

소 장

원 고 이 ○ ○

○○ ○○구 ○○동 ○○○-○, ○○타워 ○○○호

소송대리인 변호사 박 ○ ○

피 고 1. 주식회사 ○○자산신탁

○○특별시 ○○구 ○○로 ○○○, ○○층(○○동, ○○금융그룹
○○사옥)

대표이사 민 ○ ○

2. △△△△□□동공동주택피에프브이 주식회사

○○특별시 ○○구 ○○로 ○○○(○○동)

대표이사 조 ○ ○

3. ◇◇◇◇◇◇ 주식회사

○○특별시 ○○구 ○○로 ○○, ○○층, ○○층(○○동,
타워○○○)

대표이사 구 ○ ○

약정금 등 청구의 소

청 구 취 지

주위적으로,

1. 피고들은 연대하여 원고에게 ○○○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 2022. 9. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

예비적으로,

1. 피고 주식회사 ○○자산신탁과 피고 2, 3 사이에 [별지] 기재 사업시행권에 관하여 2026. 4. 20. 체결된 사업시행권 양도계약(○○광역시 고시 제2026-66호에 의하여 이 사건 사업의 사업주체가 피고 주식회사 ○○자산신탁에서 피고 △△△△□□동공동주택피에프브이 주식회사 및 피고 ◇◇◇◇◇◇ 주식회사로 변경되는 방법으로 이행된 것)을 ○○○,○○○,○○○원의 한도에서 취소한다.
 2. 피고 2, 3은 공동하여 원고에게 ○○○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
 3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
- 라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 당사자들의 관계

가. 원고는 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 사업의 종전 시행사인 소외 주식회사

☆☆☆☆☆☆(이하 ‘소외 PPP’ 또는 ‘기존 시행사’ 라 합니다)에 대하여 명도비 ○○○,○○○,○○○원의 채권을 가지는 채권자입니다(이하 위 명도비 채권을 ‘이 사건 명도비’ 라 합니다). 위 명도비 발생의 기초가 된 매매계약의 체결일과 매매대금 등 구체적 내역은 아래 제2항에서 보는 바와 같습니다.

나. 소외 PPP은 ○○ ○○구 □□동 ○○○-○번지 일원(이하 ‘사업부지’로만 표시합니다) 공동주택 신축사업(○○광역시 2022. 7. 11. 고시 제2022-180호, 이하 ‘이 사건 사업’이라 합니다)의 사업주체로서 2022. 7. 11. 주택건설사업계획 승인을 받아 사업을 시행하였습니다. 피고 주식회사 ○○자산신탁(이하 ‘피고 ○○’라 합니다)은 소외 PPP의 사업부지를 수탁한 신탁회사로서 2022. 8. 22. 이 사건 사업의 사업주체가 되었습니다. 실질적인 사업은 소외 PPP이 수행한 것으로 보입니다.

다. 피고 △△△△□□동공동주택피에프브이 주식회사(이하 ‘피고 △△△△’이라 합니다)와 피고 ◇◇◇◇◇◇ 주식회사(이하 ‘피고 ◇◇◇◇◇◇’라 합니다)는, 2026. 4. 20. 이 사건 사업을 피고 ○○로부터 양수하여 새롭게 사업주체가 된 자들입니다(이하 피고 △△△△과 피고 ◇◇◇◇◇◇를 통틀어 ‘피고 양수인들’이라 합니다).

라. 그중 피고 △△△△은 이 사건 사업의 사업부지와 사업시행자로서의 지위를 포함하여 사업을 통째로 양수한 시행사로서 그 상호에 위 사업의 명칭인 ‘□□동공동주택’을 그대로 사용하고 있고, 피고 ◇◇◇◇◇◇는 그 시공사로서 피고 △△△△과 함께 이 사건 사업의 공동 사업주체로 변경되어 사업시행권을 공동으로 양수하였습니다(갑 제1호증의 1 내지 4 각 법인 등기사항증명서).

2. 원고의 명도비 채권 : 주위적 청구인 약정금의 기초이자 예비적 청구의 피보전채권

가. 원고는 2021. 9. 10. 기존 시행사와 사이에, 원고 소유의 이 사건 사업부지에 편입되는 부동산인 □□동 ○○○-○○번지 ○○아파트 ○○동 ○○○호르 기존 시행사에 매매대금 ○○○,○○○,○○○원에 매도함과 아울러 위 부동산의 이주·명도를 이행하기로 하고, 기존 시행사로부터 그 이주·명도의 대가로 명도비 ○○○,○○○,○○○원을 지급받기로 하는 내용의 매매 및 이주(명도)비 지급 약정을 체결하였습니다(갑 제2호증 부동산 매매계약서, 갑 제3호증 이주(명도)비 지급 확인서). 원고는 위 약정에 따라 2022. 2. 18. 위 부동산을 기존 시행사 측에 인도하고 이주·명도를 모두 완료함으로써 자신의 의무를 전부 이행하였으나, 기존 시행사는 위 명도비 ○○○,○○○,○○○원을 지급하지 아니하였습니다.

