

수원지방법원 평택지원 2024. 12. 4 선고 2024가단60037 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고1. B

2. 주식회사 C

3. D주식회사

4. E

5. F

피고 1 내지 5의 소송대리인 변호사 김병희

변론 종결2024. 11. 6.

판결 선고2024. 12. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 별지1 목록 기재 2항 내지 6항 기재 각 부동산 및 7항, 10항 내지 23항의 각 부동산 지분에 관하여 피고 B와 피고 주식회사 C, 피고 D 주식회사 사이에 2023. 12. 24. 체결된 매매계약은 이를 취소하고, 피고 B1)와 피고 주식회사 C, 피고 D 주식회사는 2023. 12. 26. 수원지방법원 평택지원

등기와 접수 제45491호로 경로된 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지1 목록 기재 8항 내지 9항 기재 각 부동산에 대하여 피고 B와 피고 주식회사 C 사이에 2024.

1. 2. 체결된 매매계약은 이를 취소하고, 피고 B와 피고 주식회사 C는 2024. 1. 3. 수원지방법원

평택지원 등기와 접수 제308호로 경로된 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 별지1 목록 기재 2항 내지 6항 기재 각 부동산 및 23항 기재 부동산 지분에 대하여 피고 B와 피고

주식회사 C, 피고 D 주식회사, 피고 E 사이에 2024. 1. 17. 체결된 합유자 가입계약은 이를

취소하고, 피고 B와 피고 주식회사 C, 피고 D 주식회사, 피고 E는 2024. 1. 19. 수원지방법원

평택지원 등기와 접수 제2185호로 경로된 소유권변경 부기등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

4. 별지1 목록 기재 2항 내지 6항 기재 각 부동산 및 23항 기재 부동산 지분에 대하여 피고 B와 피고

주식회사 C, 피고 D 주식회사, 피고 E, 피고 F 사이에 2024. 1. 24. 체결된 합유자 가입계약은 이를

취소하고, 피고 B와 피고 주식회사 C, 피고 D 주식회사, 피고 E, 피고 F는 2024. 1. 25. 수원지방법원

평택지원 등기와 접수 제3112호로 경로된 소유권변경 부기등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 부동산 소유권 변동

1) 별지1목록 기재 각 부동산2) 내지 지분(이하 '이 사건 부동산')에 관하여는 2021. 3.경부터 2022. 11. 9.경까지 사이에 G(주), H, (주)I, D(주) 등에서 피고 B 명의로 소유권이전등기가 경로되었다.

2) 이 사건 부동산 중 제2 내지 7항, 제10 내지 23항에 관하여는 2023. 12. 24. 피고 B, (주)C, D(주)와 사이에 매매를 원인으로 하여 2023. 12. 26. 합유관계의 소유권이전등기가, 제8, 9항에 관하여는 2023. 1. 2. 피고 B, (주)C 사이에 매매를 원인으로 하여 2023. 1. 3. 합유관계의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) 이 사건 부동산 중 제2 내지 6항, 제23항에 관하여는 2024. 1. 17. 피고 E가 합유자 가입을 원인으로 2024. 1. 19. 소유권변경 부기등기가, 2024. 1. 24. 피고 F가 합유자 가입을 원인으로 2024. 1. 25. 소유권변경 부기등기가 마쳐졌다(이를 모두 합하여 '이 사건 합유등기'라 함).

나. 원고의 송금내역 및 관련사건 경과

1) 원고는 피고 B에게 아래와 같이 4억 원을 지급하였다.

1	2017. 10. 16.	150,000,000	수표
2	2017. 11. 15.	20,000,000	수표
3	2017. 11. 23.	200,000,000	수표
4	2017. 11. 24.	10,000,000	수표
5	2017. 12. 15.	10,000,000	무통장 입금
6	2017. 12. 15.	10,000,000	현금
합계		400,000,000	

2) 원고는 2017. 11. 24. 피고 (주)C와 사이에 분할 전 안성시 J답 1,320m²(도로지분 제외) 중 400평에 관하여 매매대금을 4억 원으로 정하여 매매계약을 체결하였고, 위 토지에 매도권한 및 개발을 (주)C에 위임하며, 교부한 자금의 정산은 제세공과금을 공제한 후 수령하겠다는 취지의 합의각서를 작성하여 주었다.

