

의정부지방법원 고양지원 2022. 9. 30 선고 2020가합75098 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고**1. 주식회사 A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 변호사 허형욱

**피고**주식회사 G

소송대리인 법무법인 오름

담당변호사 이경수

**피고보조참가인**H 주식회사

소송대리인 법무법인 일산

담당변호사 이해진

**변론 종결**2022. 9. 2.

**판결 선고**2022. 9. 30.

## 주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

1. 피고와 주식회사 I(이하 'I'이라 한다) 사이에 2019. 7. 2.자로 체결된 건축주명의변경 계약을 취소한다.
2. 피고는 I에게 별지 기재 건축허가사항의 건축주 명의를 I로 변경하는 절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. I의 토지 매수 및 건축 사업 추진

- 1) I은 2016. 12. 14. 건물 신축 및 분양사업을 추진하기 위하여 한국토지주택공사로부터 파주시 J 대 2,068.6m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하였고, 2017. 10. 20. 위 토지에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) I은 2017. 10. 20. K조합로부터 41억 원을 차용하면서, 이 사건 토지를 L 주식회사(변경 전 상호: 주식회사 M)에 ① 채무자 I, ② 제1순위 우선수익자 K조합, ③ 제1순위 우선수익 한도금액 53억 3,000만 원으로 정하여 담보신탁하였다.
- 3) I은 2017년 11월경부터 이 사건 토지 위에 지하 3층, 지상 10층의 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하기 시작하였고, 위 건물에 대한 선분양을 실시하여 총 66명의 수분양자로부터 8,162,793,278원의 분양대금을 수령하였다(이하 위 건축 및 분양사업을 '이 사건 개발사업'이라 한다).

#### 나. 사업권 양도·양수계약 체결 및 건축주 명의 변경

- 1) I은 공사대금 부족 등의 이유로 2018년 10월경부터 이 사건 건물의 공사를 더 이상 진행하지 못하고 중단하였다.
- 2) I은 2019. 6. 27. 피고와의 사이에 이 사건 개발사업의 사업권 및 이 사건 토지, 건물을 피고에게 양도하기로 하는 내용의 사업권 양도·양수계약(이하 '이 사건 사업권 양도계약'이라 한다)을

체결하였다. 그 주요 내용은 다음과 같다.

#### 사업권 양도·양수 계약서

경기도 파주시 J 중심상업지역 개발사업과 관련하여 양도인(주)(이하 "갑"이라 한다)와 양수인

(주)G(이하 "을"이라 한다)는 다음과 같이 양도·양수계약을 체결하고 [..]

#### 제1조(목적)

본 계약은 그간 "갑"이 상기 개발사업과 관련하여 추진해온 사업성과 등을 "을"이 합법적 행위 범위 내에서 양수하고, "을"은 합의된 대가를 지불함으로써 상호간 이익증진을 도모함에 있다. 단, 계약서 외의 의무 또는 채무는 승계하지 않는다.

#### 제2조(사업시행권의 포기 및 효력)

- ① "갑"은 계약서 날인과 동시에 상기 사업의 시행권을 포기함은 물론 본 사업과 관련하여 어떠한 권리도 행사할 수 없으며 본 사업과 관련된 일체의 권리를 "을"에게 양도한다.
- ② "을"은 본 계약의 양도양수조건에 따라 "갑"의 채무를 변제하는 방식으로 계약대금을 지급하여야 한다.

#### 제3조(사업권의 범위)

- ① 토지 및 현재의 신축 중인 건물 일체. 다만 채우는 총 매매대금 범위 내에서 조건부 승계한다.
- ② 그간 사업추진관련 검토 및 동의서 등 증빙서류 이관
- ③ 본 사업추진에 따라 취득한 영업권 및 노하우
- ④ 기타 상호간 인정하는 제반사항

#### 제4조(사업권 양도에 따른 대금 지급)

- ① "갑"과 "을"은 본 사업권 인수와 관련하여 토지대금, 건축공사비 및 사업 프리미엄 등 총액을 175억 원으로 한다.
  - ② 총 175억 원 중 신탁예금 10억을 제외 시 지급할 총액은 165억 원이며 토지대출금 41억은 매수인이 승계하고, 매수인이 지급한 공사금액 등을 차감하고 기타의 채무를 차감한다.
- 골조공사의 10층 및 옥탑 등 완성까지의 비용은 15억 원으로 하고, 이는 매수인이 부담하며, 나머지 잔액은 매도인이 부담한다.

