

서울중앙지방법원 2024. 9. 5 선고 2023가합71641 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 저스트

담당변호사 도형욱

피 고 1. 주식회사 B

2. C조합

3. D조합

4. E조합

피고들 소송대리인 법무법인 광화문

담당변호사 김시원, 송강현

변 론 종 결 2024. 7. 25.

판 결 선 고 2024. 9. 5.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)과 주식회사 F(이하 'F'이라 한다) 사이에 별지 1 내지 3 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 5. 8. 체결된 각 부동산담보신탁계약을 취소한다. 피고 B은 F에게, ① 별지 1 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 2019. 5. 8. 접수 제37912호로 마친 소유권이전등기의, ② 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 2019. 5. 8. 접수 제37915호로 마친 소유권이전등기의, ③ 별지 3 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 2019. 5. 8. 접수 제37917호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위 및 투자계약의 체결

1) F은 2015. 4.경부터 대전 유성구 G 일대 부지를 매수한 후 그 지상에 객실 222실과 상가 5개 호실로 이루어진 호텔을 건축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 하고, 사업의 시행 결과로 위 부지에 건축된 호텔을 '이 사건 호텔'이라 한다. 별지 1 내지 3 목록 기재 각 부동산은 이 사건 호텔 중 상가들이다)을 시행하였고, H는 F의 대표자이다.

2) 원고는 2016. 2. 5. F에 이 사건 사업자금으로 1,300,000,000원을 투자하면서 '2018. 2. 5. 위 투자원금에 투자이득금 1,300,000,000원을 더하여 총 2,600,000,000원을 상환'받기로 하는 내용의 투자약정(이하 위 약정을 '이 사건 투자계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) F은 2016. 2. 24. I 주식회사(이하 'I'이라 한다)와 이 사건 사업부지에 관하여 분양관리신탁계약(이하 '이 사건 분양관리신탁계약'이라 한다)을 체결하면서, 원고를 3순위 우선수익자로 설정하였으나(우선수익금 한도 15억 원), 원고는 2018. 7. 19. 별지2 기재 상가를 담보로 제공하겠다는 F의 확약서를 받고 우선수익자 지위를 포기하였다.

4) F은 2018. 8.경 I과 변경계약을 체결하면서 원고를 비롯한 기존의 우선수익권을 모두 말소하고, 주식회사 J(이하 'J'라 한다)를 한도액 13,000,000,000원의 1순위 우선수익자로 지정하였다.

나. 이 사건 호텔 관련 신탁계약의 체결 및 경과

1) 이 사건 호텔은 2019. 1. 31. 준공되었고, F은 2019. 4. 5. 자신의 명의로 소유권보존등기를 마친 후, 같은 날 I 앞으로 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) F은 2019. 4. 30. 및 같은 해 5. 8. 피고 C조합, D조합, E조합(이하 위 피고들을 함께 지칭하는 경우 '피고 은행들'이라 한다)으로부터 합계 6,950,000,000원(C조합 3,750,000,000원, D조합 1,810,000,000원, E조합 1,390,000,000원)을 대출받았고, 대출채무를 담보하기 위하여 2019. 5. 8. 피고 B과, 별지 1 목록 기재 부동산에 관하여 피고 C조합을, 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여 피고 D조합을, 별지 3 목록 기재 부동산에 관하여 피고 E조합을 각 우선수익자로 하는 내용의 부동산 담보신탁계약(이하 위 별지 1 내지 3 목록 기재 각 부동산을 '이 사건 상가들'이라 하고, 위 상가들에 관하여 체결된 담보신탁계약을 합쳐서 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하였으며, 같은 날 이 사건 상가들에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 담보신탁을 등기원인으로 하여 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) F은 2020. 3. 27. K조합 등 10개 L조합로부터 25,500,000,000원을 대출받는 대출약정을 체결하고, 그 대출채무와 J에 대한 대출채무를 담보하기 위하여 이 사건 호텔 중 189개 객실(이 사건 상가들과는 별개이다)에 대하여 M 주식회사(이하 'M'이라 한다)와 부동산 담보신탁계약(이하 '이 사건 후행 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하면서 10개 L조합을 1순위 우선수익자로, J를 한도액 3,120,000,000원의 2순위 우선수익자로 지정하였다. 이후 위 담보신탁계약에 따라 2020. 4. 1. 이 사건 후행 담보신탁을 등기원인으로 하여 위 189개 객실에 관하여 M 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 호텔 관련 공매 및 경과

1) 그런데 F이 위 나.의 3)항 기재 대출약정에 따른 대출채무를 제때 이행하지 못하자 M은 2022.