3) 원고는 피고 B, (주)C, 소외 H를 상대로 이 법원 2023가단75414호로 4억 원의 대여금 청구소송을 제기하였으나, 위 돈은 대여금이 아니라 피고 B, (주)C, G(주)가 추진하는 이 사건 부동산 개발 사업(K 타운하우스)을 위하여 투자한 금원이고, 정산시기도 도래하지 않았다는 취지로 패소하였고, 2024. 11. 5.경 항소심에서 소를 취하 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1 내지 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고 B에게 기한을 정하지 않고 4억 원을 대여하였는데 2018년경 반환을 요구하였으나 변제하지 않은 상태에서 매매목적물인 J를 분할한 후 근저당권을 설정하였고, 피고 B 명의로 이 사건 부동산을 취득하였다가 각 청구취지 기재 날짜에 매매를 목적으로 합유등기를 경료함으로써 처분하여 채권회수를 어렵게 하였으므로 이를 사해행위로 취소하고, 이 사건 합유등기의 말소를 구한다.

나. 판단

1) 피보전채권의 존재여부 앞선 기초사실 및 증거들에 의하면, 이 사건 합유등기 이전에 피고 B에 대하여 채권의 기초가 되는 금전교부 행위가 있었던 사실은 인정되나, 관련사건의 판결이유 기재와 같이 원고의 피고 B에 대한 대여금 채권을 인정할 수 없고, 매매계약과 함께 지급한 4억 원은 피고 B, (주)C, G(주)가 추진하는 이 사건 부동산 개발 사업에 대한 투자금이었고, 이에 대한 정산금 채권이 있다고 하여도 아직 구체적인 채권발행 및 이행기가 도래하지 않았으므로, 추가적인 다른 주장·입증이 없는 한 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 없다.

다만, 원고의 정산금 채권이 발생하지 않았지만, 가까운 장래에 위 채권이 실제로 발생할 고도의 개연성이 있다는 것으로 설행하여 아래와 같이 살펴본다.

2) 피고 B의 무자력 여부 앞서 본 증거들 및 을제3 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B는 이 사건 부동산 중 임야 일부는 G(주)로부터, 도로 일부는 피고 (주)C의 대표이사 H와 G(주)로부터, 목장용지는 (주)I로부터 각 소유권을 취득하거나 이전받아 이 사건 K 타운하우스 사업을 진행하여 왔고, 이 사건 합유등기에는 피고 B와 B의 관련 회사인 피고 회사들 및 일부 수분양자가 형식상 포함되어 있어서 지분에 해당하는 자산과 채권을 보유한 것으로 평가할 수 있다. 그런데 피고 B는 별지2 기재와 같이 약 37%가량 분양계약³⁾이 완료되어 받을 수 있는 잔금 채권만 5,559,373,000원에 이르고, 미분양된 사업부지 분양예정가액이 13,630,414,000원에 이르러, 근저당 대출금액 8,500,000,000원을 제외하더라도 피고 B의 무자력을 인정하기 어렵다(2024. 11. 14.자 참고서면에서 피고 B의 안성시 L리 별건 재산을 적시하고 있는데, 변론종결 후 제출된 서면이므로 적극재산으로 적시하지는 않는다).

