

대구고등법원 2024. 5. 21 선고 2023나15913 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구고등법원 2024. 5. 21 선고 2023나15913 판결

대구지방법원 2023. 8. 9 선고 2022가단114963 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 여인협

피고, 항소인 1. 주식회사 B

피고, 피항소인 2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 조인호

피고들 소송대리인 법무법인 중원 담당변호사 강윤구, 김연우

변론종결 2024. 4. 9.

판결선고 2024. 5. 21.

제1심판결 대구지방법원 2023. 8. 9. 선고 2022가단114963 판결

주 문

1. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 항소와 피고 주식회사 B의 항소를 모두 기각한다. 2. 항소비용 중 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

○ 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 원고에게 500,000,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 1.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 피고들 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 10. 15. 체결된 사업권양수도 약정 내지 매수인 지위 이전 약정을 취소한다. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라 한다)는 원고에게 500,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

○ 원고: 제1심판결 중 피고 C에 대한 원고 패소 부분을 취소한다. 피고 C에 대한 청구취지 기재와 같다.

○ 피고 B: 제1심판결 중 피고 B의 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결 이유의 인용

원고와 피고 B의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거들 및 이 법원에 추가로 제출된 증거들을 살펴보더라도 제1심의 사실 인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결 제8면 제7행의 “매도인만”을 “매수인만”으로, 제8면 제8행의 “피고 H”을 “H”으로 각 고치고, 아래 제2항과 같이 원고와 피고 B이 이 법원에서 추가, 강조하는 주장에 관한 판단을 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(이하에서 사용하는 약어는 제1심판결에서와 같다).

2. 추가 판단

가. 원고의 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장

피고 B은 토지사용권원을 확보하지 못한 부분을 공동주택 건설사업구역에서 제외하는 방법으로 사업을 축소하여 진행할 수 있었음에도 원고 등에 대한 채무를 면탈할 목적으로 피고 C에게 매수인의 지위를 포함한 사업시행권 등 일체의 권리를 이전하는 방법으로 적극재산을 감소시켰고, 피고 C는 피고 B이 포기한 사업권 등으로 인하여 사업시행으로 얻을 수 있는 장래이익을 얻게 되었으므로, 피고 B의 매수인 지위 등을 포함한 사업권양도는 사해행위취소권의 대상이 될 수 있다.

2) 판단

앞서 본 바와 같이 피고들 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 사업권양수도 약정이 체결된 사실을 인정할 만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 사해행위취소권은 채무자와 수익자 간의 사해행위를 취소함으로써 채무자의 책임재산을 보전하는 데 그 목적이 있으므로, 강제집행의 대상이 될 수 없는 기대권 등은 적극재산에 포함되지 않는바(대법원 2018. 7. 12. 선고 2015다246483 판결 등 참조), 원고가 주장하는 공동주택 건설사업 시행으로 인한 장래이익은 강제집행의 대상이 될 수 없는 단순한 기대권 등에 해당하여 적극재산에 포함되지 않고 이를 처분한다고 하더라도 사해행위가 성립한다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

1) 피고 B의 주장

이 사건 각 매매계약서에는 특약사항(이하 ‘이 사건 특약사항’이라 한다)으로 “계약금 지급기한은 2021. 7. 31. 전까지로 한다.”는 내용이 기재되어 있으나, 이는 계약금 지급시기를 정한 것이 아니라 피고 B이 추진하던 공동주택 건설사업 승인이 언제 이루어질지 알 수 없는 불확실한 상황에서 2021. 7. 31.까지 사업승인을 받지 못하면 이 사건 각 매매계약을 무효화하기로 약정한 것이고, 계약금 지급시기는 이 사건 각 매매계약서 제2조에 따라 ‘사업승인 후 20일 이내’에 지급하기로 약정하였는데, 피고 B이 사업승인을 받지 못하고 공동주택 건설사업이 무산되었으므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 각 매매계약에 따른 계약금을 지급할 의무가 없다.

2) 판단

가) 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사 해석이 문제 되는 경우에는 계약의 형식과 내용, 계약이 체결된 동기와 경위, 계약으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사, 거래 관행 등을 종합적으로 고려해서 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석해야 한다(대법원 2022. 4. 14. 선고 2017다3024 판결 등 참조).

나) 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 이 사건 특약사항은 이 사건 각 매매계약에 따른 계약금 지급시기를 규정한 것이라고 봄이 타당하고, 이에 어긋나는 이 법원 증인 M의 서면증언은 믿기 어려우므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

(1) 이 사건 각 매매계약서는 피고 B이 공동주택 건설사업을 추진하는 과정에서 토지사용권원을 확보하기 위하여 마련한 정형화된 계약서로 계약금 지급방법과 관련하여 계약서 제2조에 기재된 “사업승인 후 20일 이내 지급한다”는 부분은 부동문자로 기재되어 있는 반면, 이 사건 특약사항은 계약서에 수기로 기재되어 있으며 특약사항 옆에 원고와 피고 B의 인영이 각 날인되어 있다.

(2) 이 사건 특약사항에는 “계약금 지급기한은 2021. 7. 31. 전까지로 한다. 계약금 지급기한이 넘을 경우 쌍방 합의하에 연기할 수 있다. 다만 금액은 동일하게 한다.”는 내용이 기재되어 있는데, 그 문언에 의하더라도 계약금을 2021. 7. 31. 전까지 지급한다는 내용으로 볼 수 있고, 2021. 7. 31.이 경과할 경우 이 사건 각 매매계약을 무효로 한다는 내용이 기재되어 있지 않으며, 오히려 쌍방

합의하에 지급기한을 연기할 수 있는 것으로 규정하고 있다.

