

춘천지방법원 강릉지원 2024. 10. 15 선고 2023가합30242 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 조영삼

피고1. 주식회사 B

소송대리인 변호사 홍지훈

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인 호암

담당변호사 신민영, 윤혜령, 김성, 백나눔, 김서진

소송복대리인 변호사 정은혜, 김은호

변론 종결2024. 9. 10.

판결 선고2024. 10. 15.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)와 주식회사 D(이하 'D'라 한다) 사이의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2022. 3. 28. 체결된 매매예약 및 2022. 4. 4.

체결된 매매계약을 각 취소한다.

2. 피고 B는 D에게 이 사건 각 부동산에 관하여,

가. 춘천지방법원 강릉지원 2022. 3. 30. 접수 제9209호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 춘천지방법원 강릉지원 2022. 4. 19. 접수 제11480호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 피고들 사이의 이 사건 각 부동산에 관하여 2022. 4. 8. 체결된 신탁계약을 취소한다.

4. 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 피고 B에게 이 사건 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 강릉지원 2022. 4. 19. 접수 제11481호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 지위

원고는 부동산 매매 및 임대업 등을 목적으로 하여 설립된 회사이고, D는 신재생에너지 발전사업 등을 목적으로 하여 설립된 회사이며, 피고 B는 일반건축 토목 개발행위 인·허가 대행 및 시공업 등을 목적으로 하여 설립된 회사이며, 피고 C은 농업인과 조합의 자율적인 경제활동을 지원하고 그 경제적 지위의 향상 촉진을 목적으로 하여 설립된 은행이다.

나. 원고와 D 사이의 임대차계약 체결 등

1) 원고는 2017. 3. 21. D와 강릉시 E 외 19필지(지상 건물 포함, 이하 '이 사건 제1 임대부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 2억 원, 차임 월 1,100만 원, 임대차기간은 F발전소가 준공되어 건설현장이 완전히 철수하는 때까지로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 제1 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 그 무렵 D에게 계약금 2,000만 원을 지급하였으며, 2018. 2. 5. 나머지 보증금 1억 8,000만 원을 지급하였다.

2) 한편, D는 2017. 11. 26. 주식회사 G(이하 'G'라 한다)와 D 소유의 강릉시 H 외 61필지 및 지상 건물(여기에는 이 사건 제1 임대부동산이 포함되고, 이하 '이 사건 제2 임대부동산'이라 한다)에 관하여 보증금 2억 원, 차임 월 2,500만 원, 임대차기간 2017. 11. 26.부터 2022. 11. 26.로 정한 임대차계약을 체결하고, 2018. 3. 10. G에게 'D가 G에 이 사건 부동산의 임대권한, 지상권, 지상물 건축을 위한 인허가 신청권한 일체를 위임한다.'는 내용의 부동산 재산권 행사 위임장을 작성해 주었다.

3) 원고는 2018. 3. 10. G와 이 사건 제2 임대부동산1)에 관하여 임대차보증금 3억 원, 차임 월 2,500만 원, 임대차기간 F발전소가 준공되어 건설현장이 완전히 철수하는 때까지로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 제2 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 주요 내용은 아래와 같다. 상기 부동산을 임대차하기 위하여 부동산 소유자 D로부터 재산권 행사를 위임받은 G 대표이사 I(이하 '임대인')과 원고는 다음과 같은 조건으로 부동산 임대차계약을 체결한다.

제1조(목적)

J(주)가 강릉시 K 일원에 건설하는 "F발전소" 건설현장의 건설인원에게 필요한 함바텔, 함바식당, 매점, 편의점, 커피숍, 맥주·호프·치킨집, 건축자재 판매 등 근린상업시설 또는 사무실 등의 용도로 신축 및 개, 보수하여 사용하는 것을 목적으로 한다.

제2조(임대차보증금, 월 차임료 및 지불방법)

① 본 부동산 임대차계약은 2017. 3. 21. 체결한 부동산 임대차계약2)의 토지면적을 증가시켜 변경하여 체결하는 것으로 임대차보증금은 3억 원으로 하며, 계약금은 2017. 3. 21. 2,000만 원과 중도금 2018. 2. 5. 1억 8,000만 원을 피고에게 지급한 것으로 인정하고, 잔금은 신축할 건축물에 대한 인·허가가 시작과 동시에 1억 원을 지급한다.

