

부산지방법원 서부지원 2023. 4. 19 선고 2021가합102091 판결 [사해행위취소]

---

## 재판경과

부산고등법원 2024. 5. 22 선고 2023나52881 판결

부산지방법원 서부지원 2023. 4. 19 선고 2021가합102091 판결

## 전문

**원고**1. 유한회사 A

2. B 주식회사

원고들 소송대리인 변호사 우광필

**피고**C 주식회사

소송대리인 변호사 함호진, 김태욱

소송대리인 법무법인 이진 담당변호사 김태현, 조민성

**변론 종결**2023. 3. 6.

**판결 선고**2023. 4. 19.

## 주문

1. 주식회사 D이 2020. 4. 10.1) 주식회사 E2) 과 사이에 체결한 합의 중 별지 표 부동산란 기재 각 부동산에 관하여 같은 표 소유자란 기재 각 소유자와 사이에 체결한 각 매매계약상의 매수인지위를 주식회사 E이 지정하는 제3자에게 양도하기로 하는 부분을 1,700,000,000원 한도 내에서 취소한다.

2. 피고는 원고 유한회사 A에게 1,000,000,000원, 원고 B 주식회사에게 700,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자의 지위

원고들, 주식회사 D(이하 'D'이라 한다) 및 피고는 모두 부동산개발업 등을 목적으로 설립된 회사이다.

원고들은 D과 사이에 '부동산개발사업 투자약정서'(갑 제1호증의 1, 2)를 작성한 회사이고, 피고는 D로부터 D이 별지 목록 기재 각 부동산의 매도인들과 체결한 각 매매계약상의 매수인 지위를 이전받은 회사이다.

#### 나. 원고들과 D 사이의 투자약정서 작성 및 원고들의 금전 지급

D은 2019.경 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 부동산 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진했다.

원고 주식회사 A(이하 '원고 A'라 한다)는 2019. 11. 19. D과 사이에 '부동산 개발사업 투자약정서'(갑 제1호증의 1, 이하 '이 사건 제1 약정'이라 한다)를 작성하고 그 무렵 위 약정에 따라 D에 1,000,000,000원을 지급했다(갑 제2호증의 1). 이 사건 제1 약정의 주요 내용은 아래와 같다.

### 제3조 [투자금]

1. 본 계약에 따라 '갑(원고 A를 가리킨다. 이하 같다)'은 '을(D을 가리킨다. 이하 같다)'에게 일금 일십억 원정(₩1,000,000,000)을 현금으로 투자하며 자금은 2019. 11. 18.까지 1,000,000,000원을 투자하고 완납한다.

(중략)

### 제4조 [수익분배]

1. '을'은 '갑'이 투자한 일금 일십억 원정(₩1,000,000,000) 원금과 함께 투자금에 대한 투자수익금 일금 이십억 원정(₩2,000,000,000) 총 합계 세전 삼십억 원정(₩3,000,000,000)을 지급한다.
2. 생략
3. '을'이 2019. 12. 31.까지 '본 사업'의 부지 확보에 실패하는 경우, '을'은 연리 3.65%의 이자와 함께 원금을 반환하여야 한다. (이하 생략)

### 제5조 [담보]

4. '을'이 제4조 3항의 사유 외의 다른 사유로 '본 사업'이 진척되지 못할 경우 '을'의 대표이사 개인 지분을 제3자에게 매각하거나 또는 전체 토지와 사업권을 매각해 투자원금과 제4조 1항에서 약정한 바대로 수익금을 분배하기로 한다.

원고 B 주식회사(이하 '원고 B'라 한다)는 2019. 11. 21. D과 사이에 '부동산 개발사업 투자약정서'(갑 제1호증의 2, 이하 '이 사건 제2 약정'이라 한다)를 작성하고 그 무렵 위 약정에 따라 D에 700,000,000원을 지급했다(갑 제2호증의 1, 2). 이 사건 제2 약정의 주요 내용은 아래와 같다.

### 제3조 [투자금]

1. 본 계약에 따라 '갑(원고 B를 가리킨다. 이하 같다)'은 '을(D을 가리킨다. 이하 같다)'에게 일금 칠억 원정(₩700,000,000)을 현금으로 투자하며 자금은 2019. 11. 30.까지 700,000,000원(기투자금액 포함)을 투자하고 완납한다. 본 계약의 체결 전에 '갑'은 '을'에게 일금 삼억 원(₩300,000,000)을 기투자하였음을 '갑'과 '을'은 상호 확인한다.

(중략)

### 제4조 [수익분배]

1. '을'은 '갑'이 투자한 일금 칠억 원정(₩700,000,000) 원금과 함께 투자금에 대한 투자수익금 일금 일십사억 원정(₩1,400,000,000) 총 합계 세전 이십일억 원정(₩2,100,000,000)을 지급한다.