(3) ① 이 사건 각 매매계약은 피고 B이 공동주택 건설사업을 추진하면서 사업부지 내에 있던 원고 소유 토지를 취득하기 위하여 체결된 계약인 점, ② 일반적으로 대규모 공동주택 건설사업을 진행하는 사업자로서는 그 사업부지 내의 다수의 토지를 취득하여 확보하고 있어야 하는데 만약 사업추진 도중에 부지의 매도인들이 매매계약을 해제하거나 매매계약이 무효로 되는 경우에는 공동주택 건설사업 전체의 수행이 어렵게 되는 등 심각한 결과가 초래될 수 있는 점, ③ 피고 B이 추진하던 공동주택 건설사업의 규모 등에 비추어 그 사업계획승인을 얻기 위하여는 상당한 기간이 소요될 것으로 예상되고, 원고도 이 사건 각 매매계약이 그러한 사업의 추진을 위한 것임을 충분히 알고 그에 협조하기로 하면서 사업승인과 사업진행에 필요한 토지사용승낙서 제공(매매계약서 제5조), 매매목적물 처분금지(매매계약서 제9조), 계약해제권 제한(매매계약서 제11조), 매매계약에서 정한 각종 의무불이행으로 인하여 사업에 지장을 초래하는 경우 사업비용 전액을 손해배상하는 규정(매매계약서 제12조) 등과 같이 매도인에게 불리한 내용으로 계약을 체결한 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 특약사항에서 계약금 지급기한인 2021. 7. 31.이 경과하더라도 쌍방 합의하에 금액을 동일하게 하면서 지급기한을 연기할 수 있도록 규정하였던 점 등을 고려하면, 이 사건 각 매매계약 체결일인 2021. 1. 26.부터 불과 약 6개월 후인 2021. 7. 31.까지 계약금이 지급되지 않는다고 하여 원고와 피고 B이 이 사건 각 매매계약을 무효로 하기로 약정하였다고 보기는 어렵다.

(4) 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 매매계약서에 수기로 이 사건 특약사항을 기재하면서 특약사항 옆에 원고와 피고 B이 각 날인까지 하였으므로, 이 사건 각 매매계약서 제2조에 부동문자로 기재된 계약금 지급에 관한 기존 내용을 삭제하지 않았다는 사정만으로 계약금을 이 사건 특약사항에도 불구하고 계약서 제2조에 따라 지급하는 것으로 약정하였다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 원고로서는 이 사건 각 매매계약을 체결하면서 사업승인과 사업진행에 필요한 토지사용승낙서 제공, 매매목적물 처분금지, 계약해제권 제한, 손해배상 규정 등과 같이 매도인에게 일방적으로 불리한 내용으로 계약을 체결한 사정을 고려하여 계약금을 계약서 제2조에서 정한 불확실한 시기가 아니라 일정한 시기까지 지급받기 위하여 이 사건 특약사항의 추가를 요청하였던 것으로 판단되고, 만약 원고가 일정한 시기까지 이 사건 매매계약에 따른 계약금을 지급받을 의사가 아니라 일정한 기한 이후에는 이 사건 매매계약을

무효로 할 의사였다고 한다면 이 사건 특약사항으로 계약금의 지급기한을 연기할 수 있다거나 연기할 경우에도 계약금을 동일하게 하기로 약정하지는 않았을 것으로 판단된다.

(5) 증인 M는 이 사건 특약사항은 계약금 지급시기를 정한 것이 아니라 피고 B이 2021. 7. 31.까지 공동주택 건설사업 승인을 받지 못할 경우 이 사건 각 매매계약을 무효화하기로 약정한 것이고, 계약금 지급시기는 이 사건 각 매매계약서 제2조에 따라 ‘사업승인 후 20일 이내’에 지급하기로 약정하였다는 취지로 서면증언하였다. 그러나 ① 증인 M는 피고 B의 총괄팀장으로서 이 사건 각 매매계약을 담당한 실무자였으므로 피고 B과 특별한 관계에 있을 뿐만 아니라 이 사건 각 매매계약에 따른 계약금 지급여부 등에 대하여 피고 B과 이해관계를 같이 한다고 볼 수 있는 점, ② 증인 M는 ‘대구광역시의 조례 개정에 따라 피고 B이 추진하던 공동주택 건설사업부지에 대한 용적률이 2021. 5. 31.부터 대폭 낮아지게 됨에 따라 2021. 4.경까지는 사업부지의 95% 이상에 대하여 매매계약을 체결하고 사업승인을 신청하여야 하는 상황이었는데, 피고 B이 2021. 4.말경까지 사업부지의 95% 이상에 대하여 매매계약을 체결하지 못하게 되어 그 무렵 사업을 포기하게 되었다’는 취지로 서면증언하였는데, 이와 같은 증인 M의 서면증언에 의하더라도 2021. 4.말경 무렵에는 피고 B의 사업승인 신청 여부나 사업 포기 여부 등이 결정될 수 있는 상황이었음에도 이 사건 특약사항에 따른 계약금 지급기한은 증인 M가 서면증언한 피고 B이 사업승인 신청을 해야 하는 기한보다도 약 3개월 이후로 정하였던 점 등에 비추어 보면, 증인 M의 위와 같은 증언은 신빙하기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 피고 C에 대한 항소와 피고 B의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강동명, 판사 이성욱, 판사 주우현

별지

1) 이 사건 각 매매계약서 중 대구 남구 F 대지 및 지상물 전체에 대한 매매계약서에는 ‘2021. 7.

30.'로기재되어 있다.