나. 기존 시행사는 2022. 6. 9.자 및 2022. 9. 1.자 각 안내문을 통하여 원고를 비롯한 지주들에 대한 위 미지급 명도비 채무의 존재를 스스로 인정하였습니다(갑 제4호증의 1, 2 각 2022.06.09.자 및 2022.09.01자 안내문). 따라서 원고는 기존 시행사에 대하여 이 사건 명도비 채권(약정금 청구의 실체법상 권리)을 가지고 있고, 위 채권은 후술하는 바와 같은 이 사건 사업시행권 양도(2026. 4. 20.)보다 앞서 성립한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 됩니다.

3. 주위적 청구 : 피고 양수인들의 약정금(명도비) 지급의무

가. 이 사건 사업의 사업주체는 앞서 본 바와 같이 소외 PPP에서 피고 ○○를 거쳐 피고 △△△△ 및 피고 ◇◇◇◇◇◇로 순차 변경되었는바, 이는 각 단계에서 사업

부지·인허가·사업시행권이 유기적 일체로서 그 동일성을 유지하면서 이전된 영업(사업)의 포괄적 양도에 해당합니다(대법원 2015. 12. 10. 선고 2013다84162 판결 참조). 그리고 그에 부수하여 사업의 수행을 위하여 발생한 채무, 즉 사업부지의 확보를 위하여 지주들에게 지급하기로 한 명도비 채무 역시 위 각 포괄양수도의 대상에 포함됩니다.

나. 이와 같이 이 사건 사업이 순차 포괄적으로 양수된 이상, ① 원래의 채무자인 소외 PPP은 원고에 대한 위 명도비 채무를 그대로 부담하고, ② 이를 순차 포괄적으로 양수한 피고 ○○, 피고 △△△△ 및 피고 ◇◇◇◇◇◇는 각 사업양수도계약에서 위 채무를 인수하였을 뿐만 아니라, 특히 피고 △△△△이 양도된 이 사건 사업의 명칭인 ‘□□동공동주택’을 그 상호(△△△△□□동공동주택피에프브이주식회사)에 그대로 사용하고 있는 점에 비추어 영업양수인이 양도인의 상호 내지 영업표지를 계속 사용하는 경우 양도된 영업으로 인한 제3자의 채권에 대하여 변제책임을 지도록 한 상법 제42조 제1항의 취지에 따라 그 변제책임을 부담합니다(각 사업양수도계약상 채무인수 약정의 구체적 내용은 추후 사실조회 및 문서제출 명령을 통하여 확인할 예정입니다). 따라서 피고들은 원고에 대한 위 명도비 채무에 관하여 서로 연대하여 이를 변제할 책임이 있습니다.

다. 나아가 피고들이 위와 같이 각 사업양수도에 수반하여 원고에 대한 명도비 채무를 인수한 이상, 채권자인 원고가 기존 채무자의 면책을 승낙하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이는 기존 채무자의 채무가 그대로 존속하는 병존적(중첩적) 채무인수에 해당합니다. 그리고 중첩적 채무인수에서 인수인이 채무자의 부탁 없이 채권자와의 계약으로 채무를 인수하는 것은 매우 드문 일이므로 채무자와 인수인은 원칙적으로 주관적 공동관계가 있는 연대채무관계에 있고, 인수인이 채무자의 부탁을 받지 아니하여 주관적 공동관계가 없는 경우에는 부진정연대관계에 있는 것으로 보아야 합니다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2012다97420, 97437 판결 참

조). 이 사건에서 피고들의 각 채무인수는 채무자 측과 사이의 사업양수도계약에 기하여 이루어진 것이므로 피고들은 원칙적으로 주관적 공동관계가 있는 연대채무관계에 있고, 가사 이를 부진정연대관계로 보더라도 피고들이 각자 원고에게 위 명도비 전액을 변제할 책임을 진다는 점에는 아무런 차이가 없습니다.

라. 한편 원고는 이미 2022. 2. 18. 위 부동산을 인도하고 이주·명도를 모두 완료하여 자신의 의무를 전부 이행하였으므로, 피고들에 대하여 어떠한 동시이행의 부담도 지지 아니합니다. 나아가 위 명도비의 지급시기는 ‘금융PF 기표시’로 정하여져 있었으나(위 갑 제3호증 이주명도비지급확인서 및 갑 제5호증 보증금유보금 보관증), 이는 확정기일이 아니라 장래 그 도래 여부가 불확실한 사실에 지급을 결부시킨 것에 불과하고, 기존 시행사 스스로 2022. 6. 9.자 안내문에서 ‘미지급금의 지급은 2022. 8. 31. 기한을 넘기지 않도록 하겠습니다’라고 지급기한을 확정하여 통지하였으므로(위 갑 제4호증의 1 안내문 2022.06.09), 위 명도비 채무는 늦어도 2022. 8. 31.의 경과로 그 이행기가 도래하였습니다. 그리고 기존 시행사 및 피고들의 이 사건 사업에 관한 행위는 모두 상행위에 해당하고 그 당사자도 모두 상인이므로(상법 제3조, 제47조), 위 명도비 채무에 대한 지연손해금은 이행기 도래 다음 날인 2022. 9. 1.부터 상법 제54조가 정한 상사법정이율인 연 6%의, 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조가 정한 연 12%의 각 비율에 의합니다. 따라서 피고들은 연대하여 원고에게 위 명도비 〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원 및 이에 대하여 위 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있습니다.

※ 예비적 청구 — 사해행위취소 및 가액배상

만일 피고 양수인들이 위 명도비 채무를 인수하지 아니한 것으로 본다면,

채무자인 기존 시행사 및 피고 ○○가 무자력 상태에서 그 책임재산인 사업시행권을 피고 양수인들에게 양도한 것은 아래와 같이 원고의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하므로, 원고는 예비적으로 그 취소와 가액배상을 구합니다.