분양자의 계약금, 중도금은 계약서 갱신절차에 의해 매수인이 승계하고, 계약 유지 및 위약금, 지체상금 등은 매도인이 책임진다.

③ "갑"은 토지이전서류를 즉시 준비하여 매수인이 지정한 법무사사무실에 보관하여야 하며, 등기 완료시 계산서 및 세금계산서를 "을"에게 제출한다. 또한 "갑"의 미지급 업체 등에 "을"은 직접 대금을 정산 입금할 수 있다.

[..]

특약사항

[..]

#### 1. 매매대금에 관하여

- 토지 및 공사 중인 신축건물 등 총 인수대금은 175억 원으로 한다.
- 토지 근저당 41억 원은 매수인이 승계하고 잔금에서 차감한다.
- 분양자의 청약금 중 신탁계좌에 있는 예금은 매수인에게 인계하여야 하며, 절차상 인계불가 시에는 준공 후 매도인이 받아야 할 잔금에서 10억 원을 차감한다.
- 건물 분양계약금 및 중도금 81.8억, 공사미지급금 등을 매수인이 부담한 경우 및 현재 공정까지의 언급되지 않은 모든 우발채무를 매수인이 매도인에게 지급하여야 할 금액에서 차감한다.

[..]

- 최종정산 대금지급은 보존등기 후 분양자의 등기완료 즉시 이행한다.

#### 2. 공사에 관하여

- 7층까지의 골조 완결 및 레미콘 타설 완성 및 대금은 매도인이 책임이며, 이에 대한 비용을 "을"이 집행 시 잔금에서 차감한다.
- 매도인은 원도급 종합건설사 및 하도급 계약업체 전체에 대하여 공사포기각서, 유치권포기각서, 공사대금 정산서를 공사업체의 확약 인감을 첨부하여 매수인에게 인계하고 동 미지급금은 매수인이 매도인에게 지급할 잔금 범위 내에서 공사업체와 상호 협의 지급키로 한다.

[..]

#### 3. 분양계약에 대하여

[..]

- 분양자로부터 기수령한 8,182,793,278원은 준공 후 분양자의 등기 및 잔금절차 완료 시 매수인이 지급할 잔금에서 차감하며, 계약해지 건에 대한 변제 의무는 "갑"이 진다.

[..]

#### 4. 인계절차에 관하여

- 매도인은 계약서 날인 즉시 건축주 명의 변경 및 토지 등기 이전, 건설회사 착공 신고, 분양자 갱신업무 등 모든 업무에 적극 협조한다.

[..]

3) I과 피고는 2019. 7. 31. 파주시에 위 사업권 양도계약에 따라 이 사건 건물의 건축주를 I에서 피고로 변경하는 내용의 건축관계자 변경신고를 하였고, 위 신고는 2019. 8. 21. 수리되었다.

#### 다. 이 사건 토지와 건물의 가액

1) 이 사건 토지의 수탁자인 L 주식회사는 2020. 6. 18. 이 사건 토지에 관하여 공매 절차를 개시하였다.

2) 위 공매절차에서 이 사건 토지의 가액은 2020. 2. 25.을 기준으로 6,764,322,000원, 당시 공사 중이었던 이 사건 건물은 2020. 6. 16.을 기준으로 7,574,786,200원으로 각각 감정평가되었다.

#### 라. 추가적인 건축주 명의 변경

피고보조참가인은 2020. 5. 4. 피고와의 사이에 피고보조참가인이 피고로부터 이 사건 건물의 건축주 명의를 포함하여 이 사건 사업에 대한 사업권을 양수하기로 하는 사업권(허가권) 양도·양수계약을 체결하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제7 내지 14, 16, 20, 21호증, 을가 제5, 14호증(이상 가지번호 있는 서증은 모두 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 본안전항변에 대한 판단

### 가. 피고의 본안전항변의 요지

피고는 I과 이 사건 사업권 양도계약을 체결한 후 2019년 7월경 I의 채권자들을 상대로 설명회를 개최하였고, 원고 C, D, E, F과는 채권액 및 변제계획에 대하여 합의하기도 하였다. 그렇다면

원고들은 2019년 7월경 사해행위의 취소원인을 알았다고 보아야 하므로, 그로부터 1년이 지난 후인 2020. 8. 13.에 제기된 이 사건 소는 제척기간이 도과되어 제기된 것으로 부적법하다.