7.경 위 189개 객실에 대하여 공매절차를 진행하였고, 이에 원고는 2022. 7. 29. M을 상대로 이 법원 2022카단814922호로 이 사건 후행 담보신탁계약이 사해신탁에 해당한다고 주장하면서 그 취소를 원인으로 한 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 주장하여 위 189개 객실 중 10개 객실에 대한 처분금지를 구하는 가처분(이하 ‘이 사건 후행 담보신탁계약 관련 가처분’이라 한다)을 신청하였다. 이 법원은 2022. 8. 4. 원고로부터 담보를 제공받고 위 신청을 인용하는 결정을 하였다.

2) 원고는 2022. 11. 10. F, M 및 위 나.의 3)항 기재 대주단에 ‘원고는 이 사건 후행 담보신탁계약 관련 가처분 결정의 피보전권리가 소멸하였음을 확인하고, 진정한 의사로 위 가처분 신청을 취하하였다(제1항). 원고는 F에 대하여 위 가처분 결정의 피보전채권을 주장, 행사하지 않을 것이며, 이와 관련한 일체의 민·형사상의 이의나 일체의 민원 등을 제기하지 않을 것입니다(제2항).’라고 기재한 확약서를 작성하여 주었다(을 제18호증, 이하 ‘이 사건 확약서’라 한다).

3) F은 2022. 11. 3. 위 나.의 3)항 기재 189개 객실을 주식회사 N(이하 ‘N’이라 한다)에 매매대금 28,000,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였는데, 위 계약서에는 그 특약사항 중 하나로 원고의 가처분 취하 합의서 1부, 추후 해지 및 가처분 포기각서 1부가 기재되어 있다. 위 189개 객실에 관하여 2022. 11. 11. N 앞으로 2022. 11. 3.자 매매계약을 등기원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, N은 같은 날 M과 위 189개 객실에 관해 부동산 담보신탁계약을 체결하고, M 앞으로 2022. 11. 11. 신탁을 등기원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 원고는 2022. 11. 11. N으로부터 150,000,000원을 송금받았다. F, 주식회사 O, 주식회사 P(모두 사내이사가 H로 동일한 회사들이다)은 2023. 2. 23. 원고에게 연대하여 6,000,000,000원을 2023. 11. 30.까지 변제하기로 하는 내용의 채무변제(준소비대차) 계약공정증서를 작성해 주었다(공증인가 법무법인 Q 증서 2023년 제528호).

5) F이 위 나.의 2)항의 대출금을 변제하지 못하자, 피고 B은 이 사건 상가들에 관하여 매각절차를 진행하기로 하고 2023. 4. 25. 공매공고를 하였고, N이 6차 입찰기일인 2023. 5. 10. 7,890,060,000원에 입찰하여 낙찰되었으나, 그 무렵 원고가 이 법원 2023카합20575호로 이 사건 담보신탁계약이 사해신탁에 해당한다고 주장하면서 그 취소를 원인으로 한 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 주장하여 이 사건 상가들에 관하여 처분금지가처분

신청을 하는 바람에 공매 절차가 중지되었다[위 결정은 인용되었고, 이에 피고 B이
이의신청하였으나(이 법원 2023카합20760호), 위 가처분결정이 인가되었다].