2. 생략

3. '을'이 2019. 12. 31.까지 '본 사업'의 부지 확보에 실패하는 경우, '을'은 연리 3.65%의 이자와 함께 원금을 반환하여야 한다. (이하 생략)

제5조 [담보]

4. '을'이 제4조 3항의 사유 외의 다른 사유로 '본 사업'이 진척되지 못할 경우 '을'의 대표이사 개인 지분을 제3자에게 매각하거나 또는 전체 토지와 사업권을 매각해 투자원금과 제4조 1항에서 약정한 바대로 수익금을 분배하기로 한다.

#### 다. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약 체결

D은 2019. 12.경부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 아래와 같이 그 각 소유자들과 순차적으로 각각 매매계약을 체결하고 계약금을 약 2,000,000,000원 이상 지급하였다(갑 제6 내지 10, 12 내지 19, 23 내지 25호증, 가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다. 이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다).

|    |                           |        |             |               |
|----|---------------------------|--------|-------------|---------------|
| 1  | 부산 연제구 F 토지               | 주식회사 G | 10,000,000  | 갑 제13호증의 2, 3 |
| 2  | 부산 연제구 H 토지               | I      | 145,000,000 | 갑 제15호증의 1, 2 |
| 3  | 부산 연제구 H 내제조표J            |        |             |               |
| 4  | 부산 연제구 K 토지               | L, M   | 126,000,000 | 갑 제6호증의 1, 2  |
| 5  | 부산 연제구 K 내제조표N            |        |             |               |
| 6  | 부산 연제구 ○ 토지               | P      | 168,000,000 | 갑 제12호증의 1, 2 |
| 7  | 부산 연제구 Q 토지               | R      | 68,000,000  | 갑 제10호증의 2, 4 |
| 8  | 부산 연제구 S 토지               | R      | 62,000,000  | 갑 제10호증의 3, 4 |
| 9  | 부산 연제구 T 토지               | U      | 295,000,000 | 갑 제16호증의 1, 2 |
| 10 | 부산 연제구 V 토지               |        |             |               |
| 11 | 부산 연제구 W 토지 중 27.4/55.7지분 |        |             |               |
| 12 | 부산 연제구 X 토지               | 주식회사 G | 250,000,000 | 갑 제13호증의 1, 3 |

|    |                               |         |             |               |
|----|-------------------------------|---------|-------------|---------------|
| 1  | 부산 연제구 F 토지                   | 주식회사 G  | 10,000,000  | 갑 제13호증의 2, 3 |
| 13 | 부산 연제구 X 지상 건물                |         |             |               |
| 14 | 부산 연제구 Y 토지                   | Z       | 122,000,000 | 갑 제24호증       |
| 15 | 부산 연제구 AA 토지 중 1,460/2,446 지분 | AB      | 90,000,000  | 갑 제14호증의 1, 2 |
| 16 | 부산 연제구 AA 내제조표AC              | O       |             |               |
| 17 | 부산 연제구 AA 토지 중 986/2,446지분    |         |             |               |
| 18 | 부산 연제구 AA 내제조표AE              |         |             |               |
| 19 | 부산 연제구 AF 토지 중 188/592지분      | AG      | 162,450,000 | 갑 제8호증의 1, 2  |
| 20 | 부산 연제구 AF 내제조표AH              |         |             |               |
| 21 | 부산 연제구 AF 내제조표AI              |         |             |               |
| 22 | 부산 연제구 AF 토지 중 159/592지분      |         |             |               |
| 23 | 부산 연제구 AF 내제조표AK              | AJ      | 161,500,000 | 갑 제9호증의 1, 2  |
| 24 | 부산 연제구 W 토지 중 27/55.7지분       |         |             |               |
| 25 | 부산 연제구 AL 토지 중 32/35지분        | AM 외 5인 | 39,000,000  | 갑 제18호증       |
| 26 | 부산 연제구 AL 토지 중 3/35지분         | AN      | 4,500,000   | 갑 제19호증       |
| 27 | 부산 연제구 AO 토지                  | AP      | 14,000,000  | 갑 제23호증의 2    |
| 28 | 부산 연제구 AQ 토지                  | AR      | 202,500,000 | 갑 제17호증       |
| 29 | 부산 연제구 AS 토지                  |         |             |               |
| 30 | 부산 연제구 AQ, AS 지상 건물           |         |             |               |
| 31 | 부산 연제구 AT 토지                  | AU      | 131,100,000 | 갑 제7호증의 1, 2  |
| 32 | 부산 연제구 AT 지상 건물               |         |             |               |
| 합계 | 2,051,050,000                 |         |             |               |

## 라. D과 주식회사 E의 공동사업약정

주식회사 E(이하 'E'이라 한다)은 2020. 4. 10. D과 사이에 '공동사업약정서'(을 제1호증의 1, 이하 '이 사건 제3 약정'이라 한다)를 작성하고, 그 무렵 위 약정에 따라 D에 2,000,000,000원을 지급했다. 이 사건 제3 약정의 주요 내용은 아래와 같다.

