

수원지방법원 2021. 5. 13 선고 2020가합23441 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 공유

담당변호사 여봉열

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

3. D 주식회사

4. E 주식회사

피고 2 내지 4의 소송대리인 변호사 김광진

변 론 종 결 2021. 4. 15.

판 결 선 고 2021. 5. 13.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고에게 600,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 12.부터 2021. 5. 13.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 C, D 주식회사, E 주식회사에 대한 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가, 원고와 피고 주식회사 C, D 주식회사, E 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B(이하 'B'라 한다): 주문 제1항과 같다.

2. 피고 주식회사 C(이하 'C'라 한다), D 주식회사(이하 'D'이라 한다), E 주식회사(이하 'E'이라 한다)

가. 주위적 청구취지

선택적으로,

1) 피고 B와 피고 C 사이에 2018. 11. 26. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결한 매매계약을
취소한다.

2) 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가) 피고 E은 피고 C에게 수원지방법원 용인등기소 2019. 2. 28. 접수 제29414호로 마친
소유권이전등기를 말소하고,

나) 피고 C는 피고 D에게 위 등기소 2019. 2. 28. 접수 제29413호로 마친 소유권이전등기를
말소하고,

다) 피고 D은 피고 C에게 위 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203074호로 마친 소
유권이전등기를 말소하고,

라) 피고 C는 피고 B에게 위 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203073호로 마친 소유권이전등기를
말소하라.

또는,

1) 앞선 선택적 청구취지 1)항 및

2) 피고 E은 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 사해행위취소로 인한 원상회복을 원인으로
한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 예비적 청구취지

1) 피고 B와 피고 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 26. 체결된 매매계약은 600,000,000원의 한도내에서 이를 취소한다.

2) 피고 C, E은 공동하여 원고에게 600,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고 B의 분양대행계약 및 채권관계

1) 원고는 2018. 9. 20. 피고 B와 사이에, 피고 B가 시행사로 개발하는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 지상 도시형생활주택 및 오피스텔 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관하여 원고가 분양활동의 계획수립 및 시행 등 이 사건 사업의 분양대행업무를 독점적으로 수행한다는 내용의 분양대행 용역계약(이하 '이 사건 분양대행계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 이 사건 분양대행계약이 체결된 2018. 9. 20. 무렵 피고 B에게 합계 3억 5천만 원을 투자(이하 '이 사건 투자금'이라 한다)하고 2019. 2. 28.까지 이를 반환받기로 약정하고, 그 무렵 피고 B에게 3억 5천만 원을 투자하였다.

3) 원고는 2019. 8. 5. 피고 B와 사이에, 피고 B가 이 사건 투자금 3억 5천만 원을 PF대출시 상환하고, 그 이외에 원고에게 2019. 12. 30.까지 위 3억 5천만 원에 대한 투자이윤으로 2억 5천만 원을 추가로 지급할 것을 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)하였다.

나. 피고 B의 이 사건 부동산에 대한 양수도계약 체결 및 소유권이전등기

1) 피고 B는 2018. 8. 31. 이 사건 사업을 진행하기 위하여 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)와 사이에 공사도급계약을 체결하였고, 같은 날 G조합 등으로부터 160억 원을 대출(이하 '브릿지 대출'이라

한다)받았다. F은 위 브릿지 대출 당시 시공사로서 위 차용금 채무에 대한 연대보증을 하였다.

2) 피고 B와 F은 2018. 8. 31. 부동산 및 사업권 양도·양수계약서(이하 '이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약') 및 사업시행권포기각서를 작성하였는데, 그 내용은 다음과 같다.

제2조(양도할 목적물)

갑(피고 B)이 을(F)에게 양도할 목적물은 다음과 같다.

1. 별첨 목록 기재 부동산(이 사건 부동산)
2. 갑이 소유하고 있는 사업권 일체
3. 갑이 소유하고 있는 사업허가서 관련 일체
4. 갑이 소유하고 있는 본 사업과 관련된 기타 권리 일체

제3조(양도가액)

1. 제2조 1항 별첨 목록 기재 부동산 매매가액은 160억 원으로 한다.

제4조(대금지급방법)

1. 제3조 1항의 매매대금은 을이 갑을 위하여 1. G조합, (중간 생략), 10. H(주) 총 10개 금융기관으로부터 브릿지 대출의 연대보증금액 160억 원을 승계하는 것으로 을이 갑에게 지급하여야 할 매매대금에 갈음한다.

제7조(채무인수)

갑이 본 사업을 위하여 제4조 제1항에 적시된 금융기관 총 10개 은행으로부터 브릿지 대출을 약정서상 상환기일(대출 실행일로부터 3개월)에 상환을 하지 못하거나 갑이 상환기일 내 이자납입 및 기타 사유로 인하여 기한의 이익이 상실되어 조기 상환해야 하는 경우 갑은 즉시 제2조 양도할 목적물을 을에게 양도하고, 을이 상기 금융기관으로부터 채무인수를 받을 수 있도록 적극 협조하여야 한다.

