

수원지방법원 성남지원 2022. 2. 8 선고 2019가단217598 판결 [사해행위취소등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 수인

담당변호사 변명섭

피고1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 김재협

변론 종결2021. 10. 26.

판결 선고2022. 2. 8.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B은 원고에게 100,127,193원 및 그중 100,000,000원에 대하여 이 사건 소장부분 송달
다음날부터 2021. 10. 22.자 청구취지변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는
날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 별지 1기재 부동산에 관하여 피고 B과 피고

주식회사 C 사이에 2015. 3. 10. 체결된 매매계약을 49,369,673원의 범위 내에서 취소하고, 별지 2 기재 부동산에 관하여 피고 B와 피고 주식회사 C 사이에 2016. 7. 15. 체결된 매매계약을 50,757,520원의 범위 내에서 취소한다. 피고 주식회사 C는 원고에게 100,127,193원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 등 19인은 2004. 2.경 주식회사 D으로부터 용인시 처인구 E 대 9,814m² (이하 'E 토지'라 한다)와 위 토지 지하 1층, 지상 5층의 건물, 용인시 처인구 F 잡종지 8,566m² (이하 'F 토지'라 하고, 위 각 토지 및 건물을 합하여 '이 사건 투자 부동산'이라 한다)를 278억 110만 원에 매수하여 전매, 임대, 개발 등으로 수익을 내기로 하는 공동투자사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 하기로 약정하였다.

나. 원고는 2004. 2.경 피고 B의 이 사건 사업 참여를 위하여 1억 원을 피고 B에게 투자하고, 위 19인 중 1인의 공동투자자로 이 사건 사업에 참여하였는데, 원고를 포함한 공동투자자 중 5인은 2005.

12. 16. 피고 B 등 나머지 투자자 14인에게 사업 지분 25.11%를 114억 47,938,000원에 매도하였고, 원고를 제외한 나머지 4인은 이 사건 사업에서 탈퇴하였으나 원고는 매매대금을 지급받지 않는 대신 피고 B의 하위투자자로 계속 남기로 하였다.

다. 이후 공동투자자 14인은 2005. 12. 16. 이 사건 투자 부동산을 담보로 G은행으로부터 148.8억 원을 대출받아 매매대금 지급 등에 충당하였고, 추가로 공동투자자 일부의 지분 매도 및 탈퇴에 따라 2007. 4. 16. 피고 B와 H, I, J, K 5인이 이 사건 투자 부동산의 공유자로 남게 되었으며, 피고 B의 이 사건 사업 지분은 49.36%가 되었다.

라. 피고 B 등 5인은 추가 대출을 일으켜 이 사건 투자 부동산 일대에 주상복합건물을 신축하여 분양하는 사업을 하기로 하고, 2009. 6. 12. 주식회사 L(후에 피고 주식회사 C로 상호가 변경됨, 이하

상호 전후를 불문하고 '피고 C'라 한다)를 설립하여 이 사건 사업을 추진하였다.

마. 피고 B는 2009. 11. 17. 원고에게 아래와 같은 내용의 인증서(이하 '이 사건 인증서'라 한다)를 작성해주었다.

■ 소재지: 용인시 처인구 E, F (총 면적 18,380m²)

■ 등기명의자: B, 상기 토지의 등기면적 9,071.95m²

■ 지분권자: A, 지분면적 40.31m², 지분율 0.219%

■ 내용:

- 상기의 등기명의자는 지분권자의 지분면적 및 지분율을 소유하고 있음을 확인합니다.
- 상기의 지분권자는 확인지분율만큼 대출금을 차입하였음을 확인합니다.
- 상기 등기명의자는 본 부동산의 매각 등의 처분행위시 위 지분권자(A)에게 사전 통보하고 협의 후 이행하기로 한다.
- 본 확인서 내용을 위반할 시 등기명의자는 민·형사상 책임을 지기로 한다.

※ 매매 시 매매대금대로 지불정산하기로 한다.