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 7, 9, 내지 13, 16, 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호
포함, 이하 같다), 을 제2, 3, 5 내지 14, 16 내지 26, 33호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고들의 주장

사해행위 취소의 소는 채권자가 취소의 원인을 안 날로부터 1년, 법률행위가 있는 날로부터 5년
이내에 제기하여야 하는데, 원고는 이 사건 후행 담보신탁계약 관련 가처분사건에서 이 사건 건물
준공 시점인 2019. 1. 31.경 F이 채무초과 상태로 자력없는 상황임을 알고 있었다고 진술하였고, 위
가처분 신청서에 첨부된 F 및 M 법인등기사항전부증명서는 2022. 7. 14. 발급되었는바 원고는
적어도 그 전에 법률상담을 받고 이 사건 담보신탁계약 체결 사실을 알고 있었을 것으로 보이는 점, 이
사건 담보신탁계약 체결 사실은 이 사건 상가들에 관한 등기부등본만 발급받아보면 쉽게 확인
가능한데 원고는 이 사건 사업부지에 관한 3순위 우선수익권을 포기하면서 F로부터 이 사건 상가들
중 R호를 담보로 준다는 확약서도 받았으므로 위 상가의 등기부등본을 확인해 볼 수 있었을 것인 점,
F은 피고 은행들로부터 6,950,000,000원을 대출 받은 2019. 5. 8.로부터 이틀 뒤인 2019. 5. 10.
원고에게 500,000,000원을 변제하였으므로 원고는 변제받을 당시 돈의 출처가 피고 은행들로부터
대출받은 것이라는 점을 알 수밖에 없었던 것으로 보이는 점, 원고는 공인중개사로서 F이 S에게 이
사건 상가들 중 T호를 담보 목적으로 분양하는 것을 중개하기도 하였던 점 등을 고려하면, 이 사건
소는 원고가 사해행위를 안 날로부터 1년이 경과하여 제기되었으므로 제척기간을 도과하여
부적법하다.

나. 구체적인 판단

앞서 본 사실, 앞서 든 증거, 을 제54호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은
사실 내지 사정들을 고려하면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 소를 제기한 때부터

1년 이전에 이 사건 담보신탁계약 체결 사실과 위 담보신탁계약이 사해행위 내지 사해신탁에 해당한다는 점을 알았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 본안전 항변은 이유 없다.

① 이 사건 담보신탁계약은 이 사건 상가들에 관한 부동산 담보신탁계약인 반면, 이 사건 후행 담보신탁계약은 이 사건 호텔 중 객실들에 관한 담보신탁계약이다. 준공 전에는 이 사건 사업부지가, 준공 후에는 이 사건 상가들과 객실을 합친 이 사건 호텔이 1이라는 하나의 신탁회사에 신탁되어 있었던 사정을 고려하면, 일반인인 원고의 입장에서 이 사건 호텔에 관한 담보신탁계약이 객실과 상가로 나누어체결되어 있을 것이라고 쉽게 예측하기 어렵다.

② 원고가 이 사건 후행 담보신탁계약과 관련한 이 사건 호텔 중 객실들의 처분을 금지하는 가처분 신청을 하였다고 하더라도 그와 같은 사실만으로 원고가 이 사건 상가들에 대한 이 사건 담보신탁계약 체결 사실을 알고 있었다고 추론할 수는 없고, 마찬가지로 위 가처분 사건에서 원고가 F 및 M의 법인등기사항전부증명서를 발급받아 보았다고 하여 이로써 이 사건 상가들에 관한 신탁관계를 알게 된다고 인정하기 어렵다. 피고들이 증거로 제출한 원고 작성의 이 사건 후행 담보신탁계약 관련 가처분신청서 내용을 보더라도 원고가 위 신청서 제출 당시 이 사건 호텔 중 객실이 아닌 상가들에 관한 이 사건 담보신탁계약 사실을 알고 있었다는 취지의 진술은 전혀 나타나 있지 않다.

③ 나아가 이 사건 후행 담보신탁계약 관련 가처분 신청은 2022. 7. 29. 이 법원에 접수되었고, 원고가 F 및 M의 법인등기사항전부증명서를 발급받았다고 하는 시점도 2022. 7. 14.로, 모두 이 사건 소제기일인 2023. 6. 27.로부터 1년 이내의 시점인바, 피고들이 제시하는 위 사정들만으로는 원고가 이 사건 담보신탁계약 사실을 안 지 1년이 경과하여 이 사건 소를 제기하였다고 단정할 수 없다.

