

서울중앙지방법원 2023. 9. 22 선고 2021가합553149 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 자산 담당변호사 조새한

피고1. B지구 토지구획정리조합

2. C 주식회사

3. D 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 태평양 담당변호사 범현, 장수형

변론 종결2023. 8. 18.

판결 선고2023. 9. 22.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B지구 토지구획정리조합은 원고에게 2,855,564,968원과 이에 대하여 2019. 7. 16.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B지구 토지구획정리조합과 피고 C 주식회사 사이에 광양시 E 일원 B지구 토지구획정리사업지구 내 체비지 중 F블럭 G롯트 공동주택지

34,354.5m²에 관하여 2020. 2. 19. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 C 주식회사, D 주식회사는 공동하여 원고에게 2,855,564,968원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 12. 20. 피고 B지구 토지구획정리조합(광양시 H 일원 922,215m²에 관한 토지구획정리사업을 목적으로 설립되었는바, 이하 '피고 조합'이라고 한다)과의 사이에 위 사업지구 내 체비지 중 F블록 G롯트 공동주택지 34,354.5m²(이하 '이 사건 체비지'라고 한다)에 관하여 매매대금을 12,470,640,000원으로 정하여 매매계약(이하 '선행 계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고 조합에게 선행 계약상 1차 계약금 500,000,000원을 지급하였다.

나. 원고는 2013. 2. 22. 피고 조합과의 사이에 선행 계약에 관하여 ① 2차 계약금 747,000,000원의 지급기한을 2013. 4. 30.로 정하고, ② 피고 조합은 1, 2차 계약금의 반환을 보증하기 위하여 원고에게 약 2,000,000,000원 상당의 체비지를 양도담보로 제공하며, ③ 2013. 2. 28.까지 원고는 공동주택을 신축할 시공사를 선정하고, 피고 조합은 토목공사에 관한 책임준공 확약서를 원고에게 제공하는 내용의 특약(이하 '선행 특약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 2013. 9. 16. 원고로부터 선행 계약상 2차 계약금 중 100,000,000원만 지급받은 피고 조합은 2018. 8. 21. 이 사건 체비지를 I 주식회사(피고 조합과의 사이에 위 가.항 기재 사업에 관한 시행대행계약을 체결하였는바, 이하 '소외회사'라고 한다)에게 양도담보로 제공하고 주식회사 J에게 이를 담보신탁한 다음, 원고에게 나머지 2차 계약금을 지급하지 않을 경우 선행 계약을 해제할 것임을 통보하였다.

라. 원고는 위 다.항 기재 통보에도 불구하고 피고 조합의 위 나.의 ②항 기재 의무 불이행 등을 이유로 선행 계약상 나머지 2차 계약금의 지급을 거부하였고, 피고 조합은 2019. 3. 12. 원고에게 위 계약의

해제를 통보(이하 '선행 통보'라고 한다)하였다.

마. 원고는 2019. 5. 7. 이 사건 체비지에 관한 처분금지가처분을 신청하여 인용결정(광주지방법원 순천지원 2019. 5. 15. 2019카합1096 결정)을 받았고, 피고 조합은 2019. 5. 31. 이에 불복하여 이의하였다.

바. 원고는 2019. 11. 7. 피고 조합을 상대로 선행 계약상 채무의 이행지체를 원인으로 한 손해배상청구의 소를 제기하였다.

사. 피고 조합은 위 마.항 기재 이의사건에서 선행 통보에 따라 선행 계약이 해제되었음을 이유로 인용결정(같은 법원 2020. 1. 22. 2019카합1108 결정)을 받은 다음 2020. 2. 19. 피고 C 주식회사(이하 '피고 회사'라고 한다)와의 사이에 이 사건 체비지에 관하여 매매대금을 171,146,800,000원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

아. 원고는 위 바.항 기재 사건에서 위 사.항 기재 결정과 같은 이유로 패소판결(서울남부지방법원 2020. 9. 8. 선고 2019가합114769 판결)을 선고받자 2020. 9. 21. 이에 불복하여 항소하였고, 위 사.항 기재 결정에 불복하여 계속된 항고심에서 항고기각결정(광주고등법원 2020. 12. 8. 2020라1009 결정)을 받았으며, 위 결정은 2020. 12. 24. 그대로 확정되었다.

자. 피고 회사는 2021. 5. 6. 피고 D 주식회사(이하 '피고 신탁사'라고 한다)와의 사이에 이 사건 체비지에 관하여 담보신탁계약을 체결한 다음 2021. 5. 7. 주식회사 J과의 사이에 위 다.항 기재 담보신탁계약을 합의해지하고, 위 체비지에 관하여 체비지대장에 이 사건 계약에 따라 피고 회사를 소유자로 등재(이하 '이 사건 등재'라고 한다)하였으며, 피고 회사는 피고 신탁사에게 위 체비지를 담보신탁하였다.