4. 사해행위 : 이 사건 사업시행권(사업주체 지위)의 양도

가. 이 사건 사해행위취소의 대상은 채무자인 기존 시행사가 법률상 사업주체인 피고 ○○를 양도명의인으로 하여 자신의 책임재산인 이 사건 사업시행권을 피고 양수인들(피고 2, 3)에게 이전한 행위입니다. 그 경위를 보면, 먼저 이 사건 부동산을 포함한 사업부지 일원의 토지·건물 337건이 2025. 12. 24. 일괄하여 매매를 원인으로 피고 △△△△에게 소유권이전등기가 마쳐지면서 종전 피고 ○○ 명의의 신탁등기가 모두 말소되고, 피고 △△△△이 같은 날 위 사업부지를 다시 담보신탁 하였습니다(갑 제6호증 부동산등기(○○동○○호) 갑구 순위번호 7 및 갑 제7호증 매매목록(제2025-148906호)).

나. 이어 ○○광역시는 2026. 4. 20. 주택건설사업계획 변경승인 고시(고시 제2026-66호)로써 이 사건 사업의 사업주체를 종전 피고 ○○에서 피고 양수인들(시행사인 피고 △△△△ 및 시공사인 피고 ◇◇◇◇◇◇)로 변경하였습니다(갑 제8호증 ○○광역시 고시 제2026-66호). 이로써 이 사건 사업의 사업주체(시행사) 지위와 주택건설사업계획승인에 따른 인허가상 지위 및 사업시행권이 종전 사업주체이던 피고 ○○로부터 피고 양수인들에게 공동으로 이전되었습니다(피고 △△△△은 시행사로서, 피고 ◇◇◇◇◇◇는 그 시공을 담당하는 공동 사업주체

로서 각 이 사건 사업의 사업주체 지위를 취득하였습니다). 위와 같이 사업부지·인허가·사업시행권이 결합된 사업을 그 동일성을 유지한 채 그대로 이어받고 그 상호에까지 사업의 명칭(‘□□동공동주택’)을 속용하는 것은, 개별 부동산의 매매를 넘어 이 사건 사업에 관한 영업 내지 사업권의 일체적 양도에 해당합니다(대법원 2015. 12. 10. 선고 2013다84162 판결 참조).

나. 물론 이 사건 사업부지는 기존 시행사가 우선수익자인 금융기관 등으로부터 사업부지 확보 등을 위한 대출(브릿지론 등)을 받으면서 그 담보를 위하여 신탁회사(피고 ○○)에 신탁한 신탁재산으로서, 그 등기명의는 신탁회사인 피고 ○○ 앞으로 되어 있었습니다(위 갑 제6호증, 갑구 종전 순위번호 6의 신탁등기). 그러나 앞서 본 바와 같이 위 신탁회사인 피고 ○○는 우선수익자의 채권 담보를 위하여 사업부지의 등기명의를 법률적으로 보유·관리하는 수탁자에 불과하였을 뿐 이 사건 사업을 시행하는 실질적 사업주체가 아니었고, 신탁부동산을 환가하더라도 그 잔여가치(정산금)에 관한 권리는 위탁자인 기존 시행사에 귀속되어 있었습니다. 즉 이 사건 사업의 실질적 사업주체로서 신탁부동산의 잔여가치와 후술하는 사업권을 보유한 자는 어디까지나 기존 시행사였습니다.

다. 따라서 설령 신탁부동산 그 자체의 소유명의가 신탁회사인 피고 ○○에 있었다 하더라도, ① 위 신탁부동산의 환가 후 잔여가치에 관한 위탁자의 권리와 ② 이 사건 사업의 사업주체 지위·주택건설사업계획승인에 따른 인허가상 지위 및 사업시행권 일체(이하 ‘사업권’이라 합니다)는 모두 신탁부동산과는 구별되는 위탁자 고유의 책임재산으로서, 위 2026. 4. 20.자 사업주체 변경을 통하여 기존 시행사로부터 피고 양수인들에게 함께 이전되었습니다.

라. 특히 원고와 기존 시행사 사이의 이 사건 매매계약 제10조 제2항은 이 사건 사업의 매수자, 즉 사업주체의 명의를 기존 시행사가 원하는 대로 변경할 수 있도록 정

하고 있는바(위 갑 제2호중), 사업주체의 명의를 자신의 의사대로 좌우할 수 있는 권한을 보유한 자야말로 그 사업권의 실질적 귀속주체입니다. 이 사건 사업의 고시상 사업주체의 변경 연혁을 명확히 하면 다음과 같습니다. 즉,

- ① 2022. 7. 11. - 이 사건 사업의 최초 사업주체는 기존 시행사인 주식회사 ☆☆☆☆☆(대표 권○○)였는데(갑 제9호증 ○○광역시고시제2022-180호 (사업계획승인)),
- ② 2022. 8. 22. - 기존 시행사가 사업부지를 피고 ○○에 담보신탁에 수반하여 그 수탁자인 피고 ○○(대표 민○○)로 고시상 사업주체가 변경되었고(갑 제10호 증 ○○광역시고시제2022-222호),
- ③ 그 후 2026. 1. 9. - 사업주체는 그대로 피고 ○○로 둔 채 사업시행기간만 변경되었다가(갑 제11호증 ○○광역시고시제2022-271호),
- ④ 2026. 4. 20. - 사업주체가 피고 양수인들, 즉 시행사인 피고 △△△△과 그 시공사인 피고 ◇◇◇◇◇◇로 변경되었습니다(갑 제8호증 ○○광역시고시제 2026-66호).