제5조(신축 건축물의 용도 및 인·허가 등)

② 신축 건축물의 설계 등의 업무는 원고가, 인·허가 업무는 G가 완료하기로 한다.

제9조(특약사항)

① 본 부동산 임대차 계약 체결 이전에 "임대인"이 처리한 본 부지의 폐기물 처리비용 1억 원은 "임차인"이 부담하되 공사 착공 이전에 5,000만 원을 지불하고 나머지 5,000만 원은 상호 합의하여

지불한다.

4) 원고는 2018. 5. 25. G에게 이 사건 제2 임대차계약에 따른 나머지 보증금 1억 원을 지급하였다.

다. 관련 임차권설정등기 청구 소송의 결과

원고는 G가 피고로부터 이 사건 부동산에 관한 재산권 행사를 위임받아 원고와 이 사건 제2 임대차계약을 체결한 것이라며 피고가 이 사건 제2 임대차계약의 임대인임을 전제로 D를 상대로 임차권설정등기 청구의 소를 제기하였는데(춘천지방법원 강릉지원 2020가합30531호), 위 법원은 원고의 청구를 기각하였다. 이에 원고가 서울고등법원(춘천) 2021나812호로 항소하였고, 항소심 법원은 2021. 10. 22. 제3 공동사업계약 체결로 이 사건 제2 임대차계약이 해지되었다고 보기 부족하다는 이유로 D는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 제2 임대차계약을 원인으로 한 임차권설정등기절차를 이행하라는 판결을 선고하였으며, 이에 피고가 대법원 2021다292197호로 상고하였으나 2022. 3. 11. 상고가 기각되었다.

라. 이 사건 매매예약, 매매계약, 신탁계약에 따른 소유권이전등기 경위 등

1) 이 사건 제2 임대부동산3)에 관하여, D는 위 판결이 확정된 이후인 2022. 3. 30. 피고 B에게 2022. 3. 28.자 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 소유권이전청구권 가등기를 마쳐준 다음, 2022. 4. 19. 위 피고에게 2022. 4. 4.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이에 원고는 2022. 6. 13. D에게 이 사건 부동산을 사용, 수익할 수 없음을 이유로 춘천지방법원 강릉지원 2022가단34097호 사건의 소장 부분 송달로서 이 사건 제2 임대차계약의 해지를 통보하였다.

3) 한편 피고 B는 2022. 4. 19. 피고 C에 이 사건 제2 임대부동산에 관하여 2022. 4. 8.자 신탁(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 원인으로 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 8호증, 을가 제1, 144) 호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 F발전소 건설현장에서의 함바식당 등 건설현장 지원시설사업을 통하여 순이익이

15,293,805,000원에 이르는 사업을 행할 계획이었다. 그러나 D가 원고에게 임대부동산을 인도하지 않고 공사를 방해하면서 이 사건 제2 임대차계약을 채무불이행하였고, 원고는 위 금액 상당의 손해를 보게 되었다. 또한, 원고가 D의 채무불이행으로 인해 입은 매물비용 상당 손해액은 1,478,962,707원5) 이다. 나아가 원고는 주식회사 L(이하 'L'라 한다)가 철거비용에 따른 유치권을 주장하여 D 대신 위 회사에 1억 5,000만 원을 지급한 손해도 있다. 그렇다면 원고는 D에게 최소한 1,628,962,707원(= 1,478,962,707원 + 1억 5,000만 원)의 손해배상채권이 있다. 그럼에도 D는 관련 임차권설정등기 청구 소송에서 원고가 최종 승소하자 피고 B에게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기청구권가등기 및 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이는 채권자인 원고를 해함을 알고서 강제집행을 면탈하려는 사해행위가 된다. 또한, 피고들 사이의 신탁행위는 신탁법 제8조상 사해신탁이다. 따라서 원고는 이 사건 매매예약, 매매계약, 신탁계약의 취소와 그 원상회복을 구한다.