④ 한편 원고는 이 사건 소장과 2023. 11. 22.자 준비서면에서 ‘2022. 7.경 이 사건 호텔 중 객실 부분에 대한 경매 소식을 듣고 호텔의 등기부등본을 발급받아 진상을 파악하였고, 법률 상담을 통해 이 사건 호텔 객실 및 상가에 대한 부동산담보신탁계약이 모두 사해행위에 해당한다는 답변을 들었다.’는 취지로 주장하다가 피고들의 제척기간 도과 주장이 담긴 준비서면이 제출된 이후인 제1회 변론기일에서 위 ‘상가’에 대한 부분은 소송대리인이 착오로 사실관계를 잘못 파악한 것이라고

진술하였다. 그러나 위 ②항에서 본 바 원고가 가처분 사건에서 작성하여 제출한 신청서를 보면 원고가 당시 이 사건 담보신탁계약을 알고 있었다는 내용이 전혀 기재되어 있지 않고, 소송대리인이 사실관계를 잘못 파악하였다는 주장이 거짓이라고 단정하기 어려우며, 설령 그렇지 않다고 하더라도 위 진술 자체로 원고가 사해행위임을 알게 된 시점이 언제인지를 명확히 특정할 수 없다.

⑤ 또한 원고가 2016. 8. 31. 이 사건 상가들 중 T호에 관하여 S이 F과 담보 목적으로 체결한 분양계약을 중개한 사실, 원고가 F이 피고 은행들로부터 대출을 받은 날(2019. 5. 8.)로부터 이틀 뒤인 2019. 5. 10. F로부터 500,000,000원을 지급받은 사실은 각 인정되나, 원고가 S과 F 사이의 분양계약 체결을 중개한 일은 이 사건 담보신탁계약 체결 전에 있었던 일이고, 그와 같은 사실 및 원고가 F로부터 금전을 지급받았다는 사실만으로 원고가 그 당시 이 사건 담보신탁계약의 체결 사실을 알고 있었다고 단정하기 어렵다(S은 F과 피고 B, C조합을 상대로 위 T호에 대한 분양계약 체결을 근거로 F에 대한 명의신탁을 해지하고 피고 B에 T호에 대한 소유권이전등기청구를 구하는 소를 제기하였고, 원고가 2022. 10. 19. 위 소송의 항소심에 증인으로 출석하였으나, 증인신문 내용을 보면 증인신문 이전에 원고가 사해행위를 알고 있었다는 사실을 직접적으로 인정할 만한 내용이 나타나있지 않다).

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장

F은 채무초과상태에서 피고 은행들로부터 6,950,000,000원을 대출받으면서 유일한 자산인 이 사건 상가들을 담보로 제공하기 위해 이 사건 담보신탁계약을 체결함으로써 무자력 상태를 심화시켰다. 그 과정에서 F은 I과의 신탁계약을 해지하고 새로이 이 사건 담보신탁계약을 체결하면서 피고 은행들로부터 J의 대출 원리금을 초과하는 돈을 대출받아 우선수익권 한도액을 증액시켰으므로 결과적으로 F의 책임재산이 감소되었다. 이 사건 담보신탁계약 당시는 이 사건 호텔이 준공된 이후여서 추가로 조달할 사업비가 존재하지도 않았으므로 사업의 계속 추진을 위해 자금을 융통할 상황도 아니었다. 따라서 이 사건 담보신탁계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 B은 F에 별지 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피보전채권 존재

