

인천지방법원 2021. 7. 2 선고 2020가합51579 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

3. 망 C의 소송수계인

가. B

나. D

미성년자이므로 법정대리인 친권자 모 B

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

원고들 소송대리인 법무법인 신천

담당변호사 김성희

피고1. K

2. L 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 박수현, 하선헤

변론 종결2021. 6. 11.

판결 선고2021. 7. 2.

주 문

1. 피고 K은 원고 A에게 159,275,680원, 원고 B에게 256,320,000원, 원고 D에게 85,680,000원, 원고 E에게 102,560,000원, 원고 F에게 102,560,000원, 원고 G에게 141,120,000원, 원고 H에게 950,000,000원, 원고 I에게 83,280,000원, 원고 J에게 121,720,000원 및 각 이에 대하여 2020. 3. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고 B의 피고 K에 대한 나머지 청구 및 원고들의 피고 L 주식회사에 대한 각 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 K 사이에 생긴 부분은 피고 K이, 원고들과 피고 L 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주문 제1항 중 원고 B에 대한 부분을 제외한 나머지 부분 및 피고 K은 원고 B에게 256,520,000원 및 이에 대하여 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 L 주식회사와 피고 K 사이에 2019. 5. 7. 체결된 각 신탁계약을 취소하고, 피고 L 주식회사는 피고 K에게 인천지방법원 2019. 5. 9. 접수 제163998호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자들의 지위

1) 피고 K은 인천 서구 M 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 신축하는 N건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 분양자이고, 원고들은 이 사건 건물 각 상가의 수분양자들이다.

2) 피고 L 주식회사(변경 전 상호는 주식회사 O이었다. 이하 '피고 회사'라고만 한다)는 피고 K과 이 사건 토지 및 건물에 관하여 각 담보신탁계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 수탁자이다.

나. 분양계약 체결 및 분양대금 지급

1) 피고 K과 사이에 원고 A는 2018. 1. 20. 이 사건 건물 P호에 관하여 분양대금을 269,989,200원으로 정하여, 원고 B는 2018. 1. 17. 이 사건 건물 Q호에 관하여 분양대금을 224,289,000원으로 정하여, C는 2018. 1. 17. 1) 이 사건 건물 R호에 관하여 분양대금을 364,864,500원으로 정하여, 원고 E는 2018. 3. 15. 이 사건 건물 S호에 관하여 분양대금을 269,989,200원으로 정하여, 원고 F는 2018. 2. 8. 이 사건 건물 T호에 관하여 분양대금을 269,989,200원으로 정하여, 원고 G는 2018. 4. 15. 이 사건 건물 U호에 관하여 분양대금을 371,498,400원으로 정하여, 원고 H는 2018. 2. 13. 이 사건 건물 V호 내지 W호에 관하여 분양대금을 총 2,013,336,000원으로 정하여, 원고 I은 2018. 3. 30. 이 사건 건물 X호 및 Y호에 관하여 각 분양대금을 482,063,400원 및 886,836,600원으로 정하여 각 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고 A, B, E, F, G, H, I과 C는 피고 K에게 아래 표 기재와 같이 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금 일부를 지급하였다.

1 원고 A	P호	2018. 1. 20.	51,280,000	159,275,680
2018. 4. 20.	53,997,840			
2018. 7. 20.	53,997,840			
2 원고 B	Q호	2018. 1. 16.	10,000,000	127,800,000
2018. 1. 25.	75,200,000			
2018. 6. 11.	42,600,000			
3 C	R호	2018. 1. 16.	20,000,000	214,200,000
2018. 1. 25.	124,800,000			
2018. 6. 11.	69,400,000			
4 원고 E	S호	2018. 3. 15.	51,280,000	102,560,000
2018. 7. 16.	51,280,000			

1 원고 A	P호	2018. 1. 20.	51,280,000	159,275,680
5 원고 F	T호	2018. 2. 8.	51,280,000	102,560,000
2018. 5. 9.	51,280,000			
6 원고 G	U호	2018. 4. 15.	70,560,000	141,120,000
2018. 7. 16.	70,560,000			
7 원고 H	V호~W호	2018. 2. 13.	50,000,000	950,000,000
2018. 2. 14.	900,000,000			
8 원고 I	X호	2018. 3. 30.	45,780,000	83,280,000
2018. 9. 28.	5,000,000			
2018. 9. 29.	5,000,000			
2018. 9. 30.	5,000,000			
2018. 11. 2.	10,000,000			
2018. 12. 1.	12,500,000			
Y호	2018. 3. 30.	84,220,000	121,720,000	
2018. 9. 28.	5,000,000			
		2018. 9. 29.	5,000,000	
2018. 9. 30.	5,000,000			
2018. 11. 2.	10,000,000			
2018. 12. 1.	12,500,000			

3) 원고 I은 2019. 7. 1. 이 사건 건물 Y호에 관한 분양계약상 권리를 원고 J에게 양도하였다.