차. 위 아.항 기재 항소사건에서 원고의 선행 계약상 2차 계약금 지급의무와 피고 조합의 위 나.의 ②항 기재 의무는 동시이행관계에 있는바, 피고 조합의 위 의무에 관한 이행제공 없이 이루어진 선행 통보에 의하여 위 계약이 적법하게 해제되었다고 볼 수 없음을 이유로 피고 조합은 위 계약상 나머지 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 체비지에 관하여 소유자 명의변경절차를 이행하라는 취지의 판결(서울고등법원 2021. 7. 1. 선고 2020나2033702 판결)이 선고되었고, 피고 조합은 2021. 7. 9. 이에 불복하였으나 상고기각판결(대법원 2021. 10. 28. 선고

2021다256139 판결)을 선고받았다.

카. 원고는 2022. 1. 18. 피고 조합 등을 상대로 이 사건 계약 및 그에 따른 이 사건 등재로 인한 위차항 기재 명의변경절차의 이행불능을 이유로 한 손해배상청구의 소를 제기하여 일부 인용판결(서울남부지방법원 2023. 7. 21. 선고 2022가합100753 판결)을 선고받았고, 2023. 8. 14. 이에 불복하여 항소심 계속 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑2호증의 1, 2, 갑9호증의 1, 갑10호증, 갑82호증, 갑85호증, 갑94호증, 갑97호증, 갑100호증, 을5호증, 을16호증, 을18호증의 1, 2, 을19호증, 을20호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

피고 조합이 선행 계약 및 특약에 따라 토목공사에 관한 책임준공 확약서 제출 및 공사재개 의무를 이행할 것으로 믿고 2,855,564,968원의 비용을 지출하였는바, 피고 조합은 그 이행을 지체함으로써 인한 위 비용 상당의 손해¹⁾를 배상할 책임이 있다.

피고 조합이 채무초과 상태에서 피고 회사와의 사이에 체결한 이 사건 계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 가액배상으로서 피고 조합, 신탁사는 공동하여 위 금액 상당을 지급하여야 한다.

3. 판단

1항 기재 증거들 및 피고들 제출의 나머지 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고 제출의 나머지 증거들만으로는 피고 조합이 토목공사에 관한 책임준공 확약서 제출 및 공사재개 의무의 이행을 지체하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 조합의 위 의무에 관한 이행지체를 전제로 한 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가. 1의 나. ③항 기재 원고의 의무와 피고 조합의 의무는 이행기가 동일하고, 상호 이행의 견련성이 강하여 동시이행의 관계에 있다고 봄이 상당하다.

나. 1의 나. ②항 기재 피고 조합의 의무는 선행 계약상 1, 2차 계약금 반환을 담보하기 위한 것이므로, 위 의무의 이행기는 적어도 2차 계약금 반환의 담보목적 내에서는 원고의 2차 계약금

지급보다 후행한다고 봄이 상당하다.

다. 위 가.항 기재 각 의무는 위 나.항 기재 각 의무보다 이행기가 선행하는데, 위 각 이행기에 이르기까지 위 각 의무가 이행되지 않았으므로, 원고가 피고 조합을 이행지체에 빠뜨리려면 자신의 의무를 이행 제공하여야 한다2).

라. 피고 조합은 2013. 9. 10. 원고에게 토목공사에 관하여 책임준공 약속서를 제공함으로써 자신의 1의 나. ③항 기재 의무를 이행하였는바, 선행 특약상 피고 조합에게 위 의무 외에 위 공사를 재개할 의무는 없다(원고는 위 약속서를 제공받은 후인 2013. 10. 25. 피고 조합에게 시공사 선정을 통지하였는바, 그때서야 비로소 같은 항 기재 자신의 의무를 이행하였다고 할 것이다.).

마. 1의 나. ②항 기재 의무에 관하여 피고 조합을 이행지체에 빠뜨리려면 원고가 선행 계약상 2차 계약금 지급의무를 선이행하여야 하는데, 원고가 이를 불이행하던 중 이 사건 계약 및 그에 따른 이 사건 등재 등으로 인하여 1의 나. ②항 기재 의무가 이행불능이 되었는바, 그에 따른 손해배상청구는 1의 카.항 기재 사건의 소송물이다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장판사송승우

판사이슬아

판사한광수

1) 재산상 손해는 기존의 이익이 상실되는 적극적 손해의 형태와 장차 얻을 수 있을 이익을 얻지 못하는 소극적 손해의 형태로 구분되는바(대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다26035 판결 등 참조), 원고가 1의 카.항 기재 사건에서 배상을 청구한 것은 소극적 손해인 반면, 이 사건에서 배상을 청구한 것은 적극적 손해로서 소송물을 달리한다.

2) 매수인이 선이행의무 있는 중도금을 지급하지 않았다 하더라도, 계약이 해제되지 않은 상태에서 잔대금 지급기일이 도래할 때까지 중도금과 잔대금이 지급되지 아니하였고 잔대금과 동시이행관계에 있는 매도인의 소유권이전등기 소요서류가 제공된 바 없이 그 기일이 도과하였다면, 특별한 다른

사정이 없는 한 매수인의 중도금 및 잔대금의 지급과 매도인의 소유권이전등기 소요서류의 제공은 동시이행관계에 있다 할 것이어서 그 때부터는 매수인이 중도금을 지급하지 아니한 것에 대한 이행지체의 책임을 지지 아니한다(대법원 2012. 5. 10. 선고 2011다19522 판결 등 참조).