### 제4조(금융주관사 지정 및 자금조달)

② '을(E을 가리킨다. 이하 같다)'은 본건 사업의 매매대금 및 초기 사업비 조달을 위하여 다음 각 호의 조건으로 투자금을 '갑(D을 가리킨다. 이하 같다)'에게 투자한다.

1. 투자금 : 금 이십억 원(₩2,000,000,000)
  2. 투자금 용도 : 본건 사업부지 매매대금 및 관련 비용
  3. 투자일 : 2020. 4. 10. (또는 '갑'과 '을'이 별도로 합의한 날)
  4. 수익금 : 금 오십억 원(₩5,000,000,000)
  5. 투자원금 및 수익금의 만기일 : 투자일로부터 일십사(14)개월에 해당하는 날  
(단, '갑'이 요청하고, '을'이 동의하는 경우 이(2)개월 연장 가능)
  6. 연체이자율 : 연 24%
  7. 의무조기지급 : 만기일 전이라도 본건 사업 본PF대출 또는 유동화대출(이와 유사한 자금조달 포함)이 실행되는 경우에는 그 최초 실행일에 투자금 및 수익금 전액을 조기지급하여야 한다.
  8. 담보 : 제6조 기재에 따름
  9. 기한의 이익 상실 : 다음 각 목 사유 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우, '을'의 청구에 따라 '갑'이 '을'에게 지급하여야 할 모든 금액(투자원금 및 수익금)은 기한의 이익을 상실하여 즉시 지급일이 도래하는 것으로 한다.
- 라. 기타 본건 사업 추진이 정상적으로 이루어질 수 없다고 '을'이 합리적이고 객관적으로 판단한 때 제6조(담보)

① '갑'은 제4조에 따른 투자금 및 수익금의 지급(이하 '피담보채무')을 담보하기 위하여 다음 각호에 따른 담보를 '을'에게 제공하기로 한다. 본조에 따른 담보는 제4조 제2항에 따른 투자금 및 수익금 합계 금 칠십억(7,000,000,000)원이 '을'에게 전액 지급되는 경우, 자동 해제되는 것으로 한다.

#### 4. 사업시행권포기각서

'갑'은 '을'에게 시행권포기각서를 제출하며, 동 포기각서는 '갑'이 제4조 제2항에 따른 투자금 및 수익금이 적기에 지급되지 아니하거나 기한의 이익이 상실된 경우, 또는 '갑'이 본건 사업을 고의 또는 중과실로 지연하거나, 본건 사업에 필요한 자금을 다른 용도로 무단 사용하는 등 '갑'의 귀책사유로 인하여 본건 사업 진행이 정상적으로 진행되지 아니할 경우(이하 '포기사유') '갑'은 본건 사업의 시행권을 포기하고, '을'이 지정하는 제3자에게 본건 사업의 시행권을 양도하기로 한다.

D은 2020. 4. 10. 이 사건 제3 약정 제6조 제1항 제4호에 따라 아래와 같은 내용의 '사업시행권

포기각서'(을 제1호증의 2, 이하 '이 사건 제1 포기각서'라 한다)를 작성하여 E에게 교부하였다(이하에서는 이 사건 제3 약정 및 이 사건 제1 포기각서상 이 사건 각 매매계약상 매수인지위를 E이 지정하는 제3자에게 양도하기로 하는 부분의 합의를 '이 사건 합의'라 한다).

#### 사업시행권 포기각서

#### E 귀중

본 포기각서는 당사(D을 가리킨다. 이하 같다), E 등 사이에 2020. 4. 10.자로 체결된 공동사업약정서(이하 '공동사업약정(서)'이라 하며, 추후 수정, 변경 또는 보충된 내용을 포함함)와 관련됩니다.

당사는 부산 연제구 AF 일원(이하 포괄하여 '본건 사업부지') 지상에 주상복합(이하 '본건 건물')을 신축하여 분양하는 사업(이하 '본건 사업')의 시행사로서 다음과 같이 확약하고 이에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 아니할 것임을 확약합니다.

