에서 인정한 기초 사실에 의하면 별지1, 3, 목록 기재 각 부동산에 대하여는 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기가 경료되어 있어 형식적으로라도 매매예약이 체결된 것으로 볼 여지가 있음에 반하여, 별지2 목록 기재 부동산에 대하여는 소유권이전청구권가등기가 경료되지 아니하였고, M종중으로부터 피고 D에게로 바로 소유권이전등기가 경료되어 매매예약의 형식도 존재하지 아니한다. 따라서 금전소비대차계약서의 위 내용만으로 매매예약을 곧바로 인정하기는 어렵다. 결국 E과 피고 B 사이에 매매예약이 체결되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 E과 피고 B 사이에 매매예약이 체결되었음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 대한 청구에 관한 판단

채무자의 사해행위는 강제집행의 대상이 될 수 있는 채무자의 책임재산을 처분하여 책임재산을 감소시키는 행위이므로, 사해행위의 대상은 채무자의 책임재산이어야 하는바, 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약 당시 별지1, 3 목록 기재 각 부동산이 주식회사 F, E의 책임재산에 해당하였는지 본다. 피고 B가 2020. 9. 18. 주식회사 F, E과 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매예약을 체결한 사실은 기초 사실에서 살핀 바와 같다. 한편, 앞서 든 증거들과 을가 제1, 2호증, 을나 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약 당시 별지1, 3 목록 기재 각 부동산이 주식회사 F, E의 책임재산에 해당하였다고 보기 어렵고, 달리 이를

인정할만한 증거가 없다. 따라서 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약으로 주식회사 F, E의 책임재산이 감소하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 주식회사 F과 E은 2020. 9. 18. 피고 B로부터 4,400,000,000원을 차용하였고, 위 차용금을 담보하기 위하여 주식회사 F과 E은 별지1, 3 목록 기재 각 부동산을 포함한 토지들(별지3 목록 제5항 기재 토지는 2021. 1. 19. 경기 양평군 S 토지에서 분할되었다)에 관해 피고 B에게 가등기를 설정해주기로 하였다. 이에 따라 E은 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약을, 주식회사 F은 별지3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약을 각 체결하였다.

2) 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약이 체결되었던 2020. 9. 18. 당시 별지1, 3 목록 기재 각 부동산은 M종중, T종중의 소유였을 뿐, 주식회사 F, E의 소유가 아니었다.

3) 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약에 의하면 E은 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여, 주식회사 F은 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고 B에게 소유권을 이전할 의무를 부담할 뿐이다. 앞서 본 별지1, 3 목록 기재 각 부동산에 관한 매매예약의 체결 경위나 별지 1, 3 목록 기재 각 부동산이 주식회사 F, E의 소유가 아니었던 사정 등에 비추어 보면, 매매예약 당시 별지1, 3 목록 기재 각 부동산이 주식회사 F, E의 책임재산에 해당하였다고는 보기 어렵다.

4. 결론

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

재판장판사임정택

판사우민제

판사유소영

별지