바. 이 사건 투자 부동산은 M 도시개발사업조합이 시행사로 주관하는 M 도시개발사업구역에 포함되었으나 이 사건 사업은 제대로 진행되지 않았다. 이 사건 사업 진행이 지연되고 금융비용은 계속 증가하게 되어 공동투자자들이 2005년 대출받은 대출금 148.8억 원은 2007. 4. 17. 368.8억 원으로 증액되었고, 공동투자자들은 2009. 10. N은행으로부터 70억 원의 추가 대출, 2011. 12. G은행으로부터 20억 원의 추가 대출을 받았다.

사. 이 사건 사업에 관한 금융비용은 갈수록 증가되었고, 금융비용 연체로 2012. 9.경 이 사건 투자 부동산에 대한 공매절차가 진행되었으나 4차에 걸쳐 유찰되었다. 이에 공동투자자들은 법인을 설립하여 이 사건 사업을 진행하기로 하고, 2009. 6. 12. 피고 C를 설립하였다. 피고 C는 2012. 12. 3. 공동투자자 중 H, I, J 3인으로부터 위 3인의 이 사건 투자 부동산의 지분 및 이 사건 사업에 관한 지분을 양수하고 이에 관한 금융채무 등 채무 일체를 면책적으로 인수하였다.

아. 피고 C는 2015. 3.경 이 사건 사업과 관련하여 700억 원 상당의 PF 대출을 받아 G은행에 기존 대출금 일부를 상환하여 이 사건 투자 부동산에 관한 G은행과 사이의 신탁계약을 해지하였고, 2015.

3. 10. 피고 B과 H, I, J, K와 사이에 이 사건 투자 부동산에 관한 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '2015. 3. 10.자 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

■ 부동산의 표시 및 이전할 지분

1. E 토지

- ① B 9814분의 2284.87
- ② H 9814분의 2876.41
- ③ I 9814분의 859.84
- ④ J 9814분의 859.84
- ⑤ K 9814분의 176.36

2. F 토지

- ① H 8566분의 2510.69
- ② I 8566분의 750.49
- ③ J 8566분의 750.49

제1조[계약의 목적] 매도인들이 공동으로 수행하려던 O회사 비주거용건물 임대 및 신축분양 사업에서 매도인들의 소유 부동산을 매수하기 위하여 본 매매계약서를 작성한다.

제2조 [매매대금 및 지급시기] 위 부동산 매매대금 및 지급시기는 다음과 같다.

B 7,861,713,000원

H 13,611,221,000원

I 4,065,290,000원

J 4,065,290,000원

K 591,785,000원

매매대금 합계 30,194,759,000원

잔금일: 특약사항이 완료되는 날

제3조[소유권 이전] 매도인은 매매대금 전액을 수령하기 전에 매수인이 금융기관에서 차입할 수 있도록 차입 및 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고, 위 부동산에 대하여 특약사항 완료시

매수인에게 인도한다.

[중략]

제8조[토지분할에 따른 지분] 본 건 부동산 E 토지분할이 용인시 처인가청에서 진행 중이므로 분할완료 후 토지지분의 정리는 아래와 같다.

E	9814	E	4629	피고 C
F	8566	F	8566	피고 B 8566분의 4227.97K 8566분의 326.36피고 C 8566분의 4011.67
		P	5185	피고 B 5185분의 2559.11K 5185분의 197.57피고 C 5185분의 2428.32

※ 특약사항

- ① 본 계약은 금융기관으로부터 프로젝트파이낸싱 완료시 효력이 발생한다.
- ② 현 건물의 임차인은 매도인 책임하에 퇴거시킨 후 매수인에게 토지를 인도한다.
- ③ 기타사항은 일반적인 부동산 매매거래관행을 준용하기로 한다.
- ④ 건축물은 매도인 책임하에 명도 및 철거한다.
- ⑤ 매수인은 매도인이 G은행에 제공한 첨담보(근저당권)를 말소한다.

