

창원지방법원 진주지원 2024. 12. 3 선고 2023가합10613 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 강대승, 강성중

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 박재철

변론 종결2024. 9. 24.

판결 선고2024. 12. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

C유한책임회사와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 호실에 관하여 체결된 2022. 3. 2.자 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 880,000,000원 및 그 중 780,000,000원에 대하여는 2019. 10. 22.부터 2022. 11. 10.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의, 100,000,000원에 대하여는 2019. 10. 24.부터 2022. 11. 10.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권

- 1) C유한책임회사는 2018. 6. 15. 원고에게 진주시 D에 있는 E건물(이후 건물명이 'E건물'에서 'F건물'로 변경되었는바, 이하 건물명 변경 전후를 불문하고 '이 사건 건물'이라 한다) 신축·분양 등 개발사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)에 관한 부동산 컨설팅 용역을 의뢰하는 계약을 체결하면서, 용역비는 '9억 원'으로, 용역비 지급방법 및 지급기일은 '공사 착공일로부터 2개월, 5개월, 8개월, 11개월 이내 각 2억 원, 14개월 이내 1억 원'으로 각 정하였다. 그 후 C유한책임회사는 2018. 9.경 이 사건 건물 신축공사를 착공하였으나, 원고에게 위와 같이 약정한 용역비 9억 원 중 2,000만 원을 지급한 채, 나머지 8억 8,000만 원은 지급하지 않았다.
- 2) 원고는 C유한책임회사를 상대로 우선 미지급 용역비 8억 8,000만 원 중 1억 원만의 지급을 구하는 소를 제기하여 2021. 8. 19. 'C유한책임회사는 원고에게 1억 원 및 이에 대하여 2020. 6. 30.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 원고 승소 판결을 선고받았고(창원지방법원 진주지원 2020가단36167호), 이에 C유한책임회사가 항소하자, 그 항소심에서 위 미지급 용역비 8억 8,000만 원 전부의 지급을 구하는 것으로 청구취지를 확장하여 2022. 11. 10. 'C유한책임회사는 원고에게 880,000,000원 및 그 중 780,000,000원에 대하여는 2019. 10. 22.부터, 100,000,000에 대하여는 2019. 10. 24.부터 각 2022. 11. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 원고 일부 승소 판결을 선고받았다(창원지방법원 2021나63140호).
- 3) 위 원고 일부 승소 판결은 원고와 C유한책임회사 모두 상고하지 않아 2022. 12. 2. 그대로 확정되었다.

나. 대출계약의 체결

- 1) 피고는 2020. 11. 12. G조합 외 13개 은행으로 구성된 대주단(이하 '이 사건 제1대주단'이라 한다)으로부터 이 사건 개발사업과 관련하여 395억 6,000만 원을 한도로 대출받기로 하되,

대출실행일로부터 12개월이 되는 날을 대출만기일로 정하고 그 각 대출만기일에 대출금 전액을 일시 상환하기로 하는 내용의 대출계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제1대출계약'이라 한다).

C유한책임회사 및 H은 이 사건 제1대주단과 이 사건 제1대출 계약에 따른 C유한책임회사의 채무를 연대보증하였고, C유한책임회사는 이 사건 제1대출계약에 관하여 이 사건 건물 중 155개 호실들(이하 '이 사건 155개 호실들'이라 한다)을 담보로 제공하였다. 이 사건 제1대출계약 중 담보와 관련된 내용은 다음과 같다.

제5장 대출 관련 담보

제5-1조 담보신탁계약

(1) 차주 및 물상보증인은 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 대출실행일까지 담보부동산에 대하여 각종의 담보물권 및 제한물권 기타 법률상 또는 사실상 소유권의 행사를 제한하는 사유들을 말소 및 제거한 후(가압류의 경우 해방공탁 후 가압류등기의 말소를 신청하는 서류를 법원에 제출한 후 그 접수증명원을 제출), 담보부동산을 신탁재산으로, 대주를 공동 제1순위 우선수익자(수익한도액은 대출약정금의 120%)로 각 지정하고, 시공사를 제2순위 우선수익자로 지정하는 것을 내용으로 하는 담보신탁계약 및 관리형토지신탁계약(수정, 변경계약 포함)을 신탁회사와 체결하여야 한다.