3. 판단

가. 사해행위취소 및 원상회복청구에 관하여

원고가 피고 B와 D 사이의 이 사건 매매예약 등이 사해행위임을 이유로 이에 대한 취소를 청구하기 위해서는 먼저 원고가 채무자로 주장하는 D에 대한 피보전채권의 존재를 입증하여야 한다.

그런데 갑 제1호증, 을가 제14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① D가 원고에게 이 사건 임대부동산을 인도하지 않고 원고의 공사를 방해하였다는 점에 대한 아무런 구체적 증거가 없는 점, ② L가 이 사건 부동산에 대하여 유치권을 행사한 사실은 인정되나 이 사건 제2 임대차계약 제9조에서 위 폐기물 처리비용 1억 원을 원고가 부담하고 그중 5,000만 원을 공사 시작 전에 지급하는 것으로 정하고 있는바, 폐기물 처리비용 중 5,000만 원은 원고가 부담을 감수한 것으로 보이고, 원고가 위 부담 부분을 넘어서 L에게 폐기물 처리비용을 지급하였다는 증거도 제출되지 않은 점, ③ 원고는 D에게 제2 임대차계약상 채무불이행에 기한 손해액 합계 1,628,962,707원 및 지연손해금의 손해배상청구를 하였으나(춘천지방법원 강릉지원 2023가합30150호), 위 법원은 2024. 7. 2. D의 채무불이행이 있었다고 하더라도 그 채무불이행과 원고가 주장하는 손해 사이의 인과관계나 손해액에 대한 입증이 부족하다는 이유로 원고의 청구를 기각한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 D에 대한 피보전채권이

존재한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 피고들에 대한 손해행위취소 및 이에 따른 원상회복청구는(원고가 피고 C에 대하여 전득자로서 원상회복을 구하는지 불분명하나, 이러한 주장도 포함된 것으로 선택한다)은 채무자인 D에 대한 원고의 피보전채권의 존재를 인정할 수 없으므로 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

나. 손해신탁취소청구 및 원상회복청구에 관하여

채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있다(신탁법 제8조 제1항). 신탁법 제8조 소정의 손해신탁의 취소는 민법상의 채권자취소권과 마찬가지로 책임재산의 보전을 위한 것이므로 피보전채권은 금전채권이어서 하고, 특정물에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 행사하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다32236 판결 등 참조). 위 규정 및 관련 법리에 비추어 보면 손해신탁취소의 대상은 채무자(위탁자)와 수익자(수탁자) 사이의 손해신탁행위가 된다.

그런데 원고는 D만 채무자로 주장하여 왔을 뿐, 이 사건 신탁계약의 위탁자인 피고 B에 대하여 어떠한 피보전채권이 있는지 아무런 주장·증명을 하지 않았다(원고의 주장을 피고 B에 대한 원상회복청구권을 보전하기 위한 것으로 선택하더라도, 앞서 본 법리와 같이 금전채권 아닌 특정물에 대한 소유권이전등기말소청구권을 위해 손해신탁취소권을 행사하는 것은 허용되지 않는다). 따라서 원고의 피고 C)에 대한 이 부분 청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사박상준

판사최경은

판사임세영

별지

1) 이 사건 제2 임대부동산에 일부 필지가 추가되었으나 주요 부분이 동일하므로 기재 편의상 '이

사건 제2 임대부동산'이라 한다.

2) 이 사건 제1 임대차계약

3) 여기에는 이 사건 각 부동산이 전부 포함되는데 지번이 일부 일치하지 않는 것은 이 사건 제2 임대차계약 체결 후 일부 토지가 분할 또는 합병되었기 때문이다.

4) 을가 제15호증과 같다.

5) = 건축공사 관련 사전 지출금액 6,792만 원 + 건축공사비 991,365,678원 + 공사현장 제경비 5,727,829원 + 에어돔 설치를 위한 설계 및 계약금 6,000만 원 + 함바식당 기자재 및 비품 353,949,200원

6) 앞서 본 신탁법 제8조 제1항에 의하면 사해신탁취소소송의 피고적격은 수탁자(피고 C) 및 신탁수익자에게만 있으므로, 원고의 이 부분 청구를 피고 C에 대해서만 청구한 것으로 설행한다.