마. 이처럼 피고 ○○가 고시상 사업주체가 된 것은 사업부지의 담보신탁에 수반하여 그 수탁자의 지위에서 사업주체 명의를 함께 보유하게 된 것에 불과하므로, 피고 ○○가 주택법 제15조에 따른 사업계획승인 고시상 사업주체로 등재된 법률상 사업주체였다 하더라도 사업의 실질적 주체는 어디까지나 기존 시행사였고, 위 2026. 4. 20.자 사업주체 변경은 그 실질에 있어 채무자인 기존 시행사가 자신의 책임재산인 사업권을 피고 양수인들에게 이전한 처분행위에 해당합니다.

바. 나아가 위 명의변경 약정은 사업주체의 대외적 명의에 관한 것일 뿐 기존 시행사

의 원고에 대한 명도비 채무를 소멸·이전시키는 것이 아니므로, 사업주체 명의가 피고 ○○를 거쳐 피고 양수인들로 변경되었다 하여 원고의 채권에는 아무런 영향이 없고, 원고는 여전히 기존 시행사에 대한 채권자로서 위 사업권 이전을 사해행위로 취소할 수 있습니다. 그러므로 위 사업권 양도가 대외적으로는 그 명의자인 피고 ○○와 피고 양수인들 사이에서 이루어진 형식을 취하였다 하더라도, 그 실질은 채무자인 기존 시행사가 자신의 책임재산인 사업권을 피고 양수인들에게 처분한 사해행위에 다름 아니므로, 원고는 청구취지 기재와 같이 피고 ○○와 피고 양수인들 사이의 위 사업권 양도계약의 취소를 구하는 것입니다.

사. 위 사업권은 행사상 일신전속적인 권리가 아니라 객관적 환가가치를 가지는 독립한 재산권으로서 채권자취소권의 대상이 됩니다. 주택건설사업계획승인에 따른 시행자 지위가 행정법상 인허가의 외형을 가진다고 하더라도, 실제 거래계에서 사업부지·인허가·사업시행권이 결합된 사업권이 막대한 대가를 받고 일체로서 양도되고 있는 이상, 이는 채무자의 일반재산을 구성하는 재산권으로 보아야 합니다(부산고등법원 2020. 8. 26. 선고 2018나54623 확정판결의 취지 참조). 따라서 기존 시행사가 위 사업권 일체를 피고 양수인들에게 이전한 것은, 원고를 비롯한 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당합니다.

아. 나아가 위 사업시행권 양도에는 이 사건 사업의 설계용역 성과물과 그에 관한 권리 일체가 당연히 포함되어 있습니다. 영업양도는 일정한 영업목적을 위하여 조직화된 유기적 일체로서 기능하는 재산이 그 동일성을 유지하면서 이전되는 것을 말하는바, 주택건설사업의 시행자 지위를 이전받기 위해서는 인허가청에 기존 설계도서와 사업계획승인·건축허가에 관한 서류를 제출하고 그에 터 잡아 시행자(건축주) 변경 및 후속 설계변경·착공 등의 절차를 밟아야 합니다. 따라서 인수인이 기존 시행사의 미완성공사에 화체된 설계 성과물(설계도면, 인허가권 등)과 선급용역비로 지출된 설계용역에 관한 권리를 함께 승계받지 못한다면, 시행자 지위의

이전 자체가 불가능하거나 변경 이후의 사업 계속이 무의미해집니다. 피고 양수인들이 이 사건 사업의 시행자·인허가상 지위를 그대로 승계하여 그 상호에까지 사업의 명칭(‘□□동공동주택’)을 속용하면서 사업을 이어받고 있는 이상, 위 설계 성과물과 선급용역비에 화체된 권리 일체 역시 사업권의 핵심 구성부분으로서 피고 양수인들에게 함께 이전되었다고 보아야 합니다. 그 장부가액만 보더라도 미완성공사가 〇〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원, 선급용역비가 〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원에 이르는 막대한 재산권으로서(갑 제12호증의 1 감사보고서 ☆☆☆☆☆ 제5기(2024) 중 Page 5), 이는 개별 부동산의 매매를 넘어 사업권 일체가 유기적으로 이전되었음을 뒷받침합니다.

자. 한편 위 미완성공사와 선급용역비가 기존 시행사의 재무상태표에 자산으로 계상되어 있는 것은, 오히려 위 자산에 관한 권리가 이 사건 사업시행권 양도를 통하여 피고 양수인들에게 이전되어 피고 양수인들이 사업시행자 지위를 승계하였음을 뒷받침하는 사정입니다. 위 재무제표는 기존 시행사의 제5기(2024 사업연도) 재무제표로서 그 기준일이 2024. 12. 31.인바, 이는 이 사건 사업시행권 양도일(2026. 4. 20.)보다 앞선 회계연도 말의 상태를 표시한 것에 불과하므로, 위 자산이 그 재무상태표에 그대로 남아 있는 것은 당시가 아직 사업시행권 양도 이전이었기 때문으로서 지극히 당연한 것입니다.