## 나. 판단

- 1) 관련 법리 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 "취소원인을 안 날"이라고 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다. 이는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 한 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알아야 한다(대법원 2017. 6. 15. 선고 2015다247707 판결 등 참조).
- 2) 구체적 판단 가) 을가 제6, 7, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 I과 이 사건 사업권 양도계약을 체결한 후 2019년 7월경 원고들을 포함한 I의 채권자들을 상대로 설명회를 개최한 사실, 피고가 그 무렵 원고 C, D, E, F과 채권액 및 변제계획에 대하여 합의한 사실은 인정된다. 그러나 그러한 사실만으로는 원고들이 I이 사해의 의사로 건축주 명의 변경행위를 하였다는 사실을 알았다고 보기는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 따라서 피고의 본안전항변은 받아들이지 않는다.

## 3. 본안에 대한 판단

### 가. 원고들 주장의 요지

원고들은 I에 대하여 채권을 보유하고 있었는데, I은 2019. 7. 2.경 채무초과 상태에서 그 유일한 재산인 이 사건 건물에 대한 건축주명의를 피고로 변경해주기로 약정하였다. 위와 같은 건축주명의변경 약정은 원고들과의 관계에서 사해행위에 해당하므로 이는 취소되어야 한다.

### 나. 피보전채권의 존재

- 1) 원고 주식회사 A의 피보전채권 가) 원고 주식회사 A 주장의 요지  
원고 주식회사 A(이하 'A'라 한다)는 2019. 4. 15. 주식회사 N(이하 'N'이라 한다)에 13억 원을 투자하고 향후 19억 원을 지급받기로 하였고, I은 N의 위 투자금 반환채무를 연대보증하였다. 따라서 원고 A는 사해행위 당시 I에 대하여 19억 원의 수익금채권을 보유하고 있었다.

나) 관련 법리

이자제한법은 금전소비대차에 한하여 적용되므로, 당사자 일방이 상대방에게 투자금을 지급하고 그로부터 받는 투자수익에 대해서는 이자제한법이 적용되지 아니한다. 경제적 약자에 대한 폭리행위를 금지하고자 하는 이자제한법의 취지를 고려하면, 당사자 사이의 약정이 이자제한법이 적용되는 금전소비대차인지, 아니면 이자제한법의 적용을 받지 않는 투자약정인지 여부를 판단함에 있어서 그 형식적인 문언이나 표현에 지나치게 얽매일 것은 아니고, 그 약정의 실질적인 내용을 충분히 고려하여야 한다. 어떠한 약정이 금전소비대차약정인지 투자약정인지를 판별하기 위해서는 금전소비대차와 구별되는 투자약정의 본질적인 특징인 '수익발생의 불확실성 및 원금의 보장 여부'와 더불어 당사자 사이의 관계, 투자자 내지 대주가 사업에 실제로 관여하였는지, 투자금 내지 대여금 반환을 확보하기 위한 담보 등이 제공되었는지 등과 같은 약정 체결 전후의 구체적인 사정들을 종합적으로 고려하여 약정의 법적 성질을 규명하는 것이 타당하다.

#### 다) 판단

(1) 갑 제1, 25호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A가 2019. 4. 11. N 및 I과의 사이에, 원고 A가 N에 13억 원을 투자하면 N이 2019년 5월부터 7월까지 원고 A에게 투자원금 13억 원 및 확정 수익금 6억 원, 합계 19억 원을 지급하기로 하고, I이 N의 위 투자금 반환채무를 연대보증하기로 하는 계약(이하 '이 사건 투자계약'이라 한다)을 체결한 사실 및 원고 A가 2019. 4. 15.경 위 계약에 따라 N에 13억 원을 지급한 사실은 인정된다.

(2) 나아가 이 사건 투자계약이 실제로 투자계약인지, 아니면 이자제한법이 적용되는 금전소비대차계약인지에 관하여 본다. 갑 제1, 25호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정에 비추어 보면, 비록 이 사건 투자계약의 근거가 되는 계약서의 명칭이 "인천시 ○ 개발사업 투자계약서"이고, 해당 계약서에 '투자', '수익금' 등의 용어가 사용되고 있기는 하나, 이는 앞서 본 법리에 비추어 볼 때 이자제한법이 적용되는 금전소비대차계약이라고 보아야 한다.