제8조(양수인의 명의)

제2조 양도할 목적물의 양수인은 을 또는 을이 지정하는 자 명의로 할 수 있다.

제9조(채무의 책임한계)

을 또는 을이 지정하는 자가 갑으로부터 제3조 양도할 목적물을 양수받음에 있어 본 계약

의 적시된 채무 외 기타 채무에 대해서는 갑의 책임으로 변제하여야 한다.

3) 피고 B는 2018. 9. 3. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 7. 10.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 2018. 8. 31. 피고 D(변경 전 상호 주식회사 I)과 이 사건 부동산에 관하여 위 브릿지 대출의 대주단, F 등을 우선수익자로 한 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 피고 D은 2018. 9. 3. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 8. 31. 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약의 체결 및 이 사건 부동산의 등기변동

- 1) 피고 B는 PF 대출을 받지 못하여 브릿지 대출금을 변제기까지 상환하지 못하였다.
- 2) F은 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약에 따라 이 사건 부동산 및 사업권을 양수하기 위하여 양수인을 피고 C로 지정하였고, 피고 B와 피고 C는 2018. 11. 26.자로 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 3) 이 사건 부동산에 관하여, 피고 B는 2018. 12. 6. 신탁재산의 귀속을 원인으로 수원지방법원 용인등기소 2018. 12. 7. 접수 제203072호로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C(주식회사 J)는 2018. 11. 26. 매매를 원인으로 같은 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203073호로 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고 D(주식회사 I)은 2018. 12. 6. 신탁을 원인으로 같은 등기소 2018. 12. 7. 접수 제203074호로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 4) 이후 이 사건 부동산에 관하여, 피고 C는 2019. 2. 28. 신탁재산의 귀속을 원인으로 수원지방법원 용인등기소 2019. 2. 28. 접수 제29413호로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 E과 K조합 등 대주단을 우선수익자로 하는 담보신탁계약을 체결하였으며, 피고 E은 2019. 2. 28. 신탁을 원인으로 같은 등기소 2019. 2. 28. 접수 제29414호로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 피고 B: 자백간주판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)피고 C, D, E: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 이 사건 투자금 내지 약정금 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B는 원고에게 이 사건 투자금 내지 약정금 합계 6억 원(투자금 3억 5,000만 원 + 투자이윤 2억 5,000만 원) 및 이에 대하여 변제기 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 송달일 다음날인 2020. 8. 12.부터 원고가 구하는 이 사건 판결 선고일인 2021. 5. 13.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 나머지 피고들에 대한 사해행위취소 및 원상회복청구에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 주위적 청구

이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 이 사건 부동산의 수익자 및 전득자인 피고 C, D, E(이하 ‘나머지 피고들’이라 한다)은 원상회복으로 이 사건 부동산을 채무자인 피고 B에 반환할 의무가 있으므로, 청구취지와 같이 순차적인 소유권이전등기의 말소등기 또는 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 할 의무가 있다. 2) 예비적 청구

피고 B의 책임재산을 이 사건 부동산이 아닌 신탁으로 인한 수익권으로 보더라도, 이 사건 매매계약은 피고 B는 자신의 유일한 재산인 담보신탁계약상 수익권을 처분한 것이므로 이는 사해행위에 해당한다. 담보신탁계약상 수익권의 평가금액은 최소 68.7억 원이므로, 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액인 6억 원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 수익자와 전득자의 채권자에 대한 가액배상의무는 부진정연대채무이므로 피고 C, E은 공동하여 원고에게 6억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 성립 여부

앞서 살펴본 바와 같이 원고는 피고 B에 대하여 이 사건 투자금채권 3억 5천만 원이 있고, 이는 후술하는 바와 같이 사해행위의 판단 대상인 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약 체결 전에 성립된 것이므로 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 그러나 이 사건 약정금채권은 아래에서 보는 바와 같이 이 사건에서 사해행위 여부의 판단시점인 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약 체결 이후인

2019. 8. 5. 성립하여 사해행위 당시 그 피보전채권이 성립하지 않았음이 역수상 분명하다 할 것이므로, 원고가 제출한 증거만으로는, 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 볼 수 없다. 따라서 사해행위취소의 피보전채권은 이 사건 투자금채권 3억 5천만 원에 한정된다 할 것이다.

다. 이 사건에서 사해행위 판단의 대상과 시점

1) 원고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하고, 사해행위의 판단 역시 이 사건 매매계약 당시를 기준으로 하여야 한다고 주장한다.

2) 채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결, 대법원 2016. 9. 23. 선고 2015다223480 판결 등 참조).

3) 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거들을 종합하면 다음과 같은 사정들을 인정할 수 있다.

가) 앞서 살펴본 바와 같이 피고 B는 브릿지 대출에 대하여 F의 연대보증을 받기 위하여 F과 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약을 체결하였고, 위 계약에서 약정한 바에 따라 피고 B가 변제기 내에 브릿지 대출을 변제하지 못하자 F이 지정한 자에게 이 사건 부동산을 양도하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이다.