차. 즉 위 미완성공사(〇〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원)와 선급용역비(〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원)는 사업시행권 양도 직전까지 이 사건 사업에 관하여 실재하던 사업재산으로서, 그 권리가 이 사건 사업시행권 양도로써 인허가상 지위 등과 함께 일체로 피고 양수인들에게 이전되었고, 그 결과 피고 양수인들이 이 사건 사업의 사업시행자 지위를 그대로 승계하기에 이른 것입니다. 정상적인 경우라면 위와 같이 사업재산이 이전된 이후의 회계연도에는 그 대가의 유입 또는 채무의 상계와 함께 위 자산이 장부에서 제거되는 회계처리가 이루어졌어야 합니다. 그런

데 기존 시행사는 경영진진술서·주식자료 등 감사에 필요한 주요 자료를 외부감사인에게 제공하지 아니하여 제5기·제6기 연속으로 감사의견 거절을 받았고(위 갑 제12호증의 1 및 갑 제12호증의 2 감사보고서 ☆☆☆☆☆ 제6기(2025)), 사업양도양수계약서, 세금계산서, 금융거래내역 등 위 사업시행권 양도의 실질과 대가관계를 확인할 수 있는 증빙 역시 어디에서도 확인되지 아니하는바, 양도 이후의 장부에 위 자산이 정리되지 아니한 채 남아 있다 하더라도 이는 실질적 권리관계의 부정이 아니라 정당한 회계처리와 증빙의 누락에 기인한 것에 불과합니다. 오히려 거액의 사업재산이 이전되었음에도 그에 상응하는 회계처리와 증빙이 전혀 존재하지 아니한다는 사정은, 기존 시행사가 위 사업시행권 양도의 실질과 그 대가의 행방을 은폐하려 하였음을 드러내는 정황으로서, 뒤에서 보는 기존 시행사의 사해의사를 더욱 뒷받침합니다.

5. 채무자의 무자력

가. 기존 시행사가 스스로 작성하여 금융감독원 전자공시시스템(DART)에 공시한 재무제표 자체가 그 무자력을 명백히 드러냅니다. 기존 시행사의 위 갑 제12호증의 1인 제5기(2024 사업연도) 재무제표에 의하면, 2024. 12. 31. 현재 기존 시행사의 자산총계는 〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원에 불과한 반면 부채총계는 〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원에 달하여, 부채가 자산을 무려 〇〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원이나 초과하는 채무초과 상태에 있었습니다. 그 결과 자본총계는 △〇〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원으로서, 자본금 〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇원이 전부 잠식되고도 약 〇〇억 원의 결손이 남는 완전자본잠식 상태였습니다(위 갑 제12호증의 1 중 재무상태표). 위 재무상태는 이 사건 사업시행권 양도(2026. 4. 20.)에 앞서 확인되는 회계연도 말의 것으로서, 기존 시행사가 사해행위 당시 이미 원고의 이 사건 명도비는 물론 그 채권자들 전부에 대하여도 변제할 자력이 전혀 없었음을 객관적으

로 보여줍니다.

나. 더욱이 기존 시행사는 위 회계연도에 매출액이 전혀 없어(제5기 매출액 0원) 영업을 통한 수익창출이 사실상 중단된 상태였고, 당기순손실 000,000,000원이 발생하여 미처리결손금이 △00,000,000,000원에 이르렀습니다(갑 제12호증의 1 중 재무상태표 및 손익계산서). 또한 위 재무제표에 대한 외부 감사인(▽▽회계법인)은 회사로부터 감사에 필요한 주요 자료를 제공받지 못하였다는 이유로 감사의견을 표명하지 아니하는 의견거절을 하였는바, 이는 기존 시행사가 정상적인 기업활동을 영위하지 못하는 실질적 폐업·도산 상태에 있었음을 방증합니다.

다. 이러한 무자력 상태는 그 이후로도 전혀 해소되지 아니하였습니다. 기존 시행사의 제6기(2025 사업연도) 감사보고서 역시 감사범위 제한을 이유로 의견거절되었고, 회사가 감사인에게 자료를 제공하지 아니하여 재무제표조차 첨부되지 못하였는바(위 갑 제12호증의 2), 이는 이 사건 사업부지가 모두 피고 △△△△에게 이전된 2025년 말 이후 기존 시행사가 그 유일한 실질적 자산인 사업부지마저 모두 이전당하여 사실상 잔여 책임재산이 존재하지 아니하는 상태에 이르렀음을 뒷받침합니다.

라. 위와 같이 기존 시행사는 이 사건 사업의 사업부지와 사업자 지위라는 핵심 영업재산 외에 원고의 채권을 만족시킬 만한 별다른 책임재산을 보유하고 있지 아니하였고, 앞서 본 사업부지 이전 및 사업시행권 양도로 인하여 그 사업의 모든 자산이 피고 양수인들에게 이전됨으로써 원고에 대한 명도비 채무를 변제할 자력을 완전히 상실하였습니다.

