

서울중앙지방법원 2024. 10. 24 선고 2023가단5217391 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 천호성, 김강산, 허자인

피고1. 주식회사 B

2. C

소송대리인 법무법인 천지인

담당변호사 이성주, 이은수

3. 주식회사 D

소송대리인 법무법인 푸른

담당변호사 박일섭, 배종근, 홍성용

4. E

피고 1, 4의 소송대리인 법무법인(유한) 서울센트럴

담당변호사 김은경, 정태영

변론 종결 2024. 8. 29.

판결 선고 2024. 10. 24.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고에게 19,612,410원 및 이에 대하여 2022. 5. 21.부터 2024. 10. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 나머지 청구와 피고 C, 피고 주식회사 D, 피고 E에 대한 각 청구 및 피고 C에 대한 예비적 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B와 생긴 부분은 위 피고의 부담으로 하고, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 원고의 부담으로 한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B에 대한 청구 : 지연손해금을 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%의 비율로 구하는 외에는 주문 제1항과 같다.

2. 나머지 피고들에 대한 청구

가. 주위적으로, 1) 피고 주식회사 B와 피고 D 간의 2021. 12. 6. 근저당권설정계약을, 피고 주식회사 B와 피고 E 간의 2022. 1. 7. 근저당권설정계약을 각 취소한다. 2) 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고 주식회사 D은 피고 C에게 서울남부지방법원 2021. 12. 17. 접수 제300084호로 마친 근저당권설정등기의, 피고 E은 같은 법원 2022. 1. 7. 접수 제5349호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3) 피고 C은 위 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 예비적으로, 피고 C은 원고에게 119,927,030원 및 이에 대하여 2022. 5. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 주식회사 B에 대한 청구에 관한 판단

갑 제3호증의 1 내지 3, 갑 제5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 피고 주식회사

B(이하 '피고 회사'라고 한다)로부터 피고 회사가 보유하는 파주 F 오피스텔 G호 외 2채에 관한 분양권을 권리승계를 통하여 매수한 사실, 그 후 원고는 위 오피스텔 3채에 대한 중도금 미납으로 인하여 분양계약이 해지되면서 이미 환급받았던 부가가치세를 반환하여야 했고, 이에 피고 회사가 원고와 사이에 원고가 반환해야 할 부가가치세 50%와 가산세를 2021. 5. 20.까지 보전하기로 약정한 사실을 인정할 수 있고, 반증 없으며, 피고 회사가 위와 같이 보전해 주기로 한 부가가치세 및 가산세의 합계액이 19,612,410원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 피고 회사가 이를 명백히 다투지 아니하므로 이를 자백한 것으로 볼 것이다.

따라서 피고 회사는 원고에게 위 약정에 따라 위 19,612,410원 및 이에 대하여 위 약정기한 다음날인 2022. 5. 21.부터 피고 회사가 그 이행의무의 존부에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 10. 24.까지는 민법 소정의 연 5%의(원고는 상법 소정의 연 6%의 비율에 의한 법정이자를 구하나 위와 같은 원고와 피고 회사 사이의 약정은 상행위로 인한 채무나 그에 준하는 채무가 아닌 단순한 민사상의 약정에 따른 채무에 불과하므로 민법에 따른 법정이율을 적용한다), 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 사해행위취소 청구 및 원상회복 청구에 관한 판단

가. 원고의 청구원인 주장 요지

원고는 다음과 같이 주장한다.

1) 원고는 피고 회사와 사이에 원고가 상가 등 부동산에 대한 분양권을 원고의 돈으로 계약금을 지불하고 취득하면 피고 회사가 이를 전매하여 그 수익금을 나누는 투자계약을 체결하였다. 이와 같은 투자계약에 따라 원고는 서울 H건물 I호 및 J호 2채(이하 '이 사건 H 상가'라고 한다)에 대한 공급계약을, 파주 F 오피스텔 G, K호, L호 3채에 대한 공급계약을 체결하였고, 피고 회사는 원고에게 계약금 및 투자수익을 반영한 액면금 347,000,000원의 약속어음 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라고 한다)를 발행하여 주었으며 그 중 70,000,000원을 상환하였으나 나머지 금액에 대하여는 상환하지 않았다.