자. 이후 E 토지는 2015. 3. 26. 용인시 처인가 E 대 4,629m²(이하 '분할 후 E 토지'라 한다)와 P 대 5,185m²(이하 'P 토지'라 한다)로 분할되었는데, 피고 C는 2015. 3. 27. 분할 후 E 토지 중 피고 B의 4629분의 2284.87 지분을 포함한 공유투자자들의 지분 전체에 관하여 2015. 3. 10.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

차 그 후 P 토지에 대하여도 주상복합건물 신축사업이 진행되게 되어 2016. 7. 20. Q은행으로부터 840억 원의 PF대출이 가능하게 되었고, 피고 C는 2016. 7. 15. 피고 B와 K 사이에 P 토지 중 피고 B의 5185분의 2559.11 지분을 11,359,889,290원, K의 5185분의 197.57 지분을 877,013,230원에 매수하고, 매매대금 지급일을 2016. 7. 20.로 하는 매매계약(이하 '2016. 7. 15.자 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

카. 그에 따라 피고 C는 2016. 7. 20. P 토지 중 탈퇴한 위 3인의 지분인 5185분의 2428.32 지분에

관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 지분이전등기를 마친 후 같은 날 위 토지 중 피고 B의 5185분의 2559.11 지분, K의 5185분의 197.57 지분에 관하여 2016. 7. 15.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

타. 2017. 12.경 분할 후 E 토지와 P 토지 지상에 지하 4층, 지상 17층 규모의 업무시설, 숙박시설, 근린생활시설 건물이 신축되었고, 위 건물에 대한 분양사업이 시작되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 12, 20, 21호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 12호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 피고 B이 추진한 이 사건 사업을 위해 피고 B에게 1억 원을 투자한 투자자로, 피고 B과 원고는 이 사건 투자 부동산을 통한 사업 수익을 정산하기로 한 조합관계에 있고, 원고의 지분은 1억 원에 대한 이 사건 투자 부동산 면적인 40.31m²에 상응한 0.219%이며, 피고 B은 이 사건 투자 부동산 매도로 위 지분율에 상응한 수익을 정산해줄 의무를 부담한다. 피고 B은 위와 같이 피고 C에게 E 토지와 F 토지를 매도하였는데, 매도 당시 E 토지의 시가(2015. 3. 10. 기준)는 22,543,230,000원으로 원고 지분율에 상응한 금액은 49,369,673원이고, P 토지의 시가(2016. 7. 15. 기준)는 23,176,950,000원으로 원고 지분율에 상응한 금액은 50,757,520원이므로, 피고 B은 원고에게 위 각 금액의 합계액인 100,127,193원을 정산금으로 지급할 의무가 있다. 설사 정산금이 아니라 하더라도 피고 B은 이 사건 인증서에 따라 원고와 투자계약을 체결하고 매매 후 정산금을 지급하기로 하였음에도 이를 이행하지 않아 원고에게 위와 같이 위 각 토지의 시세 중 원고 지분율에 상응한 금액의 손해를 입게 하였으므로, 피고 B은 원고에게 위 100,127,193원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 정산금 청구에 관한 판단

1) 원고와 피고 B의 조합관계 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 원고는 피고 B을 통해 초기 공동투자자 19인으로 이 사건 사업에 참여한 후 2005. 12. 16. 다른 투자자 4인과 함께 나머지 투자자 14인에게 사업지분을 매도하고, 피고 B의

하위투자자로서 이 사건 사업의 투자자로 남게 되면서 이 사건 투자 부동산에 대한 원고의 지분 면적을 40.31㎡로, 지분율을 0.219%로 하여 이 사건 사업으로 발생할 이익을 분배받기로 하였던 점, ② 원고는 피고 B와 사이에 이 사건 인증서를 작성하면서 원고의 투자 지분 및 이 사건 사업에 관하여 원고 지분율만큼의 대출금 등 채무가 발생하였음을 확인받고, 이 사건 투자 부동산의 매매로 인한 이익 실현 시 매매대금에서 원고의 투자 지분에 상응한 정산금을 지급받기로 약정하였던 점, ③ 원고는 피고 B의 하위 투자자로 원고의 투자 지분율에 관한 이 사건 사업의 참여 및 결정, 수익금의 정산 등 일체를 피고 B에게 위임하면서 이 사건 투자 부동산의 처분행위에 관하여만 사전 통보 및 상호 협의를 거치기로 약정하였던 점, ④ 원고는 이 사건 인증서 작성 후 이 사건 소 제기 무렵까지 10여 년간 이 사건 사업의 진행 및 투자금 정산 등에 관하여 별다른 요청이나 확인 없이 사업이 진행되어 투자금 정산이 되기까지 기다려왔던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고 B와의 사이에 상호 매수자금을 출자하여 이 사건 투자 부동산의 개발·매각이라는 이 사건 사업을 경영하기로 합의하였다고 볼 수 있으므로, 원고와 피고 B의 법률관계는 특수한 형태의 조합에 해당하여 원고와 피고 B의 내부 관계에서는 민법상 조합에 관한 규정이 적용 또는 준용된다고 보아야 한다.