마. 나아가 위 사업부지가 이전된 경위 자체가 기존 시행사의 무자력을 단적으로 드러

냅니다. 이 사건 사업부지는 기존 시행사가 사업 추진을 위하여 금융기관 등 우선 수익자로부터 사업부지 확보 등을 위한 대출(브릿지론 등)을 받으면서 그 담보를 위하여 신탁회사(피고 ○○)에 담보신탁한 신탁재산이었습니다(갑 제13호증 부동산담보신탁계약서 및 신탁원부(제2021-5828호), 갑 제6호증 부동산등기(○ 동○○○호)). 그런데 이 사건 부동산을 포함한 사업부지 일원의 토지·건물 337건이 2025. 12. 24. 같은 날 일괄하여 매매를 원인으로 피고 △△△△에게 이 전되면서 종전 신탁등기가 ‘신탁재산의 처분’을 원인으로 모두 말소된 사실(갑 제6호증 갑구 순위번호 7 및 6번 신탁등기 말소, 갑 제7호증 매매목록)은, 위 이전이 통상의 임의매각이 아니라 우선수익자에 대한 채무의 기한이익 상실에 따른 신탁재산의 환가처분(공매 또는 그에 준하는 처분)으로 이루어졌음을 강하게 추 단하게 합니다.

바. 위 부동산담보신탁계약서에 의하면, 신탁회사는 위탁자인 기존 시행사가 우선수 익자와의 여신거래계약을 이행하지 아니하는 경우 우선수익자의 요청에 따라 신탁부동산을 처분할 수 있고(갑 제13호증 13쪽 본문 제17조 제1항 제1호), 그 처 분은 공개경쟁입찰(공매)을 원칙으로 하며(제18조 제1항), 특약사항 제17조는 대출약정상 기한이익이 상실된 때에 우선수익자가 처분을 요청할 수 있도록 정하 고 있습니다(갑 제13호증 23쪽 제17조). 즉 신탁재산의 환가처분은 위탁자가 위 대출 원리금 채무를 이행하지 못하여 기한의 이익을 상실한 경우에 비로소 개시되 는 것이므로, 이 사건 사업부지가 2025. 12. 24. ‘신탁재산의 처분’을 원인으로 일괄 이전되고 그에 이어 2026. 4. 20. 이 사건 사업의 사업주체 지위까지 피고 양 수인들에게 이전된 것은, 기존 시행사가 위 대출 원리금조차 변제하지 못하는 무 자력 상태에 이르렀음을 의미합니다.

사. 위 신탁원부에 편철된 증서금액표상 우선수익자들에 대한 대출원금 합계는 당초 기준 ○,○○○억 원에 이르는바(위 갑 제13호증 30쪽), 이는 앞서 본 채무제표상

부채총계(약 〇,〇〇〇억 원) 및 채무초과액(약 〇〇〇억 원)과도 부합합니다. 사업의 유일한 실질적 자산인 사업부지가 이처럼 거액의 PF 채무에 대한 환가절차를 통하여 전부 이전된 이상, 기존 시행사에게는 원고의 이 사건 명도비를 변제할 자력이 남아 있지 아니합니다.

아. 다만 위 환가처분의 구체적 정산 내역, 즉 처분대금과 우선수익채권의 정산 결과 등은 기존 시행사와 신탁회사 사이의 처분대금 정산서 등에 의하여 확인되는바, 원고는 추후 이를 문서제출명령 신청 등을 통하여 확보하여 기존 시행사의 무자력을 더욱 구체적으로 입증할 예정입니다.

6. 채무자의 사해의사

가. 기존 시행사는 앞서 본 바와 같이 2022. 6. 9.자 및 2022. 9. 1.자 안내문을 통하여 원고를 비롯한 지주들에 대한 미지급 채무의 존재를 스스로 인정하고 있었고(갑 제4호증의 1, 2), 자신의 채무제표상 채무초과·완전자본잠식 상태를 누구보다 잘 알고 있었습니다. 그러한 상태에서 우선수익자에 대한 채무의 기한이익을 상실하여 사업부지 전부가 환가처분되고 그에 수반하여 사업권까지 피고 양수인들에게 이전되면 원고에 대한 변제가 불가능해진다는 사정 또한 잘 알고 있었으므로, 기존 시행사의 사해의사는 넉넉히 인정됩니다.

나. 나아가 기존 시행사는 원고와 같은 지위에 있는 지주의 미지급 대금 채권이 그 부동산 인도의무와 동시이행관계에 있어 법적으로 보호된다는 점을 명확히 인식하고 있었습니다. 즉 이 사건 사업의 사업부지 확보 과정에서 기존 시행사와 같은 구조의 거래를 한 다른 지주가 기존 시행사를 상대로 제기한 소송에서, 법원은 그 지주의 미지급 대금 채권과 부동산 인도의무가 서로 동시이행관계에 있음을 인정하

였고 위 판결은 2025. 12. 5. 그대로 확정되었는바(○○지방법원 서부지원 2025. 11. 11. 선고 2023가단○○○○○ 판결, 갑 제14호증의 1 ○○지방법원서부지원 2023가단○○○○○ 및 갑 제14호증의 2 나외사건검색(2023가단○○○○○)), 위 사건에서 기존 시행사를 대리한 변호사 역시 후술하는 손○○ 변호사였습니다. 그럼에도 기존 시행사는 위 판결이 선고된 때(2025. 11. 11.)로부터 불과 약 6주 뒤인 2025. 12. 24. 사업부지를 일괄 이전하고 이어 2026. 4. 20. 사업주체 지위 까지 피고 양수인들에게 넘김으로써, 원고를 비롯한 지주들의 미지급 대금 채권이 그 책임재산에 대한 강제집행으로 만족될 가능성을 스스로 소멸시켰습니다. 이는 기존 시행사가 원고에 대한 채무와 그 건련관계를 명확히 인식한 상태에서 자신의 책임재산을 처분한 것으로서, 그 사해의사가 더욱 분명하게 드러납니다.