4) C는 이 사건 소송 계속 중인 2020. 11. 26. 사망하였고, 이 사건 건물 R호에 관한 C의 분양계약상 권리는 C의 배우자인 원고 B와 C의 아들인 원고 D에게 각 상속지분 비율(원고 B 3/5, 원고 D 2/5)에 따라 상속되었다.

다. 담보신탁계약의 체결 및 소유권이전등기

1) 피고 K은 2017. 3. 22. Z조합으로부터 32억 원을, AA조합로부터 20억 원을, AB조합으로부터 28억 원을 각 대출받았고, 같은 날 피고 회사와 이 사건 토지에 관하여 Z조합, AA조합, AB조합을 공동 1순위 우선수익자로 정하는 담보신탁계약을 체결한 후 이 사건 토지에 관하여 위 신탁을 원인으로 피고 회사 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 K은 2018. 10. 30. AC조합을 위 담보신탁계약상 2순위 우선수익자로 추가한 후 2018. 10. 31. AC조합로부터 26억 원을 대출받았고, 2018. 11. 29. AD, AE, AF을 위 담보신탁계약상 공동 3순위 우선수익자로 추가하였다.

3) 피고 K의 채권자인 AG 주식회사가 이 사건 건물에 대하여 강제경매신청을 하여 2019. 4. 29. 강제경매개시결정(인천지방법원 AH)이 이루어졌고, 2019. 4. 30. 강제경매개시결정등기의 촉탁으로 인하여 이 사건 건물에 관한 피고 K 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

4) 피고 K은 2019. 5. 7. 피고 회사와 이 사건 건물에 관하여 Z조합, AA조합, AB조합을 공동 1순위 우선수익자로, AC조합을 2순위 우선수익자로, AD, AE, AF을 공동 3순위 우선수익자로 정하는 담보신탁계약(이하 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 2019. 5. 9. 이 사건 건물 중 별지 목록 기재 부동산을 포함한 68개 호실에 관하여 위 신탁을 원인으로 피고 회사 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

5) AG 주식회사는 2019. 5. 7. 위 강제경매신청을 취하하였고, 2019. 5. 9. 위 강제경매개시등기는 말소되었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 16, 제2, 3호증의 각 1 내지 9, 제9, 10, 11호증, 을나 제1호증, 제2호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 K에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

원고들이 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금 지급의무를 이행하더라도 피고 K이 상당한 기간 내에 소유권이전등기의무를 이행할 수 없음이 명백하므로, 원고들은 잔금 지급의무의 이행을 제공하지 않더라도 피고 K의 이행지체를 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 있다. 원고들은 소장의 송달로써 피고 K의 이행지체를 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다. 따라서 피고 K은 계약 해제에 따른 원상회복으로서 원고들에게 기지급 분양대금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고 A, B, E, F, G, H, I과 C가 피고 K과 이 사건 각 분양계약을 체결하고, 각 분양계약에 따른 분양대금 일부를 지급한 사실, 원고 I이 이 사건 건물 Y호에 관한 권리를 원고 J에게 양도한 사실, C가

사망하여 C의 분양계약상 권리를 원고 B, D이 상속한 사실은 앞서 본 바와 같다.

원고들이 피고 K의 이행지체를 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 있는지에 관하여 보건대, 쌍무계약에 있어 상대방이 미리 이행을 하지 아니할 의사를 표시하거나 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 그 채무를 이행하지 아니할 것이 객관적으로 명백한 경우는 그 일방이 이행을 제공하지 아니하여도 상대방은 이행지체의 책임을 지고 이를 이유로 계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우에도 그 일방은 자신의 채무의 이행을 제공하지 않더라도 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있다(대법원 1993. 8. 24. 선고 93다7204 판결 등 참조).
 을나 제7호증, 제8호증의 1 내지 4의 각 기재에 의하면, 피고 K은 2019. 6. 22.경부터 Z조합, AA조합, AB조합에 대한 대출금 이자 지급을 연체하여 2019. 8. 5. 기한의 이익을 상실하였고, 2019. 6. 30.경부터 AC조합에 대한 대출금 이자 지급을 연체하여 2019. 8. 13. 기한의 이익을 상실한 사실, 피고 K의 채권자들이 이 사건 건물에 관하여 유치권을 행사하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 이에 비추어 보면, 원고들이 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금 지급의무를 이행하더라도 피고 K이 상당한 기간 내에 위 채권자들에 대한 채무를 변제하고 원고들에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기의무 및 인도의무를 이행할 것을 기대하기는 어려우므로, 원고들은 잔금 지급의무에 관한 이행을 제공하지 않더라도 피고 K의 이행지체를 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 있다고 봄이 상당하다.