(1) 당사가 공동사업약정 제4조 제2항에 따른 투자금 및 수익금이 적기에 지급되지 아니하거나 기한의 이익이 상실된 경우, 또는 당사가 본건 사업을 고의 또는 중과실로 지연하거나, 본건 사업에 필요한 자금을 다른 용도로 무단 사용하는 등 당사의 귀책사유로 인하여 본건 사업 진행이 정상적으로 진행되지 아니할 경우(이하 '포기사유')가 발생하였다고 채권자가 합리적으로 판단하는 경우, 당사는 채권자가 지정하는 제3자(이하 '대체시행사')에게 본건 사업의 사업시행권(당사가 본건 사업의 시행자로서 보유하고 있거나 장차 보유하게 될 일체의 권리 및 권한을 말하며 아래 각 호의 사항을 포함하며, 이하 '사업시행권') 및 본건 사업부지에 관하여 당사가 보유하는 부동산매매계약에 따른 매수인의 지위, 소유권, 점유권 등 일체의 사용·수익권 및 담보권의 행사를 포기하여 사업시행권을 조건 없이 이전할 것이며, 채권자의 위와 같은 서면통지가 있는 경우 사업시행권은 자동적으로 대체시행사에게 이전하여 본건 사업이 계속 진행됩니다. 이때, 당사는 대체시행사가 요구하는 바에 따라 사업시행권의 이전을 위하여 필요한 제반 절차(본건 사업부지의 소유권 이전등기, 사업주체·건축주의 변경, 본건 사업 관련 인허가권 이전 등)를 이행하고, 본건 사업 관련 모든 권리, 권한, 지위를 대체시행사에게 이전할 것이고, 이와 관련하여 사업대체시행사에게 이전되는 권리, 지위, 의무는 다음과 같음을 확인합니다.

가. 본건 사업부지의 소유권(부동산매매계약에 따른 매수인의 지위 포함)

(이하 생략)

## 마. D과 E의 공동사업약정 변경약정

D, E, D의 대표이사 AV3)는 2020. 8. 3. 이 사건 제3 약정을 변경하는 내용의 '공동사업약정의 변경약정서'(을 제2호증의 1, 이하 '이 사건 제4 약정'이라 한다)를 작성하고, 위 약정에 따라 D에 추가로 1,000,000,000원을 지급했다. 이 사건 제4 약정의 주요 내용은 아래와 같다.

제5조(금융주관사 지정 및 자금조달)

② '을(E을 가리킨다. 이하 같다)'은 본건 사업의 매매대금 및 초기 사업비 조달을 위하여 다음 각 호의 조건으로 투자금을 '갑(D을 가리킨다. 이하 같다)'에게 투자한다.

1. 투자금 : 1차 투자금 금 이십억 원(₩2,000,000,000)(동 금액은 공동사업약정4) 체결시  
기실행되었음) 및 2차 투자금 금 일십억 원(₩1,000,000,000)(동 금액은 본 약정 체결시 실행됨)  
합계 금 삼십억 원(₩3,000,000,000)
2. 투자금 용도 : 본건 사업부지 매매대금 및 관련 비용
3. 투자일 : 1차 투자일(기실행됨), 2차 투자일 2020. 8. 3. (또는 '갑'과 '을'이 별도로 합의한 날)
4. 수익금 : 금 육십오억 원(₩6,500,000,000)
5. 투자원금 및 수익금의 만기일 : 2차 투자일로부터 일십이(12)개월에 해당하는 날
6. 연체이자율 : 연 24%
7. 의무조기지급 : 만기일 전이라도 본건 사업 본PF대출 또는 유동화대출(이와 유사한 자금조달  
포함)이 실행되는 경우에는 그 최초 실행일에 투자금 및 수익금 전액을 조기지급하여야 한다.
8. 담보 : 제7조 기재에 따름
9. 기한의 이익 상실 : 다음 각 목 사유 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우, '을'의 청구에 따라 '갑'이  
'을'에게 지급하여야 할 모든 금액(투자원금 및 수익금)은 기한의 이익을 상실하여 즉시 지급일이  
도래하는 것으로 한다.

가. '갑'이 위 만기일까지 지급하여야 할 금액을 그 지정된 기일에 지급하지 아니할 때

나. '갑' 또는 연대보증인 또는 담보제공인에 대하여 부도사유(채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 파산절차 또는 회생절차, 기업구조조정촉진법에 따른 절차 및 그와 유사한 절차 등)가 발생한 때  
다. '갑' 또는 연대보증인이 본 약정 및 제8호 기재 담보계약에 따른 의무를 위반하거나 또는 '갑' 또는 연대보증인/담보제공인이 제공한 담보물 또는 중요한 재산에 가압류, 가압류(근저당), 가처분 등 강제집행이나 기타 이와 유사한 절차가 개시되고 오(5)영업일 이내에 이를 치유하지 못한 때  
라. '갑' 또는 연대보증인이 본 약정 기재 담보계약에 따른 의무를 위반하거나 각자 본인의 사업추진이 정상적으로 이루어질 수 없다고 '을'이 합리적이고 객관적으로 판단할 때('각자 본인의 사업추진이 정상적으로 이루어질 수 없다'는 표현은 제7조 제1항 제2호의 담보제공이 어려운 경우 또는 2020. 10. 15.까지 인허가가 100% 완료되지 못할 경우(보완 또는 치유도 불가함) 또는 본건 사업부지 지주에게 잔금 지급이 어려울 것으로 예상되는 경우를 포함한다)(또한, 인허가 기준이라 함은 착공을 하기 위한 건축 및 기타 인허가시까지를 인허가로 본다).