7. 수익자인 피고 양수인들의 악의

가. 사해행위에 있어 수익자의 악의는 추정되고, 수익자가 선의라는 점은 수익자가 주장 · 증명하여야 합니다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조). 피고 △△△△은 이 사건 사업부지 337건을 신탁재산의 처분절차를 통하여 일괄 취득하면서 종전 신탁등기의 말소와 자신 명의의 신규 담보신탁을 같은 날 마쳤고, 피고 양수인들은 이어 2026. 4. 20. 주택건설사업계획 변경승인을 통하여 이 사건 사업의 사업주체 지위와 인허가 및 사업시행권을 그대로 양수하였는바, 그 거래의 규모와 경위에 비추어 피고 양수인들이 기존 시행사의 채무초과 및 채권자들에 대한 변제불능 상태를 알지 못하였다고 보기 어렵습니다. 피고 양수인들이 위 취득에 앞서 통상의 실사(due diligence)를 거쳤을 것임은 이 사건과 같은 대규모 PF 사업의 양수에서 당연히 전제되는 것이므로, 피고 양수인들의 악의 추정은 번복되지 아니합니다.

나. 특히 이 사건 매매계약의 체결 단계에서부터 원고에 대한 미지급 대금 채무의 존재와 그 견련관계를 직접 알고 있던 동일한 변호사가 피고 양수인들 측의 사업 인수에 관여하여 온 사정은 피고 양수인들의 악의를 더욱 강하게 추단하게 합니다. 즉 손○○ 변호사는 ① 2021. 9.경 원고와 기존 시행사 사이에 이 사건 매매계약이 체결될 당시 법무법인 ●●의 파트너 변호사로서 기존 시행사를 자문하였고(갑 제15호증 변호사 명함 및 신분증), ② 그 후 법무법인(유한) ○○○○로 소속을 옮겨 원고와 같은 지위의 지주에 관하여 동시이행관계를 인정한 위 2023가단○○○○ 사건에서 기존 시행사를 대리하였으며(갑 제14호증의 1, 2), ③ 이 사건 사업의 인수 및 그에 따른 부동산 인도소송에서 다시 피고 측(피고 △△△△이 설정한 신탁의 수탁자)을 대리하고 있습니다. 매매계약 제10조 제2항의 사업주체 명의변경 조항, 원고에 대한 이 사건 명도비의 미지급 사실 및 위 동시이행관계를 모두 직접 알고 있는 동일한 변호사가 거래 단계에서부터 사업 인수에 이르기까지 관여한 이상, 피고 양수인들이 기존 시행사의 채무초과와 원고에 대한 미지급 채무의 존재를 알지 못하였다고 보기는 어렵습니다. 더욱이 위 동시이행 인정 판결이 선고된 직후인 2025. 12. 24. 곧바로 사업부지를 일괄 취득하고 2026. 4. 20. 사업주체 지위를 양수한 시간적 근접성은 피고 양수인들의 악의를 결정적으로 뒷받침합니다.

8. 사해행위취소의 방법 : 가액배상

가. 이 사건 사해행위의 목적인 사업시행권은 2026. 4. 20. 주택건설사업계획 변경승인 고시로써 이미 피고 양수인들 앞으로 이전되어 피고 양수인들이 이 사건 사업의 사업주체로서 사업을 진행하고 있고, 그 사업부지 또한 신탁재산의 처분절차를 거쳐 피고 △△△△ 명의로 이전된 후 다시 피고 △△△△의 신규 담보신탁이 마쳐졌으므로, 원물반환(사업주체 지위의 원상회복)은 불가능하거나 현저히 곤란함

니다. 이러한 경우 채권자는 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있습니다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다203715 판결 참조). 그 취소 및 가액배상의 범위는 채권자의 피보전채권액(이에 사해행위 이후의 이자·지연손해금을 포함합니다)을 한도로 하므로 하므로(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조), 원고는 원고의 피보전채권액인 이 사건 명도비의 한도에서 위 사업시행권 양도의 취소와 그 가액의 배상을 구합니다.

나. 가액배상금에 대한 지연손해금은 사해행위취소 판결이 확정된 다음 날부터 발생 하므로(대법원 2003. 3. 14. 선고 2001다64547 판결 참조), 원고는 이 사건 명도비에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 함께 구합니다.

9. 이 사건 소 제기의 경위 : 주위적·예비적 청구의 관계 및 보충 입증

계획

가. 원고는 이미 이 사건 사업부지에 편입되는 부동산(□□동 ○○○-○○번지 ○○아파트 ○○동 ○○○호)을 인도하고 이주·명도를 모두 완료하였으므로, 피고들 측이 제기하는 부동산 인도소송의 상대방이 되지 아니하고 동시이행의 항변을 할 여지도 없으며, 오로지 위 명도비의 지급만을 구하면 됩니다. 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 사업이 소외 PPP에서 피고 ○○를 거쳐 피고 양수인들로 순차 포괄적으로 양수도되면서 원고에 대한 위 명도비 채무까지 함께 이전·인수된 것이라면, 원고는 피고들에 대하여 직접 그 약정금의 지급을 구할 수 있으므로, 원고는 이를 주위적 청구로 구하는 것입니다.