2) 관련 법리 조합의 목적 달성 등으로 인하여 조합이 해산된 경우, 별도로 처리할 조합의 잔무가 없고 다만 잔여재산을 분배하는 일만 남아 있을 때에는 따로 청산절차를 밟을 필요 없이 각 조합원은 자신의 잔여재산 분배비율의 범위 내에서 그 분배비율을 초과하여 잔여재산을 보유하고 있는 조합원에 대하여 바로 잔여재산의 분배를 청구할 수 있다. 이때 조합에 합유적으로 귀속된 채권의 추심이나 채무의 변제 등 사무가 완료되지 아니한 상황이라면 그 채권의 추심이나 채무의 변제는 원칙적으로 조합원 전원이 공동으로 하여야 하는 것이므로, 그 추심이나 변제 등이 완료되지 않은 상태에서도 조합원들 사이에서 공평한 잔여재산의 분배가 가능하다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 청산절차를 거치지 않고 바로 잔여재산의 분배를 구할 수는 없다고 할 것이다. 나아가 조합 해산 시에 어느 조합원이 다른 조합원을 상대로 청산절차를 거치지 않고 곧바로 하는 잔여재산의 분배청구는 청구의 상대방인 조합원이 그 분배비율을 초과하여 잔여재산을 보유하고 있는 경우에 한하여 그 분배비율을 초과하는 부분의 범위 내에서만 허용되는 것이므로, 그러한 분배청구가 가능하기 위해서는 조합의 전체 잔여재산의 내역과 그 정당한 분배비율 및 조합원 각자의 잔여재산

보유내역 등이 먼저 확정될 수 있어야 한다(대법원 2005. 12. 8. 선고 2004다30682 판결, 대법원 2009. 4. 23. 선고 2007다87214 판결, 대법원 2013. 10. 11. 선고 2011다47084,47091 판결 등 참조).

3) 판단 앞서 든 각 증거 및 을 제14 내지 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 원고와 피고 B은 위와 같이 특수한 형태의 조합관계를 형성하여 이 사건 투자 부동산의 개발, 매각이라는 이 사건 사업을 경영하였는데, 현재 이 사건 투자 부동산 위에서 오피스텔 분양 사업이 계속 진행 중인 점, ② 이 사건 사업을 위해 부담하게 된 대출금 및 이자, 각종 세금, 개발 비용 등 채무의 정산은 전혀 이루어지지 않았고, 현재 진행 중인 도시개발사업이 종료되어야 공동투자사업에 대한 정산이 이루어질 수 있는 점, ③ 2015. 3. 10.자 매매계약이나 2016. 7. 15.자 매매계약의 매매대금 대부분은 기존 대출금 상환이나 세금 납부, 신탁비용, 공사비 등에 충당된 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 투자 부동산은 M 도시개발사업조합이 시행사로 주관하는 M 도시개발사업구역 내 환지에정지로 지정되었고 현재까지 도시개발사업이 진행 중인데, 피고 C와 위 도시개발사업조합 사이에 환지청산금과 관련한 분쟁이 계속되고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 B 사이의 조합관계는 대외적으로 채권의 추심이나 채무의 변제가 완료되지 않았고 조합의 전체 잔여재산의 내역과 그 정당한 분배비율 및 각자의 잔여재산 보유내역 등이 확정될 수도 없는 상황이므로, 원고가 청산절차를 거치지 아니하고 곧바로 피고 B에 대한 잔여재산분배를 청구할 수는 없다고 볼 수밖에 없다.