(가) 해당 투자계약서의 내용에 의할 때 원고 A는 N이 추진하는 사업의 이익이나 손실 발생 여부에 관계없이 약 3개월 안에 원금 13억 원, 확정 수익금 6억 원을 지급받기로 되어있다. 이처럼 해당 계약은 원금을 일정기간 이후에 반환하고 원금 및 확정적·고정적 수익금 지급을 보장하는 내용을 규정하고 있는데, 이는 금전소비대차계약의 전형적인 특징이라고 할 수 있다.

(나) 원고 A는 N이 추진하는 ○ 개발사업에 실제로 관여한 사실이 없고, 해당 사업으로 인하여 발생하는 수익이나 손실의 분배, 부담비율을 약정한 사실도 없다.

(3) 그렇다면 원고 A는 원고들이 사해행위가 있었다고 주장하는 2019년 7월경 I에 대하여 13억 원 및 이에 대하여 이자제한법상 최고이자율인 연 24%의 비율에 따른 이자 또는 지연손해금 채권을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

2) 원고 B의 피보전채권 가) 갑 제2, 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

(1) 원고 B는 2018. 5. 10.경 I과의 사이에, 원고 B이 20억 원을 대여하면 I이 2020. 2. 25.까지 30억 원을 반환해주기로 약정하였다. 이에 원고 B이 그 무렵 자신의 배우자 P 명의로 I에 20억 원을 지급하였다.

(2) I은 2020. 2. 14. 및 같은 달 2. 26. 원고 B에게 위 30억 원을 2020. 2. 25.까지 반환하기로 하는 내용의 각 금전소비대차계약 공정증서를 작성하여 주었다.

나) 위 인정 사실에 의하면, 원고 B과 I 사이의 위 계약은 이자제한법이 적용되는 금전소비대차계약이라고 보아야 하므로, 원고 B은 원고들이 사해행위가 있었다고 주장하는 2019년 7월경 I에 대하여 대여원금 20억 원 및 이에 대하여 이자제한법상 최고이자율인 연 24%의 비율에 따른 이자 또는 지연손해금 채권을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

3) 원고 C의 피보전채권 가) 갑 제3, 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

(1) 원고 C은 2019. 2. 25. I에 2억 원을 지급하였다. 이에 대하여 I은 같은 날 원고 C에게 총 3억 원을 2019. 3. 25.에 2억 원, 2019. 4. 25.에 나머지 1억 원으로 나누어 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성해주었다.

(2) 원고 C은 2019. 3. 25. I에 2억 원을 변제함과 동시에 다시 2억 원을 지급하였다. 이에 대하여 I은 2019. 3. 26. 원고 C에게 2019. 4. 25.에 3억 원을 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성해주었다.

(3) 또한 원고 C은 I에 2019. 3. 29. 5,000만 원, 2019. 4. 1. 1억 원, 2019. 4. 2. 5,000만 원, 합계

2억 원을 지급하였다. 이에 대하여 I은 2019. 4. 2. 원고 C에게 총 2억 6,000만 원을 2019. 5. 2.에 2억 원, 2019. 8. 2.에 나머지 6,000만 원으로 나누어 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성해주었다.

(4) 한편 I은 2019. 4. 29. 원고 C에게, 2019. 4. 25.에 빌린 대여금 2억 원을 2019. 6. 10.에 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 추가로 작성해주었다.

나) 위 인정 사실에 의하면, 원고 C과 I 사이의 위 계약은 이자제한법이 적용되는 금전소비대차계약이라고 보아야 하므로, 원고 C은 원고들이 사해행위가 있었다고 주장하는 2019년 7월경 I에 대하여 대여원금 4억 원(원고 C도 원금이 4억 원임은 자인하고 있다. 2022. 6. 30.자 및 2022. 8. 29.자 각 준비서면 참조) 및 이에 대하여 이자제한법상 최고이자율인 연 24%의 비율에 따른 이자 또는 지연손해금 채권을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

4) 원고 D의 피보전채권 가) 갑 제4, 28호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

(1) 원고 D은 2019. 2. 19. I에 5억 원을 지급하였다. 이에 대하여 I은 같은 날 원고 D에게 총 10억 원을 2019. 5. 19.에 5억 원, 2019. 9. 19.에 나머지 5억 원으로 나누어 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성해주었다.

(2) 한편 I은 2019. 5. 21. 원고 D에게 대여금 1억 원을 2019. 6. 15.까지 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 추가로 작성해주었다.