2) 피고 회사는 이 사건 H 상가 2채를 전매하지도 못하고 원고에게 투자금을 반환하지도 못하자

원고에게 피고 회사의 직원 피고 C 앞으로 그 분양권을 승계시킨 후 피고 C 명의로 대출을 받아 투자금을 반환하겠다고 제안하였고, 이에 원고가 동의하여 2021. 12. 15.경 피고 C에게 이 사건 H 상가 2채에 관한 분양권을 권리승계 형식으로 양도하였으며, 그 후 피고 회사는 피고 C으로 하여금 이 사건 H 상가에 관하여 소유권이전등기를 마치게 한 후 피고 C 명의로 피고 주식회사 D(이하 '피고 은행'이라 한다)으로부터 금원을 대출받으면서 피고 은행과 청구취지 기재의 근저당권설정계약을 체결한 다음 피고 은행 앞으로 청구취지 기재의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 이어 피고 E과도 피고 C 명의로 청구취지 기재의 근저당권설정계약을 체결하고 피고 E 앞으로 청구취지 기재의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

3) 피고 회사가 피고 은행, 피고 E과 사이에 피고 C 명의로 각 체결한 근저당권설정계약 및 이에 따른 피고 은행 및 피고 E 앞으로의 근저당권설정행위는 원고를 비롯한 일반채권자를 해하는 사해행위이다. 따라서 피고 회사가 한 위와 같은 사해행위는 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고 은행 및 피고 E은 각 경료받은 위 각 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

4) 피고 C은 원고에게 이 사건 H 상가에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(무엇을 원인으로 그 이전등기절차를 구하는지 원고는 밝히고 있지 않다).

나. 피고 회사, C, E의 본안전 항변에 관한 판단

위 피고들은 원고가 2021. 12. 15.경 피고 C에게 이 사건 H 상가에 관한 분양권을 양도할 무렵 이미 2021. 1. 6.경 피고 회사에 대한 신용정보를 통하여 피고 회사의 재산상태를 알고 있었으므로 적어도 위 분양권 양도 무렵 내지는 피고 은행 및 피고 E에 대한 각 근저당권설정 무렵에는 사해행위의 취소원인을 알고 있었는데, 이 사건 소는 그로부터 1년이 지난 2023. 6. 19. 제기한 것이어서 부적법하다는 취지로 주장하나, 갑 제6호증의 기재만으로는 원고가 이 사건 H 상가에 관한 분양권을 양도할 무렵이나 이 사건 H 상가에 관하여 피고 은행, 피고 E 앞으로 근저당권설정등기가 설정될 무렵 피고 회사가 무자력 상태에서 위와 같이 피고 은행 및 피고 E 앞으로 근저당권설정행위를 함으로써 채무초과상태에 빠진다는 사실을 알았다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 피고들의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 본안에 관한 판단

1) 우선, 원고가 사해행위취소의 대상으로 삼는 법률행위는 피고 회사와 피고 은행, 피고 E 사이의 각 근저당권설정계약이라 할 것인데, 피고 회사와 피고 은행, 피고 E 사이에 위와 같은 계약이 체결되었음을 인정할 아무런 증거가 없다. 갑 제7호증의 3, 4의 각 기재에 의하면 이 사건 H 상가 2채에 관한 근저당권설정계약은 피고 C과 피고 은행, 피고 E 사이에 체결된 것임을 인정할 수 있을 뿐이다.

2) 원고는 피고 회사가 명의신탁자의 지위에서 수탁자인 피고 C의 명의로 제3자인 피고 은행, 피고 E와 사이에 위와 같은 근저당권설정행위를 한 것이고, 이 사건 H 상가에 관한 분양권은 신탁자인 피고 회사의 소유로서 신탁자의 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산임을 전제로 주장하면서 대법원 2012. 10. 25. 선고 2011다107375 판결을 원용하고 있다. 그러나 위 대법원 판결은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률이 적용되는 부동산 명의신탁에 관한 사례로서 분양권에 관한 이 사건과는 사안을 달리하는 것이어서 그대로 원용할 수 없다. 피고 회사가 이 사건 H 상가에 관한 명의신탁자의 지위에 있고, 피고 C은 명의신탁자의 지위에 있다고 하더라도 명의신탁의 대상은 분양권이라는 채권에 불과해서 그것이 신탁자인 피고 회사의 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수도 없다.