마. 기타 본건 사업 추진이 정상적으로 이루어질 수 없다고 '을'이 합리적이고 객관적으로 판단할 때  
제7조(담보)

① '갑'은 제5조에 따른 투자금 및 수익금의 지급(이하 '피담보채무')을 담보하기 위하여 다음 각 호에 따른 담보를 '을'에게 제공하기로 한다. 본조에 따른 담보는 제5조 제2항에 따른 투자금 및 수익금 합계 금 구십오억(9,500,000,000)원이 '을'에게 전액 지급되는 경우, 자동 해제되는 것으로 한다.

### 3. 사업시행권포기각서

'갑'은 '을'에게 시행권포기각서를 제출하며, 동 포기각서는 '갑'이 제5조 제2항에 따른 투자금 및 수익금이 적기에 지급되지 아니하거나 기한의 이익이 상실된 경우, 또는 '갑'이 본건 사업을 고의 또는 중과실로 지연하거나, 본건 사업에 필요한 자금을 다른 용도로 무단 사용하는 등 '갑'의 귀책사유로 인하여 본건 사업 진행이 정상적으로 진행되지 아니할 경우(이하 '시행권 포기사유') '갑'은 본건 사업의 시행권을 포기하고, '을'이 지정하는 제3자에게 본건 사업의 시행권을 양도하기로 한다.

D은 2020. 8. 3. 이 사건 제4 약정 제7조 제1항 3호에 따라 다시 '사업시행권 포기각서'(을 제2호증의 2, 이하 '이 사건 제2 포기각서'라 한다)를 작성하여 E에게 교부하였는데, 그 주요 내용은 이 사건 제1 포기각서와 동일하다.

### 바. E과 피고 사이의 투자계약서 작성

E은 이 사건 제4 약정 체결일로부터 얼마 지나지 않은 2020. 8. 7. 피고와 사이에 '투자계약서'(을 제3호증, 이하 '이 사건 제5 약정'이라 한다)를 작성하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

## 투자계약서

### 제1조(목적)

E(이하 '갑')과 피고(이하 '을')는 부산 연제구 AF(이하 '본건 사업부지') 일대에 주상복합 개발사업(이하 '본건 사업')과 관련하여 신의와 성실로 다음과 같이 투자계약(이하 '본 계약')을 체결한다.

### 제2조(투자 및 자금집행)

1. 본 계약은 '갑'이 본건 사업의 공동사업자로서 참여하는 것과 관련하여, 투자금 금 일십억(1,000,000,000)원(이하 '투자원금')을 주식회사 기업은행의 E 명의의 계좌(생략)로 2020. 8. 7.(이하 '투자일')에 입금함으로써 발생한다.
2. 본 계약에 따른 투자금은 '갑'과 공동사업자로서 D 등 사이에 2020. 8. 3. 체결한 공동사업약정의 변경약정(이하 '공동사업약정')5) 에 따른 2차 투자금 용도로만 사용하기로 한다.

### (중략)

### 제3조(수익의 배분 및 정산 등)

1. '을'의 수익금은 다음 각 목과 같이 지급된다.
  - 가. '갑'은 투자일로부터 일십이(12)개월에 해당하는 날에 공동사업약정에 따라 'D'로부터 투자원금 및 수익금 전액을 수취하는 경우, 해당 금원 중 '을'의 투자원금 및 수익금 합계액 금 이십오억(2,500,000,000)원을 수취일(늦어도 1 영업일 이내)에 '을'에게 지급하기로 한다.
  - 나. 가목에도 불구하고, 공동사업약정 제5조 제2항 제9호 라목['D'의 사업추진이 정상적으로 이루어질 수 없다고 E이 합리적이고 객관적으로 판단한 때('각자 본인의 사업추진이 정상적으로 이루어질 수 없다'는 표현은 공동사업약정 제7조 제1항 제2호의 담보제공이 어려운 경우 또는 2020. 10. 15.까지 인허가가 100% 완료되지 못할 경우(보완 또는 치유도 불가함) 또는 본건 사업부지 지주에게 잔금 지급이 어려울 것으로 예상되는 경우를 포함한다)(또한, 인허가 기준이라 함은 착공을 하기 위한 건축 및 기타 인허가시까지를 인허가로 본다.)의 사유가 발생하는 경우, '갑'은

공동사업약정에 따라 'D' 주식 전부를 양수하기로 하며, '갑'과 '을'이 협의하여 지정한 신규 대표이사를 선임하여 투자금 회수에 공동으로 협력, 노력하기로 한다.