나) 위 인정 사실에 의하면, 원고 D과 I 사이의 위 계약은 이자제한법이 적용되는 금전소비대차계약이라고 보아야 하므로, 원고 D은 원고들이 사해행위가 있었다고 주장하는 2019년 7월경 I에 대하여 대여원금 5억 원(원고 D도 원금이 5억 원임은 자인하고 있다. 2022. 6. 30.자 및 2022. 8. 29.자 각 준비서면 참조) 및 이에 대하여 이자제한법상 최고이자율인 연 24%의 비율에 따른 이자 또는 지연손해금 채권을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

5) 원고 E의 피보전채권 가) 대여 내역

(1) 갑 제5호증, 을가 제16, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

(가) 원고 E과 I은 아래 표와 같이 돈을 주고받았다.

|              |            |             |
|--------------|------------|-------------|
| 2019. 2. 25. |            | 1억 원        |
| 2019. 2. 27. |            | 1억 5,000만 원 |
| 2019. 2. 28. |            | 1억 5,000만 원 |
| 2019. 3. 13. |            | 5,000만 원    |
| 2019. 3. 25. | 5,000만 원   | 5,000만 원    |
| 2019. 3. 28. |            | 6억 원        |
| 2019. 3. 29. |            | 1억 5,000만 원 |
| 2019. 4. 1.  |            | 5,000만 원    |
| 2019. 4. 2.  | 5,000만 원   | 5,000만 원    |
| 2019. 4. 3.  |            | 2,000만 원    |
| 2019. 4. 16. | 6,000만 원   |             |
| 2019. 4. 30. | 8,000만 원   |             |
| 합계           | 7억 6,000만원 | 8억 5,000만원  |

(나) I은 원고 E에게 ① 2019. 2. 27. 2억 2,500만 원을 2019. 3. 27.까지 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를, ② 2019. 6. 16. '이 2019. 3. 27. 원고 E으로부터 6억 5,000만 원을 차용하였고, 이를 2020. 6. 19.에 변제하기로 하였다'는 내용이 기재된 금전소비대차계약 공정증서를 각각 작성해주었다.

(2) 위 인정 사실에 의하면, 원고 E과 I 사이의 위와 같은 거래는 이자제한법이 적용되는 금전소비대차계약이라고 보아야 하므로, 원고 E은 특별한 사정이 없는 한 I에 7억 6,000만 원 및 이에 대한 이자제한법상 최고이자율인 연 24% 이내의 이자 또는 지연손해금 채권을 보유하고 있다고 보아야 한다.

#### 나) 변제 내역

(1) 피고는 I이 3. 나. 5) 가) (1) (가)항 기재 표에서 보는 것과 같이 원고 E에게 8억 5,000만 원을 변제하였다고 주장한다. 반면 원고 E은 위 지급금 중 3억 2,000만 원은 원고 E에 대한 변제금이 아니라 I이 제3자에게 지급할 돈을 원고 E을 통해 지급한 것이라고 주장한다.

(2) 살피건대, I이 3. 나. 5) 가) (1) (가)항 기재 표 기재와 같이 2019. 3. 25.부터 2019. 4. 30.까지

사이에 원고 E에게 8억 5,000만 원을 지급한 사실은 앞서 본 것과 같다. 그러나 갑 제35, 36호증, 을가 제16, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 E이 변제금이 아니라고 주장하는 3억 2,000만 원(① 2019. 3. 25.자 5,000만 원, ② 2019. 3. 28.자 6억 원 중 1억 7,000만 원, ③ 2019. 4. 3.자 2,000만 원, ④ 2019. 4. 30.자 8,000만 원)은 원고 E에게 지급된 당일 I 사내이사 Q, 업무담당자 R, I 대표이사 S, I의 채권자 C, T 등에게 이체된 사실이 인정된다. 위 인정 사실에 의하면 I이 앞서 본 것과 같이 원고 E에게 8억 5,000만 원을 지급 사실만으로는 그 전액이 원고 E에 대한 변제금이라는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 따라서 원고 E은 I로부터 5억 3,000만 원(=8억 5,000만 원-3억 2,000만 원, 이 부분은 원고 E도 변제받았음을 자인하고 있다. 2022. 6. 30.자 및 2022. 8. 29.자 각 준비서면 참조)을 변제받았다고 할 것이다.

#### 다) 소결론

그렇다면 원고 E은 원고들이 사해행위가 있었다고 주장하는 2019년 7월경 2억 3,000만 원(=7억 6,000만 원-변제금 5억 3,000만 원) 및 이에 대하여 이자제한법상 최고이자율인 연 24%의 비율에 따른 이자 또는 지연손해금 채권을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

6) 원고 F의 피보전채권 가) 갑 제6, 30호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

(1) 원고 F은 2019. 3. 28. I에 6억 원을 지급하였다.