(5) 차주 및 물상보증인은 본건 건축물의 사업 준공 즉시, 신탁회사에게 본건 건축물 전체에 대한 소유권보존등기절차가 경료되도록 하여야 한다.

2) 그 후 C유한책임회사는 이 사건 제1대출계약 제5-1조 (1)항에 따라 2020. 11. 19. I 주식회사(이하 'I'이라 한다)와 이 사건 155개 호실들 중 105개 호실들에 관하여 부동산 담보신탁계약을, 50개 호실들에 관하여 관리형 토지신탁변경계약을 각 체결하였고, 이에 더하여 이 사건 건물 중 이 사건 155개 호실들을 제외한 나머지 호실들 중 5개 호실들에 관하여도 관리형 토지신탁변경계약을 체결하였다.

3) 한편, 피고는 2022. 3. 8. 이 사건 155개 호실들 중 별지 목록 기재 109개 호실들(이하 '이 사건 호실들'이라 한다)을 담보로 제공하고 J조합 외 11개 은행으로 구성된 대주단(이하 이 사건 제2대주단'이라 한다)으로부터 308억 원을 대출받기로 하되, 대출실행일로부터 12개월이 되는 날을

대출만기일로 정하여 그 각 대출만기일에 대출금 전액을 일시 상환하기로 하는 내용의 대출계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제2대출계약'이라 한다). 이 사건 제2대출계약 중 담보와 관련된 내용은 다음과 같다.

제5장 대출 관련 담보

제5-1조 담보신탁계약

차주는 대출채무의 이행을 담보하기 위하여 대출실행일 당일까지 담보부동산에 대하여 각종의 담보물권 및 제한물권 기타 법률상 또는 사실상 소유권의 행사를 제한하는 사유들을 말소 및 제거한 후 담보부동산을 신탁재산으로 하여 신탁회사와 사이에 대주를 공동 제1순위 우선수익자(수익한도액은 대출약정금의 120%)로 지정하는 것을 내용으로 하는 부동산 담보신탁계약을 체결하고 그에 대한 우선수익권증서를 대주에게 교부하는 등 필요한 모든 조치를 다하여야 한다.

4) 그 후 피고는 이 사건 제2대출계약 제5-1조에 따라 2022. 3. 21. I과 이 사건 호실들에 관하여 부동산 담보신탁계약을 체결하였다.

다. 매매계약의 체결

C유한책임회사는 2022. 3. 2. 피고에게 이 사건 호실들을 매도하는 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2022. 3. 22. 이 사건 호실들에 관하여 2022. 3. 22.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 C유한회사명 명의의 소유권이전등기를 마친 다음, 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

제3조 [매매대금]

C유한책임회사는 이 사건 부동산을 아래 금액으로 매도한다.

■ 매매대금의 표시

전체	48,831,480,000	14,654,080,000	34,177,400,000	3,417,740,000	52,249,220,000
----	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------

■ 피고의 매매대금 지급방법은 본 계약 제4조 및 특약사항 제14조 제3항을 따르기로 한다.

① 계약금: (금 1,220,000,000) 십이억이천만원

② 잔금: (금 51,029,220,000) 오백십억이천구백이십이만원

제14조 [특약사항]

③ 매매대금은 본 계약 제4조 제1항에 따라 매수인이 매도인계좌에 직접 입금하는 것을 원칙으로 한다. 단, 본건 부동산의 시공사가 매도인에 대하여 가지는 공사대금채권 및 본건 부동산에 관하여 제한물권(근저당권, 가등기, 지상권, 유치권, 등기 또는 대항력을 갖춘 임차권 등 포함하나 이에 한하지 아니함)이나 가압류, 가처분, 제3자에 의한 점유 등 권리제한사항을 해소하기 위한 매도인의 업무처리비용(가압류 해방공탁을 위한 공탁금을 포함하나 이에 한하지 아니함)을 매수인이 대위하여 지급하는 방법으로 매매대금을 납부하는 것을 허용한다.