다. '갑'이 공동사업약정에 따른 투자원금 및 수익금 합계액 금 칠십억(7,000,000,000)원(이에 대한 연체이자 포함)을 수취한 경우, '갑'은 본건 사업과 관련하여 '갑'이 보유하는 일체의 권리를 '을'이 지정하는 방법에 따라 '을'에게 양도하기로 한다. (이하 생략)

## 사. 피고의 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 소유권이전등기 경로

이후 피고는 이 사건 합의에 따라 D의 이 사건 각 매매계약상 매수인지위를 양수하였고, 2020. 10. 30.~2020. 12. 18.에 걸쳐 각 매도인들에게 각각 잔금을 지급하고 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 경료하였다(갑 제25호증).

### 아. AX 주식회사의 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 경로

AX 주식회사는 2020. 12. 18. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 12. 18.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다. 위 신탁원부에 등재된 우선수익자는 총 16명이고, 수익권증서 발행금액의 합계는 35,200,000,000원에 달한다(갑 제25, 27호증).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6 내지 10, 12 내지 19, 23 내지 25, 27호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 요지

### 가. 원고의 주장 요지

D에 대하여, 원고 A는 이 사건 제1 약정에 따라 1,000,000,000원의 채권을, 원고 B는 이 사건 제2 약정에 따라 700,000,000원의 채권을 각각 가지고 있다.

주위적으로, D은 채무초과 상태에서 이 사건 합의를 하였는데, 이는 원고들을 해하는 사해행위이므로, 원고들은 위와 같은 각 채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 합의의 취소를 구하고, 그에 따른 원상회복으로서 가액반환으로 원고 A에게 1,000,000,000원, 원고 B에게 700,000,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구한다.

예비적으로, 이 사건 합의는 D의 공박상태를 이용한 불공정한 법률행위로서 무효이고, 따라서 피고는

D로부터 폭리한 금원을 D에 부당이득으로서 반환해야 한다. D의 채권자인 원고들은 D을 대위하여 피고를 상대로 위 부당이득의 반환을 구한다.

### **나. 피고의 주장 요지**

주위적 청구에 관하여, 이 사건 합의 체결 시점인 2020. 4. 10. 당시 D은 원고들 및 E로부터 지급받은 합계 3,700,000,000원에 달하는 투자금을 보유하고 있어 채무초과 상태가 아니었다. 또한 D의 이 사건 합의 체결은 그것이 자금을 융통하여 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라는 생각에서 이루어진 것이었으므로 사해행위에 해당하지 않는다.

설령 사해행위에 해당한다 하더라도 피고는 D과 E 사이의 투자약정과 형사고소 상황을 명확히 알지 못하였고, 피고 역시 D의 이 사건 사업에 투자한 것에 불과하며, 피고가 2020년 한 해에 걸쳐서 점진적으로 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권을 취득하여 온 점 등에 비추어 피고는 선의이다. 예비적 청구에 관하여, 피고는 D의 공박상태를 이용한 사실이 없다.

## **3. 원고의 주위적 청구에 대한 판단**

### **가. 사해행위 시점**

E과 D 사이에 2020. 4. 10. 체결된 이 사건 제3 약정에서 이 사건 사업 추진이 정상적으로 이루어질 수 없다고 E이 합리적이고 객관적으로 판단한 때 기한의 이익이 상실되는 것으로 정하면서(제4조 제2항 제9호) 그 담보로 사업시행권 포기각서를 제공하기로 정한 사실(제6조 제1항 제4호), D이 2020. 4. 10. 이 사건 제3 약정에 따라 E에게 '기한의 이익이 상실되는 경우 이 사건 사업 부지에 관하여 D이 보유하는 부동산 매매계약에 따른 매수인 지위를 E이 지정하는 자에게 조건 없이 이전한다'는 내용, 즉 '이 사건 합의'가 담긴 이 사건 제1 포기각서를 교부한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거, 갑 제32호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 D이 자금난 등으로 이 사건 사업을 정상적으로 진행할 수 없어 이 사건 제3 약정에 따라 기한의 이익이 상실된 사실, 이 사건 합의에 따라 D과 피고 사이에 이 사건 각 매매계약상 매수인 지위의 양도·양수가 이루어진 사실, 피고는 위 각 매매계약상 매수인지위를 인수한 뒤 2020. 10. 30.~2020. 12. 18.에 걸쳐 각각 잔금을 지급하고 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료한 사실이 인정된다.

E과 D은 2020. 4. 10. 이 사건 제3 약정 및 이 사건 제1 포기각서에서 기한의 이익이 상실되는 경우 이 사건 각 매매계약상 매수인지위를 E이 지정하는 자에게 양도할 것을 예정하는 '이 사건 합의'를 하였고, 이에 기하여 실제로 이 사건 각 매매계약상 매수인지위의 양도·양수가 이루어진 것인바, 이는 이 사건 합의에 기한 후속 절차에 지나지 아니하므로, 사해행위 요건의 구비여부는 이 사건 합의가 체결된 2020. 4. 10.을 기준으로 판단하여야 한다( 2016. 7. 14. 선고 2014다233268 판결 등 참조).