가) 원고는 2016. 2. 5. F에 이 사건 사업자금으로 1,300,000,000원을 투자하여 2018. 2. 5. 투자원금에 이득금 1,300,000,000원을 더하여 총 2,600,000,000원을 상환받기로 하는 내용의 이 사건 투자계약을 체결하였으므로, 이 사건 담보신탁계약을 한 2019. 5. 8.에는 F에 대하여 이미 변제기가 도래한 2,600,000,000원의 채권을 가지고 있었다. 다만, 원고는 그 이후인 2022. 11. 11. F로부터 이 사건 호텔 중 189개 객실을 매수한 N으로부터 150,000,000원을 위 투자계약에 대한 변제조로 지급받았음을 자인하고 있는바, 이에 따르면 원고는 F에 대하여 2,450,000,000원의 채권(이하 '이 사건 채권'이라 한다)이 남아 있고, 이 사건 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다(피고들은 원고가 N으로부터 150,000,000원을 지급받은 외에도 2019. 5. 10.부터 2022. 10. 14.까지 F로부터 총 1,134,000,000원을 추가로 변제 받았다고 주장하나, 앞서 본 것처럼 F은 2023. 2. 23. 원고에게 6,000,000,000원의 채무가 있음을 확인하고 이를 변제할 책임을 부담한다는 내용의 공정증서를 작성해 주기도 하였으므로, 위와 같은 송금내역 만으로는 위 금원들이 원고에게 모두 이 사건 투자계약에 대한 변제조로 지급되었다고 단정하기 어렵다).

나) 이에 대해 피고들은, 원고는 2022. 11. 10. 이 사건 확약서에서 '이 사건 후행 담보신탁계약 관련 가처분결정의 피보전채권이 소멸하였고(제1항), F에 대하여 위 가처분 결정의 피보전채권을 주장·행사하지 않겠다(제2항).'고 확약하면서 위 가처분 신청을 취하하였고, N으로부터 다음 날 150,000,000원을 지급받았는바, 확약서 제2항의 '피보전채권'은 사실상 이 사건 채권을 의미하므로, 이 사건 채권은 원고의 위 의사표시에 따라 민법 제506조의 면제로 소멸하였다고 주장한다.

그러나 채권의 포기 또는 채무의 면제는 반드시 명시적인 의사표시로만 하여야 하는 것이 아니고 채권자의 어떠한 행위 내지 의사표시의 해석에 의하여 그것이 채권의 포기 또는 채무의 면제라고 볼 수 있는 경우에도 이를 인정하여야 하나, 그와 같이 인정하기 위해서는 해당 권리관계의 내용에 따라 이에 대한 채권자의 행위 내지 의사표시의 해석을 엄격히 하여 그 적용 여부를 결정하여야 하며, 채권의 포기 또는 채무의 면제를 주장하는 사람이 그에 대한 증명책임을 진다(대법원 2017. 8. 24.

선고 2017다206328 판결). 또한 아무런 반대급부 없이 채권을 포기하는 것은 이례적인 사정이다(대법원 1989. 12. 26. 선고 89다카3967 판결 참조).

원고가 작성한 이 사건 확약서 제2항에는 원고가 F에 대하여 위 가처분결정의 ‘피보전채권’을 주장·행사하지 않겠다고 기재되어 있고, 실제로 원고가 다음 날 N으로부터 일부 변제조로 150,000,000원을 지급받은 점은 앞서 본 바와 같은바, 이에 따르면 이 사건 확약서 제2항의 ‘피보전채권’은 이 사건 투자계약에 따른 이 사건 채권을 의미하는 것으로 볼 수 있다. 다만 앞서 든 증거들, 갑 제19 내지 22호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 채권이 원고의 채무면제의 의사표시에 따라 소멸하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 원고는 이 사건 확약서 작성 당시(2022. 11. 10.) F에 대하여 가지고 있던 2,600,000,000원의 채권을 변제기가 지난 후에도 전혀 변제받지 못하고 있었다. 그런데 원고가 2,600,000,000원을 전혀 변제받지 못한 상태에서 별다른 대가 없이 무상으로 이를 포기한다는 것은 사회통념상 선뜻 받아들이기 어렵고, 원고가 입는 경제적 손실에 비해 F이 얻게 되는 경제적인 이득이 지나치게 커서 그 사이에 현저한 불균형이 존재한다고 보이며(150,000,000원을 받고 2,600,000,000원을 포기하는 결과가 됨), 달리 원고 입장에서 이를 일방적으로 면제해 주거나 포기하는 약정을 할 합리적인 이유도 찾기 어렵다.