설사 원고가 피고 B을 상대로 원고와 피고 B 사이의 조합관계에서 탈퇴한 것으로 볼 수 있다 하더라도 민법 제719조 제1항은 "탈퇴한 조합원과 다른 조합원간의 계산은 탈퇴당시의 조합재산상태에 의하여 한다."고 규정하고 있고 같은 조 제3항은 "탈퇴 당시에 완결되지 아니한 사항에 대하여는 완결 후에 계산할 수 있다."고 규정하고 있는바, 앞서 본 바와 같이 현재까지 이 사건 투자 부동산에 대한 이 사건 사업이 진행 중이어서 원고와 피고 B이 형성한 조합의 재산상태를 파악하기 어렵고 달리 원고가 제출한 증거만으로는 위 조합의 재산상태를 알 수 없으므로 결국 탈퇴에 따른 원고의 지분은 위 사업이 완결된 후 계산하는 것이 타당하다고 보인다.

그렇다면 현 상태에서 원고의 지분을 계산하여 그 가액의 지급을 구하는 원고의 위 주장은 받아들일

수 없다.

다. 손해배상청구에 관한 판단

앞서 본 것과 같이 원고와 피고 B는 상호 매수자금을 출자하여 이 사건 투자 부동산의 개발·매각이라는 이 사건 사업을 경영하기로 한 조합관계에 해당하는 점, 피고 B이 원고에게 지급해야 할 정산금은 단지 이 사건 투자 부동산의 매각대금 중 원고 지분율에 상응한 금액으로 볼 수 없고, 이는 위와 같이 조합관계의 청산절차를 거치거나 조합의 적극 재산 및 소극 재산 등 재산상태 파악을 거쳐 확정될 수 있는 점, 2015. 3. 10.과 2016. 7. 15. 당시 원고가 주장하는 이 사건 투자 부동산의 시세에 상응한 매매가 현실적으로 이루어졌음을 인정할 증거가 없고, 2015. 3. 10.자 매매계약 내지 2016. 7. 15.자 매매계약이 원고 주장과 같이 부당하게 이루어진 염가 매매라거나 가장 매매라고 보이지도 않는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 원고와 사이의 조합관계 내지 이 사건 인증서에 따른 약정을 위반하여 손해를 가하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 피고 B를 상대로 위와 같이 정산금채권 내지 손해배상채권을 갖고 있는데, 피고 B은 채무 초과 상태에서 유일한 재산인 피고 B의 E 토지 지분인 별지1 기재 부동산, P 토지 지분인 별지2 기재 부동산을 피고 C에게 매각하는 2015. 3. 10.자 매매계약과 2016. 7. 15.자 매매계약을 하였고, 위 각 매매계약은 사해행위에 해당하므로, 피고들 사이의 위 각 매매계약은 원고의 피보전채권액 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고 C는 원고에게 가액반환으로 위 피보전채권액 상당을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B의 본안 전 항변에 대한 판단

피고 B은, 원고 주장의 사해행위가 이루어진 시점이나 원고가 이를 알 수 있었던 시점은 2009. 9. 또는 2009. 11.로 이 사건 소는 그로부터 5년 이상 경과한 후 제기되었으므로, 원고의 사해행위취소청구는 제척기간이 도과되어 부적법하다고 항변하나, 원고가 구하는 사해행위취소의

대상이 되는 위 각 매매계약은 2015. 3. 10. 이후 체결된 것으로 이 사건 소는 그로부터 5년이 경과되기 전 제기되었고, 피고 B이 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 소 제기 1년 전 위 각 매매계약으로 인해 피고 B에 대한 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 피고 B에게 사해의 의사가 있었음을 알았다는 점을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 B의 위 항변은 이유 없다.

다. 본안에 관한 판단

앞서 본 것과 같이 원고가 사해행위라 주장하는 위 각 매매계약 당시 원고가 피고 B를 상대로 피보전채권으로 구하는 정산금채권 내지 손해배상채권이 있었다고 볼 수 없고, 원고 주장의 위 각 채권에 관한 원고와 피고 B 사이의 조합관계가 형성되어 있었으나 위 각 매매계약 후 이 사건 소송의 변론종결 무렵까지도 위 각 채권은 성립되지 않았으므로, 사해행위취소의 피보전채권은 인정되지 않는다.

따라서 원고의 사해행위취소 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김주관

별지