(2) 이에 대하여 I은 같은 날 원고 F에게 9억 원을 2019. 4. 30.까지 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성해주었다.

나) 위 인정 사실에 의하면, 원고 F과 I 사이의 위 계약은 이자제한법이 적용되는

금전소비대차계약이라고 보아야 하므로, 원고 F은 원고들이 사해행위가 있었다고 주장하는 2019년 7월경 I에 대하여 대여원금 6억 원(원고 F도 원금이 6억 원임은 자인하고 있다. 2022. 6. 30.자 및 2022. 8. 29.자 각 준비서면 참조) 및 이에 대하여 이자제한법상 최고이자율인 연 24%의 비율에 따른 이자 또는 지연손해금 채권을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

7) 소결론 그렇다면 원고들의 피보전채권은 인정된다.

#### 다. 사해행위

## 1) 2019. 7. 2.자 사해행위의 존부 가) 관련 법리

건축 중인 건물 외에 별다른 재산이 없는 채무자가 수익자에게 책임재산인 위 건물을 양도하기 위해 수익자 앞으로 건축주명의를 변경해주기로 약정하였다면 위 양도 약정이 포함되어 있다고 볼 수 있는 건축주명의변경 약정은 채무자의 재산감소 효과를 가져오는 행위로서 다른 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위가 될 수 있다(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다279206 판결 등 참조).

### 나) 판단

(1) 원고들은 I이 2019. 7. 2. 피고에게 확인서(갑 제13호증, 이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 써주었고, 그것이 사해행위취소의 대상이 되는 건축주명의변경 약정이라고 주장한다.

(2) 그러나 갑 제13호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사실에 비추어 보면, 이 사건 확인서는 I이 건축주명의를 피고로 변경하기로 약정한 문서라고 볼 수 없으므로, 따라서 이를 두고 사해행위취소의 대상이 되는 건축주명의변경 약정이라고 볼 수 없다.

(가) 이 사건 확인서에는 건축주가 건축주명의변경에 동의한다는 내용이 기재되어있기는 하나, 당시의 건축주인 I이 문서의 명의인으로 되어있지 않고, 그 서명·날인 등도 존재하지 않는다.

(나) 또한 위 확인서에는 건축주명의를 승계할 피고의 명칭이 기재되어있으나 날인란에 날인이 되어있지도 않고, 명칭도 제대로 적혀있지 않다["(주)U"].

(다) 오히려 이 사건 확인서에는 건축주명의변경 약정의 당사자가 아닌 이 사건 건물의 시공사인 N의 대표이사 인감만이 날인되어있을 뿐이다.

(3) 그렇다면 I과 피고 사이에 2019. 7. 2.자로 건축주명의변경 약정이 있었음을 전제로 하는 원고들의 이 사건 청구는 이유 없다. 다만 비슷한 시기인 2019. 6. 27. I과 피고 사이에 이 사건 사업권 양도계약이 체결되었고, 여기에는 건축주명의변경 약정이 포함되어있으므로(위 계약 특약사항 제4조), 이하에서는 원고들이 위 약정을 사해행위로 보아 취소를 구하는 것으로 선행하여 판단한다.

## 2) I의 채무초과 여부에 대한 판단 가) 적극재산

### (1) 이 사건 토지에 대한 신탁수익권

(가) 이 사건 토지의 가액이 2020. 2. 25.을 기준으로 6,764,322,000원인 사실은 앞서 본 것과

같고, 이는 처분행위 시인 2019. 6. 27.경에도 같은 금액일 것으로 추인된다. 또한 이 사건 토지에 관한 제1순위 우선수익자 K조합의 우선수익권이 41억 원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

(나) 그렇다면 I은 2019. 6. 27.경 이 사건 토지에 관한 신탁수익권으로 2,664,322,000원을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

## (2) 김포 사업관리용역 관련 채권

(가) 피고는 I이 2018년 5월경 V지역주택조합과 사업관리(PM) 업무용역계약을 체결하였으므로 이에 따른 분양수수료 채권 약 27억 원을 적극재산으로 보유하고 있었다고 주장한다.