3) 사해행위 내지 사해의사 채무자가 토지에 집합건물을 지어 분양하는 사업을 추진하던 중 이미

일부가 분양되었는데도 공정률 45.8%의 상태에서 자금난으로 공사를 계속할 수 없게 되자 건축을 계속 추진하여 건물을 완공하는 것이 이미 분양받은 채권자들을 포함하여 채권자들의 피해를 줄이고 자신도 채무변제력을 회복하는 최선의 방법이라고 생각하고, 사업을 계속하기 위한 방법으로 신탁업법상의 신탁회사와 사이에 신탁계약을 체결한 것으로 자금난으로 공사를 계속할 수 없었던 채무자로서는 최대한의 변제력을 확보하는 최선의 방법이었고 또한 공사를 완공하기 위한 부득이한 조치였다고 판단되므로 사해행위에 해당되지 않는다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884 판결).

살피건대, 앞선 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 피고 (주)C, D(주)4) 는 이 사건 부동산에 관한 소유권이 피고 B의 단독 명의로 바뀌기 이전부터 이 사건 부동산(K 타운하우스) 중 일부 토지를 소유하면서 택지개발에 참여하였던 회사들이고, 피고 B가 사내이사로 재직하고 있는 관련회사들인 점, ② 피고 E, F(입금자 M의 상속인)는 공동사업자는 아니지만, 이 사건 K 타운하우스에 관하여 매매계약을 체결한 후 계약금 내지 중도금을 입금하였다가, 법적인 분쟁으로 당분간 단독 분할등기 이전이 어렵게 되자 분양사업에 협조하겠다는 취지로 협의계약서를 작성한 후 이 사건 합유등기에 형식상 추가된 사람들인 점, ③ 이 사건 부동산(K 타운하우스)은 토지분할5) 등 마무리 작업만 남은 상태이고, 이 사건 합유등기 당시에 별지2와 같이 약 37% 가량 분양이 진행되어, 가압류 및 가처분 등 법적조치만 해결된다면 대출금을 상환하고도 상당한 수익이 발생할 것으로 예상되는 점, ④ 원고는 추후 피고 B 및 관련 회사들의 사업계좌나 지분 내지 수익금에 대하여 채권행사를 진행할 수 있다고 보이는 점 등의 사정들을 종합하면, 피고 B는 관련회사들과 공동으로 사업을 진행하다가 2022년경 단독 명의로 바뀐 후 채권자 및 동업자인 G(주)로 인하여 법률적인 장애가 발생하자, 원활한 택지분양과 임의처분 방지, 수분양자들을 보호하면서 사업을 진행하는 것이 최선의 방법이라고 생각하여 부동산개발신탁과 유사한 법적장치로 이 사건 합유등기를 마친 것으로 보일뿐, 채권자를 해할 의사로 재산을 처분하였다고는 보기 어렵다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사고상교

별지

취지상 피고 적격이 있는 것으로 보고 판단한다. 이하 같다.

2) 1항 부동산은 취하되었으나, 순번은 그대로 인용함

3) 피고 B(D) 명의로 계약된 것이 대부분이고, 피고 주식회사 C 명의로 된 분양계약서 1건, 현 대표이사 취임 후 D 주식회사 단독 명의로 분양된 계약서가 2건 있음.

4) 2024.11.14.자 참고서면과 자료에 의하면, 최초 2021. 4. 20. 'A';G(주)와 'B';피고 D(주), C(주), B는 7:3의 비율로 수익을 나누되 토목공사는 'B'가 진행하기로 하는 내용의 '개발행위합의계약서'(동업계약)를 작성하였는데, 동업 지분의 자유로운 처분에 관하여는 특약사항으로 기재된 바 없다.

피고 D(주), (주)C, B 사이에 '합유등기 협의계약서'(2023. 12. 27.자)는 H 소유의 N 도로부지 등을 사업부지에 포함시켜 이 사건 부동산의 개발사업을 진행하기 위한 내용이다.

5) 현 소유자인 피고들 명의 및 H이 신청하여 안성시로부터 2024. 10. 30.경 이 사건 사업부지(N 포함)의 진입도로 지정변경 공고를 받았는바, 합유등기 이후에도 정상적으로 사업을 진행하고 있는 것으로 보인다.