원고들은 소장에서 피고 K의 이행지체를 이유로 이 사건 각 분양계약에 관한 해제 의사표시를 하였으므로, 소장이 피고 K에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2020. 3. 27. 이 사건 각 분양계약은 해제되었다.

3) 따라서 피고 K은 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고 A에게 기지급 분양대금 159,275,680원, 원고 B에게 기지급 분양대금 256,320,000원[= 원고 B이 지급한 분양대금 127,800,000원 + C가 지급한 분양대금 214,200,000원 중 원고 B의 상속분 128,520,000원(= 214,200,000원 $\times$ 3/5)], 원고 D에게 C가 지급한 분양대금 214,200,000원 중 원고 D의 상속분 85,680,000원(= 214,200,000원 $\times$ 2/5), 원고 E에게 기지급 분양대금 102,560,000원, 원고

F에게 기지급 분양대금 102,560,000원, 원고 G에게 기지급 분양대금 141,120,000원, 원고 H에게 기지급 분양대금 950,000,000원, 원고 I에게 이 사건 건물 X호에 관한 기지급 분양대금 83,280,000원, 원고 J에게 이 사건 건물 Y호에 관한 기지급 분양대금 121,720,000원 및 각 이에 대하여 소장 송달 다음 날인 2020. 3. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고 B은 분양대금 256,520,000원의 반환을 청구하나, 위 인정 범위를 초과하는 부분은 이유 없다).

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

원고들은 소장의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제하였으나, 2019. 4.경 이미 피고 K이 소유권이전등기의무를 이행할 수 없다는 객관적인 사정이 명백하였으므로, 원고들은 그 즈음 피고 K의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 권리가 있었고, 가까운 장래에 해제권을 행사할 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 이 사건 소를 제기하면서 분양계약을 해제하였으므로, 원고들의 분양대금반환채권은 사해행위 취소의 피보전채권이 된다. 피고 K은 채무초과상태에서 원고들을 해함을 알면서 피고 회사와 이 사건 담보신탁계약을 체결하였으므로, 이 사건 담보신탁계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 담보신탁계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 회사는 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

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 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다43352 판결 등 참조).

원고들이 사해행위라고 주장하는 이 사건 담보신탁계약은 2019. 5. 7. 체결되었고, 원고들의 피고 K에 대한 분양대금반환채권은 원고들이 소장의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제한 2020. 3.

27.경 발생하였으므로, 원고들의 분양대금반환채권이 이 사건 담보신탁계약 체결 이후에 발생한 사실은 명백하다.

또한 2019. 4. 29. 이 사건 건물에 관한 강제경매개시결정이 있었다는 사정만으로 원고들에 대한 피고 K의 각 소유권이전등기의무가 당연히 이행불능 또는 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없고(원고들이 각 분양대금의 일부씩만 납부한 상태였고, 위 강제경매개시결정등기는 2019. 5. 7. 취하를 원인으로 같은 달 9. 말소되었다), 피고 K이 이 사건 담보신탁계약상 우선수익자들에 대하여 대출금 채무를 연체하기 시작한 것은 이 사건 담보신탁계약 체결 이후인 2019. 6. 22.경부터인 점, 원고들은 이 사건 담보신탁계약 체결일인 2019. 5. 7.부터 9개월이 경과한 2020. 2. 7.에야 비로소 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 의사표시를 포함한 소장을 제출한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 담보신탁계약 체결 당시에 원고들의 분양대금반환채권이 가까운 장래에 성립되리라는 고도의 개연성이 있었다고 보기 어렵다.

원고들의 피고 K에 대한 분양대금반환채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없으므로, 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고들의 피고 K에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 원고 B의 피고 K에 대한 나머지 청구 및 원고들의 피고 회사에 대한 각 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사염원섭

판사문지용

판사박연주

별지

1) 갑 제2호증의 3 분양계약서에는 작성 일자가 '2017. 1. 17.'로 기재되어 있으나, 위 계약서상 계약금 납부약정일이 2018. 1. 17.인 점, C가 계약금을 2018. 1. 16. 지급한 점, C와 원고 B은

부부이고 원고 B은 2018. 1. 17. 이 사건 건물 Q호에 관하여 분양계약을 체결한 점 등에 비추어 보면, 위 작성 일자 기재는 '2018. 1. 17.'의 오기인 것으로 보인다.