(나) 살피건대, 을가 제8호증의 기재에 의하면 I이 2018년 5월경 V지역주택조합과의 사이에, 위 지역주택조합이 김포 W지구에 지하 1층, 지상 20층 건물을 신축, 분양하는 사업을 추진함에 있어 I이 개발업무 총괄, 사업 전반에 대한 자문 및 조사, 사업 추진 방안 모색 등의 용역을 제공하고, 용역비는 세대당 1,500만 원을 조합원 모집 20% 완료 시 50%, 조합원 모집 50% 완료시 나머지 50%를 지급받기로 하는 내용의 사업관리 업무용역계약을 체결한 사실은 인정된다. 그러나 I이 위 업무용역계약에 따라 용역업무를 수행하고 조합원을 모집하여 용역비 청구채권을 취득하였다는 사실을 인정할 자료가 전혀 없고, 이러한 상황에서 위와 같은 계약 체결 사실만으로는 위 계약의 영업권으로서의 가치를 I의 적극재산으로 인정할 수는 없다.

(다) 따라서 I이 김포 사업관리용역과 관련하여 적극재산을 보유하고 있다고 볼 수 없다.

## (3) 이 사건 사업에 관한 사업권

(가) 피고는 I이 이 사건 사업 관련 사업권으로 16,839,108,200원(=토지 6,764,322,000원+건물 7,574,786,200원+ 건축주명의 25억 원) 상당의 적극재산을 보유하고 있었다고 주장한다.

(나) 그러나 ① 이 사건 토지에 관하여는 앞서 3. 다. 2) 가) (1)항에서 본 것과 같이 신탁수익권의 가치를 적극재산으로 포함시켰으므로, 사업권과 관련하여 중복으로 적극재산으로 산입할 수는 없다.

② 이 사건 건물은 원고들이 주장하는 사해행위로 인하여 수익자(피고)에게 이전된 재산이므로 적극재산에 포함시킬 수 없다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2003다36478, 36485 판결 등 참조). ③ 한편 당시 I이 자금난으로 인하여 공사를 중단한 상태였음은 앞서 본 것과 같고, 뒤에서 보는 것과 같이 I은 다수의 채권자에게 감당하기 어려울 정도로 많은 액수의 채무를 부담하고 있었던 사실이

인정되는데, 이러한 상황에서 이 사건 토지, 건물을 제외한 건축주명의 또는 사업권의 가치가 적극재산으로 계상되어야 할 만큼 유의미하다고 볼 수 없다.

(다) 따라서 I은 이 사건 사업의 사업권과 관련하여 적극재산을 보유하고 있다고 볼 수 없다.

#### (4) 소결론

그렇다면 I은 사해행위 당시인 2019. 6. 27.경 적극재산으로 이 사건 토지에 관한 신탁수익권 2,664,322,000원 상당을 보유하고 있었다고 보아야 한다.

#### 나) 소극재산

(1) 원고들이 I에 대하여 원금만 총 50억 3,000만 원(① 원고 A 13억 원, ② 원고 B 20억 원, ③ 원고 C 4억 원, ④ 원고 D 5억 원, ⑤ 원고 E 2억 3,000만 원, ⑥ 원고 F 6억 원)의 대여금채권을 보유하고 있었음은 앞서 본 것과 같다.

(2) 한편 을가 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, I은 당시 다른 공사업자들에 대하여 3,579,285,678원 상당의 공사대금채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있다(이에 대하여 피고는 공사업자들과의 합의를 통하여 공사대금채무가 2,505,499,974원으로 감축되었다거나, 공사대금 중 일부를 변제하였다고 주장하나, 이는 사해행위 이후의 사정에 불과하다).

(3) 그렇다면 I의 원고들에 대한 채무 원금 및 공사업자들에 대한 채무만 합하여도 소극재산은 총 8,609,285,678원(=50억 3,000만 원+3,579,285,678원)이 된다.

#### 다) 소결론

그렇다면 원고들이 주장하는 다른 소극재산(예컨대 일반채권자들에 대한 채무, 수분양자들에 대한 채무 등)에 대하여 더 나아가 살필 필요도 없이 당시 I은 소극재산(8,609,285,678원)이 적극재산(2,664,322,000원)을 초과하는 채무초과 상태에 있었다고 보아야 한다.

#### 3) 사해성 인정 여부 가) 관련 법리

(1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조), 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가

일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

(2) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다25842 판결 등 참조).

#### 나) 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정을 위 법리에 비추어 보면, I이 피고에게 건축주명의를 이전한 것은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

(1) [유일한 재산인지 여부] I은 이 사건 건물 외에도 이 사건 토지에 관한 신탁수익권을 보유하고 있었으므로, 1) 해당 건축주명의변경 약정이 I의 유일한 재산인 부동산을 처분하는 행위라고 볼 수 없다.