3) 그리고, 원고의 주장 자체에 의하더라도 원고와 피고 회사 사이에 이 사건 H 상가에 관한 분양권을 피고 C 앞으로 양도하는 것에 관하여 합의가 있었고 그러한 합의에 따라 피고 C 앞으로 그 분양권이 이전되었으며, 후에 C이 이 사건 H 상가에 관한 소유권이전등기를 마친 다음 피고 은행, 피고 E와 사이에 각 근저당권설정행위를 하였다는 것(이는 피고 회사가 원고와의 합의에 따라 그렇게 하였다는 취지로 보인다)이므로, 피고 회사의 위와 같은 행위가 원고에 대한 관계에서 사해행위가 된다고도 볼 수 없을 것이다.

4) 따라서 원고의 위 사해행위취소 및 그 원상회복 주장은 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 소유권이전등기 청구 및 예비적 청구에 관한 판단

가. 우선, 원고는 피고 C에 대하여 주위적으로, 이 사건 H 상가에 관하여 소유권이전등기청구를 하고 있으면서, 그 청구원인을 밝히고 있지 아니하다. 그럼에도 원고의 청구원인을 선험해 보면, 피고

회사가 원고에게 원고가 이 사건 H 상가에 관한 분양권을 피고 C 앞으로 양도해 주면 피고 C 명의로 금융기관으로부터 금원을 대출받아 그 돈으로 원고의 투자금을 상환하겠다는 거짓말에 속아 피고 C 앞으로 위 분양권을 양도하였으나 피고 회사가 정작 피고 C 명의로 대출을 받고는 그 금원을 다른 곳에 사용하고 원고에게는 투자금을 반환하지 않았으므로 원고의 피고 C에게의 분양권 양도는 무효이고, 따라서 그 무효인 분양권 양도에 기초하여 피고 C 앞으로 마쳐진 이 사건 H 상가에 관한 소유권이전등기 역시 무효이므로 피고 C은 원고에게 이 사건 H 상가에 관하여 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다는 취지로 보인다. 그러나 위와 같은 주장이 인정된다고 하더라도 원고의 피고 C에 대한 분양권 양도가 무효라거나 피고 C이 후에 소유권이전등기를 경료받은 것이 무효라고 볼 수 없을 뿐 아니라, 설령 피고 C 명의의 소유권이전등기가 무효라고 하더라도 원고가 피고 C에 대하여 직접 소유권이전을 구하는 근거는 될 수는 없을 것이므로, 원고의 이 부분 청구는 어느 모로 보나 받아들이기 어렵다.

나. 다음으로, 원고는 이 사건 공정증서에 기하여 피고 회사의 재산에 대하여 강제집행을 하여 119,927,030원을 회수할 수 있었는데, 피고 C이 이 사건 H 상가에 관하여 피고 은행 및 피고 E에 대하여 근저당권을 설정함으로써 위 회수할 수 있었던 기회를 잃게 되는 손해를 입었으므로 피고 C은 위 금액 상당의 손해를 배상할 책임이 있다는 취지로 예비적 주장을 한다. 그러나 원고의 주장에 의하면 피고 C 앞으로 이 사건 H 상가에 관한 분양권이 이전되고, 그에 따라 그 후 피고 C 앞으로 그 소유권이전등기가 마쳐진 다음, 피고 C이 피고 은행, 피고 E에 대하여 근저당권을 설정한 행위 자체는 원고와 피고 회사와의 합의에 따라 진행된 것이므로, 피고 C이 원고에 대하여 어떠한 불법행위를 저질렀거나 계약상의 채무불이행을 하였다고 볼 수 없어 원고의 이 부분 주장도 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 그 나머지 청구 및 나머지 피고들에 대한 각 청구, 피고 C에 대한 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이회기

별지