④ 잔금 납부시 매수인의 미지급금(금 16,015,028,875원)은 2022년 3월 22.일부터 2024년 12월 31.일까지 순차적으로 대위변제 및 지급하기로 하고, 미지급금 지급 전에 소유권이전등기를 하는 것에 매도인은 협조한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 12호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 호실들에 관하여 피고와 C유한책임회사 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 C유한책임회사가 채무초과 상태에서 그 소유의 유일한 부동산을 처분한 것이므로, 원고를 비롯한 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 그런데 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 호실들에 관하여 1 명의의 신탁등기가 마쳐져 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 사정이 발생하였으므로, 피고는 원고에게 가액배상으로 880,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 매매계약 체결 당시 C유한책임회사가 무자력 상태에 있었다거나, 이 사건 매매계약 체결로 인하여 무자력 상태가 초래 내지 심화되었다고 보기 어렵다.

2) 또한, 피고가 C유한책임회사와 이 사건 매매계약을 체결한 것은 이 사건 개발사업을 지속하고, 이를 통하여 C유한책임회사의 채권자들을 보호하기 위한 방편이었으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다거나 C유한책임회사에게 사해의사가 있었다고 보기 어렵고, 피고의 악의가 추정되지도 않는다. 오히려, 피고는 2022. 3. 16. C유한책임회사의 채권자들에게 4,317,000,000원을 C유한책임회사와 연대하여 변제하기로 약정하기도 하였는바(피고는 위 채권자들 이외에 C유한책임회사의 다른 채권자가 또 존재한다는 사정을 알지 못하여 원고와 위와 같은 약정을 체결하지 못하였다), 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부를 판단하기 위하여 적극재산을 산정함에 있어서는 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 특별한 사정이 없는 한 이를 제외하여야 하고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다. 그리고 이는 그 재산이 신탁재산에 대한 수익권인 경우에도 마찬가지이다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결 등 참조).

2) 한편, 신탁재산에 대한 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 된다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2012다14449 판결 참조).

나. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부에 관한 판단

1) 위 기초사실에 더하여 앞서 든 증거들, 이 법원의 K은행에 대한 금융거래정보 제출명령 회신결과, 이 법원의 세종세무서에 대한 과세정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 이 사건 건물 준공 후 I은 2020. 8. 26. 이 사건 건물의 호실들에 관하여 이 사건 제1대출계약 제5-1조 (5)항에 따라 I 명의의 소유권보존등기를 마친 점, ②

C유한책임회사는 이 사건 매매계약 체결 전인 2020. 11. 12. 이 사건 호실들을 포함한 이 사건 155개 호실들을 이 사건 제1대출계약에 따른 대출금 채무의 담보로 제공하여 물상보증인의 지위에 있었던 점, ③ 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 3. 2. 당시 이 사건 호실들에 관하여 1 명의의 신탁등기가 마쳐져 있었던 이상, 이 사건 호실들이 C유한책임회사의 일반 채권자들의 공동담보로 제공된 책임재산이라고는 볼 수 없는 점, ④ 나아가, 이 사건 매매계약 체결 후 C유한책임회사는 2022. 3. 22. 이 사건 호실들에 관하여 2022. 3. 22.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 C유한회산회사 명의의 소유권이전등기를 마친 다음, 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를 마치는 하였으나, 이어서 2022. 3. 21.자 신탁계약을 원인으로 한 1 명의의 신탁등기가 곧바로 마쳐진 이상, 이 사건 매매계약 체결 당시 추후 이 사건 호실들이 C유한책임회사의 소유로 확정되어 C유한책임회사의 일반 채권자들의 공동담보로 제공될 책임재산이 될 것으로 예정되어 있다고도 보기 어려운 점, ⑤ 한편, 이 사건 매매계약 체결 당시 신탁재산이었던 이 사건 호실들에 관한 C유한책임회사의 수익권 등 권리가 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다고 합리적으로 긍정되는 권리라고 볼 만한 자료가 없어 이를 C유한책임회사의 적극재산에 포함된다고 보기 어려운 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 호실들이 C유한책임회사의 일반 채권자들의 공동담보로 제공된 책임재산이었다거나 책임재산이 될 예정이었다고 인정하기 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약 체결 당시 C유한책임회사가 무자력 상태에 있었다거나, 이 사건 매매계약 체결로 인하여 무자력 상태가 초래 내지 심화되었다고 인정하기도 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사정치훈

판사엄현재

판사양희정

별지