나. 그러나 만일 피고 양수인들이 이 사건 사업의 사업부지·사업권 등 자산과 지위만

을 양수하고 원고에 대한 위 명도비 채무는 그 인수 대상에서 제외한 것이라면, 이는 채무자인 기존 시행사가 무자력 상태에서 그 책임재산인 사업권을 채무는 남겨둔 채 피고 양수인들에게 이전하여 원고의 공동담보를 감소시킨 것으로서 전형적인 사해행위에 해당합니다. 원고는 바로 이러한 경우, 즉 피고 양수인들이 원고에 대한 채무를 인수하지 아니한 경우에 대비하여 예비적으로 이 사건 사해행위취소 및 가액배상의 소를 구하는 것입니다.

다. 한편 이 사건 사업의 이전은 ① 2025. 12. 24. 신탁재산인 사업부지가 공매 절차의 연장선에서 피고 △△△△에게 이전되는 단계와 ② 2026. 4. 20. 주택건설사업계획 변경승인을 통하여 사업주체(사업시행권)가 피고 양수인들로 변경되는 단계로 나뉘어 이루어졌는바, 위 사업부지의 공매공고 자체가 매수인으로 하여금 사업주체 변경·인허가 승계·관련 소송의 수계·점유자 명도 등 이 사건 사업에 부수되는 일체의 조치를 인수하도록 매각조건으로 정하고 있어(갑 제16호증 신탁부동산공매입찰공고 중 43쪽 내지 46쪽), 즉 위와 같은 사업부지의 처분은 단순한 토지의 매각이 아니라 이 사건 사업 그 자체의 포괄적 이전을 전제로 한 것이었습니다. 나아가 사업주체가 기존 시행사에서 피고 ○○를 거쳐 피고 양수인들 등으로 변경되는 동안 ○○광역시의 각 변경승인 고시(갑 제10호증 고시 제2022-222호, 갑 제11호증 고시 제2025-271호, 갑 제8호증 고시 제2026-66호)는 사업의 위치·면적·규모 등 설계 내용 전부는 물론 전체 사업비까지 ○○○,○○○,○○○천원으로 단 한 차례의 변동도 없이 동일하게 유지하고 있어, 사업주체만 교체되었을 뿐 사업의 경제적 동일성이 그대로 유지된 채 이전되었음을 보여줍니다.

라. 다만 그 사업양수도가 실제로 어떠한 계약에 의하여 어떠한 구조로 이루어졌는지, 그 양도계약의 당사자가 누구인지, 원고에 대한 명도비 채무가 그 인수 대상에 포함되었는지 여부에 관한 자료는 모두 피고 양수인들 측의 지배영역 내에 있습니다.

이에 원고는 사업양수도계약서, 사업시행권 양수도계약서, 권리·의무 승계계약서, 정산합의서, 승계대상 자산·부채 목록 등 관련 문서에 관하여 추후 사실조회 및 문서제출명령을 신청하여, 주위적으로는 피고 양수인들이 원고에 대한 명도비 채무를 인수한 사실을, 예비적으로는 취소의 대상이 되는 사해행위(피고 ○○ 또는 채무자인 소외 주식회사 ☆☆☆☆☆와 피고 양수인들 사이의 사업양수도)와 그 일자 및 가액을 최종적으로 특정하겠습니다.

10. 결론

이상과 같이 이 사건 사업은 소외 PPP에서 피고 ○○를 거쳐 피고 △△△△ 및 피고 ◇◇◇◇◇◇로 순차 포괄적으로 양수도되었고 그에 따라 원고에 대한 명도비 채무도 함께 이전·인수되었으므로, 원고는 주위적으로 피고들이 연대하여 위 명도비 상당의 약정금을 지급할 것을 구합니다. 설령 피고 양수인들이 위 채무를 인수하지 아니한 것으로 보더라도, 기존 시행사가 그 채무제표상 부채가 자산을 약 ○○○억 원 초과하는 완전자본잠식의 무자력 상태에서 2026. 4. 20. 그 책임재산인 이 사건 사업의 사업시행권(사업주체 지위)을 피고 양수인들에게 이전한 것은 원고의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하고 수익자인 피고 양수인들의 악의도 추정되므로, 원고는 예비적으로 피고 ○○와 피고 양수인들 사이의 위 사업시행권 양도계약의 취소와 그 가액의 배상을 구합니다. 이에 이 사건 청구에 이르렀습니다.

별 지

사업시행권의 표시

○○광역시가 2022. 7. 11. 고시 제2022-180호로 사업계획이 승인·고시되고 2026. 4. 20. 고시 제2026-66호로 사업주체가 변경된 ○○ ○○구 □□동 ○○○-○번지 일원 지하 3층, 지상 35층, 8개동, 694세대 규모의 공동주택 및 근린생활시설 신축사업(이 사건 사업)에 관한 사업시행권으로서, 위 사업의 주택건설사업계획승인에 따른 사업주체(시행자)로서의 지위 및 인허가상 지위, 사업시행권, 그 사업의 수행을 위한 설계도서·인허가권 등 설계 성과물과 선급용역에 관한 권리를 포함한 이 사건 사업에 관한 사업시행권 일체.

끝.