## 나. 피보전채권

1) 원고 A 원고 A가 D에 이 사건 제1 약정에 따라 1,000,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 제1 약정 제4조 제1호에서 D은 원고 A에게 원고 A가 투자한 원금 1,000,000,000원과 투자 수익금 2,000,000,000원의 합계 3,000,000,000원을 지급하기로 정하고 있는 사실, 같은 약정 제4조 제3호에서 D이 2019. 12. 31.까지 이 사건 사업 부지 확보에 실패하는 경우 D은 원고 A에게 연 3.65%의 이자와 함께 원금을 반환하여야 한다고 정하고 있는 사실, 같은 약정 제5조 제4호에서 D이 제4조 제3호의 사유 이외의 다른 사유로 이 사건 사업을 진행하지 못할 경우 D 대표이사 개인 지분을 제3자에게 매각하거나 또는 전체 토지와 사업권을 매각해 투자원금과 제4조 제1호에서 약정한 수익금을 분배하기로 지급하기로 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같은데, 이는 D이 이 사건 제1 약정에서 '2019. 12. 31.까지 이 사건 사업 부지 확보에 실패하는 경우'에는 원고 A에게 '원금(1,000,000,000원) 및 연 3.65%의 비율로 계산한 이자'를 지급하고, 그 외의 다른 사유로 이 사건 사업이 진행하지 못할 경우 또는 이 사건 사업이 성공할 경우 모두 원고 A에게 투자 원금(1,000,000,000원) 및 수익금(2,000,000,000원)의 합계 3,000,000,000원을 지급하기로 약정한 것으로 해석된다. 그렇다면 원고 A는 이 사건 제1 약정에 따라 피고에게 최소 1,000,000,000원의 채권을 가지는데, 이는 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 원고 B 원고 B가 D에 이 사건 제2 약정에 따라 700,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 제2 약정 제4조 제1호에서 D은 원고 B에게 원고 B가 투자한 원금 700,000,000원과 투자 수익금 1,400,000,000원의 합계 2,100,000,000원을 지급하기로 정하고 있는 사실, 같은 약정 제4조 제3호에서 D이 2019. 12. 31.까지 이 사건 사업 부지 확보에 실패하는 경우 D은 원고 B에게 연

3.65%의 이자와 함께 원금을 반환하여야 한다고 정하고 있는 사실, 같은 약정 제5조 제4호에서 D이 제4조 제3호의 사유 이외의 다른 사유로 이 사건 사업을 진행하지 못할 경우 D 대표이사 개인 지분을 제3자에게 매각하거나 또는 전체 토지와 사업권을 매각해 투자원금과 제4조 제1호에서 약정한 수익금을 분배하기로 지급하기로 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같은데, 이는 D이 이 사건 제2 약정에서 '2019. 12. 31.까지 이 사건 사업 부지 확보에 실패하는 경우'에는 원고 B에게 '원금(700,000,000원) 및 연 3.65%의 비율로 계산한 이자'를 지급하고, 그 외의 다른 사유로 이 사건 사업을 진행하지 못할 경우 또는 이 사건 사업이 성공할 경우 모두 원고 B에게 투자 원금(700,000,000원) 및 수익금(1,400,000,000원)의 합계 2,100,000,000원을 지급하기로 약정한 것으로 해석된다. 그렇다면 원고 B는 이 사건 제2 약정에 따라 피고에게 최소 700,000,000원의 채권을 가지는데, 이는 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

#### **다. 사해행위 성립 여부**

앞서 든 증거, 앞서 인정한 사실, 갑 제30호증의 기재, 증인 AW의 증언 및 서면 증언, 이 법원의 해운대세무서에 대한 과세정보 제출명령에 대한 회신 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실, 즉 ① 2020. 2. 1.~2022. 3. 29. D에 과세대상 재산이 존재하지 않는 사실, ② D에 대한 '기업정보'의 '재무현황요약' 중 각종 자산란이 공란으로 되어있는 사실, ③ D의 대표이사인 AW(개명전 이름 : AV)가 2020. 2.경~2020. 10.경 이 사건 각 매매계약상 매수인지위를 제외하고는 D의 자산이 존재하지 않았다고 증언한 점, ④ 이 사건 각 매매계약상 매수인 지위의 금전적 가치는 뒤에서 보는 바와 같이 약 2,000,000,000원 정도에 불과한 점, ⑤ 앞서 본 바와 같이 원고들이 D에 대하여 합계 1,700,000,000원의 채권을 가지고 있는 점, ⑥ E도 D에 대하여 이 사건 제3 약정에 따라 이 사건 사업의 성공 여부를 불문하고 최소 2,000,000,000원의 채권을 가지고 있는 것으로 보이는 점 등을 종합하면, D은 이 사건 합의가 체결된 2020. 4. 10.을 기준으로 소극재산이 적극재산을 초과하는 심각한 채무초과상태에 있었던 것으로 판단된다.