(2) [대금이 부당한 염가인지 여부] 이 사건 토지와 건물 가액의 합계는 약 14,339,108,200원(=토지 6,764,322,000원 + 건물 7,574,786,200원)이었고, 이 사건 사업의 사업권에 유의미한 가치가 있다고 볼 수 없음은 앞서 본 것과 같다. 그렇다면 이 사건 토지와 건물 및 사업에 관한 권리를 총 175억 원에 양도한 것은 부당한 염가 거래라고 볼 수 없다.

(3) [매각 목적 및 매매대금 사용처] I과 피고는 이 사건 사업권 양도계약을 체결할 때 매매대금을 금전으로 지급하지 않고, 사실상 전부를 피고가 I의 기존 채권자에 대한 채무를 인수하는 것으로 갈음하였다. 즉 ① 이 사건 사업권 양도계약은 제2조 제2항에서 피고가 매매대금을 I의 기존 채무를 변제하는 방식으로 지급하기로 함을 명시하고 있다. ② 구체적으로, 피고는 이 사건 토지의 우선수익자이자 I의 채권자인 K조합에 대한 41억 원의 대출금 채무를 인수하는 것으로 일부 잔금 지급을 대체하기로 하였다(특약사항 제1조). ③ 피고는 I의 공사대금 미지급금 및 기타 우발채무 등을

잔금의 범위 내에서 직접 지급하기로 하고, 이를 잔금에서 차감하기로 하였다(이 사건 사업권 양도계약 제4조 제2항, 제3항, 특약사항 제1, 2항 등). ④ 한편 I은 향후 이 사건 건물이 완공될 경우 수분양자들에게 해당 호실의 소유권이전의무를 부담하고 있었는데, 피고는 위와 같은 소유권이전의무를 인수하되 I이 수분양자로부터 이미 수령한 돈은 잔금에서 차감하기로 하였다. 이러한 사정에 비추어 보면 I의 이 사건 건물 처분 목적은 기존 채무의 변제를 위한 것이었다고 볼 수 있고, 실제로 피고가 I의 일부 채권자들에게 대출이자, 공사대금 등을 변제하기도 하였으므로(을가 제1, 4, 10호증), I은 해당 매매대금을 채권자에 대한 변제에 사용하였다고 볼 수 있다.

(4) [일부 채권자와의 통모 여부] I 및 피고는 이 사건 사업권 양도계약을 체결함에 있어 일부 채권자와 통모하여 그들에게만 변제하는 등의 행위를 한 사실은 없다.

(5) [소비하기 쉬운 금전 대체 여부] 채무자가 유일한 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위를 그 가격의 적정 여부와 상관없이 원칙적으로 사해행위로 보는 이유는, 금전의 경우 부동산보다 훨씬 은닉, 소비하기 쉬워 실질적으로 책임재산의 위태화가 초래된다는 점에 있다. 그런데 앞서 본 것과 같이 I은 해당 건축주명의를 이전하면서 소비하기 쉬운 금전을 취득한 사실이 없고, 사실상 그 매매대금 대부분을 기존 채무자에 대한 채무를 인수시키는 데 사용하였다. 또한 총 사업권 양도대금 175억 원에서 위와 같은 채무인수액을 제외한 나머지 돈은 이 사건 건물에 대한 보존등기 및 수분양자 명의 등기 완료 시 이행하기로 하여, 현재까지 해당 사업권 양도계약과 관련하여 어떠한 현금을 취득한 사실이 없다.

(6) [채무 변제력 확보를 위한 행위] I은 앞서 3. 다. 2)항에서 본 것과 같이 심각한 채무초과 상태에 있었는데, 이 사건 사업권 양도계약을 통해 적어도 일부 채권자들에 대한 채무를 피고를 통해 변제할 수 있게 되었다. 그렇다면 앞서 본 법리에 의할 때 I은 이 사건 사업권 양도계약의 체결이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 유통하기 위하여 위와 같은 양도계약을 체결하였다고 볼 수도 있다.

#### 라. 소결론

그렇다면 I이 피고에게 건축주명의를 변경해준 행위는 사해행위에 해당하지 않으므로, 원고들의 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사장한홍**

**판사정재우**

**판사노재승**

**별지**

1) 원고들은 건축주명의변경 약정만을 사해행위로 특정하였을 뿐, 이 사건 토지의 처분행위는 취소를 구하는 사해행위에 포함시키지 않았다.