나) 이 사건 매매계약의 당사자는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약에 정한 바에 따라 F이 지정한 피고 C이고, 피고 C는 F이 원고로부터 이 사건 부동산 및 사업권을 양수받게 되자 2018. 12. 18. 주식회사 J에서 주식회사 C로 상호를 변경하고 부동산 개발업 등을 사업 목적으로 추가하는 등 이 사건 사업의 시행을 위하여 만들어진 특수목적법인이므로 실질적으로 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약의 당사자와 이 사건 매매계약의 당사자는 같다고 보아야 한다.

다) 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약은 이 사건 매매계약의 내용을 특정하는 핵심적인 요소인

매매대상, 매매금액, 매매 당사자, 매매대금 지급 방법에 대하여 구체적으로 특정하였거나 특정할 수 있는 기준이 정하여져 있다.

4) 위와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산 및 사업권양수도 계약의 이행행위에 불과하거나 그와 일련의 행위로서 동일한 법률행위로 보아야 하므로, 이 사건에서 사해행위 여부의 판단의 대상과 그 시점은 이 사건 부동산 및 사업권 양수도 계약으로 보아야 한다. 따라서 이하에서는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약이 사해행위에 해당하는지에 관하여 살펴본다.

라. 사해행위의 성립여부

1) 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하거나 신탁하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정 내지 신탁행위는 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다. 그리고 채무자의 사해의사를 판단함에 있어 사해행위 당시의 사정을 기준으로 하여야 할 것임은 물론이나, 사해행위라고 주장되는 행위에 이르게 된 경위, 그 행위 이후의 채무자의 변제 노력 등도 사해의사의 유무를 판단함에 있어 다른 사정과 함께 고려되어야 하는 경우가 있다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884 판결, 대법원 2012. 10. 11. 자 2010마2066 결정 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 증거들을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 B는 이 사건 부동산을 구입하는 등 이 사건 사업의 시행을 위한 자금을 융통하기 위하여 F의 브릿지 대출에 대한 연대보증이 필요하였고 이를 위하여 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약을 체결한 점, 피고 B는 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약의 체결과 F의 연대보증으로 이 사건 브릿지 대출을 받게 되었고, 그 자금으로 이 사건 사업의 시행을 위하여 필수적인 이 사건 부동산의 매매잔금을 지급하고 사업을 진행할 수 있었던 점, 채무자인 피고 B는 당시 L증권으로부터 460억 원 규모의 PF 대출을 받아

브릿지 대출금을 상환하고 사업자금을 마련할 계획이었고, 실제로 PF 대출을 위한 절차를 진행하였던 점, 만약 브릿지 대출이 이루어지지 않았다면 이 사건 부동산의 매매가 이루어지기도 어려웠을 것이고 나아가 PF 대출을 받는 것도 불가능하였을 것으로 보이므로, 피고 B가 PF 대출 후 원고에게 이 사건 투자금을 상환하는 것도 어려웠을 것으로 보이는 점, 이 사건 부동산은 처음부터 피고 B가 자력으로 소유하고 있던 재산이 아니라 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약, 브릿지 대출, 대주단에 대한 담보신탁계약 등을 통하여 융통한 자금으로 취득된 것이라고 할 수 있으므로, 이러한 전체적인 취득과정을 고려하지 아니한 채 피고 B의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 처분하였다는 것만을 분리하여 사해행위성을 판단하는 것이 타당하다고 볼 수도 없는 점(대법원 2012. 10. 11.자 2010마2066 결정 등 참조) 등을 종합하면, 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

3) 또한 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약과 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산이 I에 신탁되어 있었으므로, 이 사건 부동산을 피고 B의 책임재산으로 볼 수 없다. 그리고 원고는 당시 피고 B의 이 사건 부동산에 관한 신탁계약상 수익권의 평가금액이 최소 68.7억 원이라 주장하고, 이에 대하여 나머지 피고들은 신탁원본가액이 150억 60만 원인데 우선수익권증서 발행금액이 합계 306억 원이어서 피고 B의 위 신탁계약상 수익권은 전혀 가치가 없다고 주장하고 있는데, 원고가 제출한 증거만으로는, 원고의 위 주장사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

마. 소결론

결국 이 사건 부동산 및 사업권 양수도계약과 이 사건 매매계약으로 피고 B가 이 사건 부동산을 처분한 행위가 사해행위임을 전제로 한 원고의 나머지 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C, D, E 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이춘근, 판사 김진성, 판사 김민아

목록

1. 용인시 기흥구 M 대 184.1㎡
2. 용인시 기흥구 N 대 230.6㎡
3. 용인시 기흥구 O 대 136㎡
4. 용인시 기흥구 P 대 135.5㎡
5. 용인시 기흥구 Q 대 987.2㎡. 끝.