그렇다면 D은 채무초과상태에서 E과 사이에 이 사건 합의를 체결함으로써 원고들을 비롯한 일반채권자들의 공동담보에 부족을 초래하였다고 할 것이므로6), 이는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, D의 사해의사 역시 어렵지 않게 인정할 수 있으며, 수익자인 피고의 악의도

추정된다.

## 라. 피고의 선의 주장에 대한 판단

1) 사해행위취소소송에서 수익자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다. 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 한다. 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 합의는 사해행위에 해당하고 채무자인 D의 사해의사도 인정되므로 수익자인 피고의 악의는 추정된다. D의 대표이사인 AW(개명 전 이름 : AV)가 E과 피고는 같은 사람이 운영하는 회사로 알고 있으며, 피고는 D과 투자자들 사이의 채권채무관계 및 D의 재정 상황을 알 수 있었다고 증언(AW의 서면 증언)한 점, 피고와 E 사이에 체결된 이 사건 제5 약정은 D과 E 사이에 체결된 이 사건 제4 약정을 배경으로 하는 것으로서 피고는 D이 진행하는 이 사건 사업에 관하여 구체적으로 알고 있었다고 보이는 점 등을 고려할 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 합의가 D의 채권자를 해하는 사해행위라는 것을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

## 마. 원상회복의 방법

1) 앞서 인정한 사실에 따르면, 사해행위인 이 사건 합의에 따라 이 사건 각 매매계약상 매수인지위가 피고에게 양도된 후 피고가 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 소유권이전등기를 경료하였다가 그 후 AX 주식회사의 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었고 위 신탁원부에 등재된 수익자는 총 16명이며 수익권증서 발행금액의 합계는 35,200,000,000원에 달하므로, 이 사건 각 매매계약상 매수인지위는 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다고 봄이 상당하다. 따라서 피고는 원고들에게 원상회복으로서 그 가액을 배상할 의무가 있다.

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 매매계약상 매수인지위의 금전적 가치는 이 사건 각 매매계약상 지급된 계약금의 액수가 총 2,051,050,000원인 점에서 위 금액과 동일하다고

봄이 타당하고, 수익자인 피고가 취득한 이익도 이와 같다. 한편 원고 A의 피보전채권은 최소 1,000,000,000원, 원고 B의 피보전채권은 최소 700,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그렇다면 이 사건 합의는 위 매수인지위의 금전적 가치 및 피고가 취득한 이익(2,051,050,000원)과 원고들이 구하는 피보전채권의 합계(1,700,000,000원) 중 적은 금액인 원고들이 구하는 피보전채권인 1,700,000,000원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고 A에게 위 원고가 구하는 1,000,000,000원, 원고 B에게 위 원고가 구하는 700,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사**김세현

**판사**이진아

**판사**김혜민

별지

1) 원고들이 취소를 구하는 매수인지위 양도합의는 '이유'부분 '3.가.'에서 보는 바와 같이 2020. 4. 10. 체결되었음이 명백하므로 '2020. 4. 10. 체결된 매수인지위 양도합의'의 취소를 구하는 것으로 선택한다.

2) 원고들은 소장에 '주식회사 D과 피고 사이에 체결한 매수인지위 인수계약을 취소한다'는 취지로 기재하였다. 하지만 위 합의는 주식회사 D이 주식회사 E과 사이에 체결한 합의이고, 피고는 위 합의의 당사자가 아니며 단지 위 합의에 따라 권리를 취득하게 되는 수익자이다(위 합의는 제3자를 위한 계약으로 볼 수 있다). 그런데 채무자가 재산권을 목적으로 한 법률행위의 당사자인 이상 수익자가 그 법률행위의 당사자가 아니라 하더라도 사해행위취소의 대상이 되는 사해행위가 될 수 있고(예를 들어 권리의 포기나 채무면제와 같은 단독행위도 사해행위가 될 수 있다), 원고들은 사해행위취소에 따른

원상회복청구권을 행사하기 위하여 채무자 주식회사 D이 한 위 합의를 취소하려고 하므로, 이와 같이 위 합의의 당사자를 선택한다.

3) 증인 AW의 개명 전 이름

4) 이 사건 제3 약정을 가리킨다.

5) 이 사건 제4 약정을 가리킨다.

6) 설령 D이 당시 채무초과 상태가 아니었다고 하더라도 이 사건 각 매매계약상 매수인지위는 당시 D의 유일한 재산이므로 이 사건 합의로 인하여 채무초과상태에 빠졌다고 할 것이며 이는 사해행위에 해당한다고 할 것이다.