② 이 사건 확약서가 작성된 다음 날 N은 이 사건 호텔 중 189개 객실에 관한 소유권이전등기를 마치고 원고에게 150,000,000원을 송금하였으며, 원고도 위 돈이 F에 대한 채권의 일부 변제 명목으로 지급된 사실을 인정하고 있다. 그런데 N이 이 사건 상가들의 소유권을 취득한 날 원고가 매수인인 N으로부터 150,000,000원을 변제받은 점, F과 N 사이의 매매계약서 특약사항에 원고의 가처분 취하 합의서가 기재되어 있는 점, H가 ‘객실을 N에 매각하기 위해 원고에게 가처분을 취소해달라고 부탁하였고, M과 대주단에서는 채권자취소권 소멸에 관한 확인서와 함께 F에 대한 채권이 소멸되었다는 취지의 확약서를 받아올 것을 요구하여, 객실이 매각되면 상가 분양에도 영향을 미칠 수 있고 일부라도 채무를 변제할 수 있다고 원고를 설득하여 이 사건 확약서를 받았다’는 취지의

사실확인서를 제출한 점 등을 종합하여 보면, F과 N 사이에 체결된 위 189개 객실에 관한 매매계약은 원고가 이 사건 후행 담보신탁계약 관련 가처분 신청을 취하하고 그 결정에 따른 집행이 해제되는 것을 조건으로 체결되었던 것으로 보이고, F 역시 이러한 점을 강조하면서 원고에게 이 사건 확약서를 작성하여 주어야 채권을 일부라도 변제받을 수 있다고 설득하면서 확약서 작성을 요청했던 것으로 보인다.

③ 이 사건 확약서를 작성하여 준 후 F과 N 사이의 매매계약은 비교적 순조롭게 이행되었으나, 원고는 기존 채권 2,600,000,000원 중 일부인 150,000,000원만을 변제받았을 뿐 나머지 채권은 전혀 변제받지 못하였다. F은 2023. 2. 23. 원고에 대하여 총 6,000,000,000원의 채무가 있음을 확인하고 이를 변제할 책임을 부담한다는 내용의 공정증서를 작성하였는데, 원고는 위 6,000,000,000원은 자신의 F에 대한 잔존 채권 및 기타 채권자들의 채권액을 포함한 금액이라고 주장하고 있고 그러한 원고의 주장이 전혀 신빙성 없다고 보이지도 아니한다. 이러한 사정에 이 사건 확약서에 의해 원고가 F에 대한 채권을 진정한 의사로 포기하였다면 F이 위와 같은 집행력 있는 공정증서를 작성할 이유를 달리 찾아보기 어려운 점까지 더하여 볼 때, 이 사건 확약서에 의해 원고가 F에 대한 2,600,000,000원의 채권을 무상으로 포기하였다고 볼 수 없다.

2) 사해행위 해당성 및 사해의사 존재

가) 관련 법리

채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하지만, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 신규자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 아니한다. 이러한 법리는 위 담보권 설정에 갈음하여 신규로 자금을 제공하는 채권자와 사이에 위 채권자 혹은 그가 지정하는 제3자를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우에도 마찬가지로 적용된다 할 것이고, 이러한 방식의 신탁행위의 사해성 여부는 신탁계약 당시의

채권채무관계를 비롯하여 신탁의 경위 및 목적과 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 사용처, 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 실효적 강제집행이나 그 밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났는지 여부 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적적으로 판단하여야 한다.

그런데 이미 채무초과 상태에 빠진 채무자 및 그의 일반채권자에 대한 관계에서 사업 활동에 실제로 활용할 수 있는 신규자금의 유입과 기존채무의 이행기의 연장 내지 채권회수의 유예는 사업의 갱생이나 계속적 추진을 위하여 가지는 경제적 의미가 동일하다고 볼 수 없다. 따라서 비록 사업의 갱생이나 계속 추진의 의도에서 이루어진 행위라 하더라도, 기존 채무의 이행을 유예받기 위하여 채권자 중 한 사람에게 그 소유의 부동산을 담보로 제공하거나 그 채권자를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 볼 수 있다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다83428 판결).

나) 이 사건의 경우

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제18호증, 을 제31, 36, 53호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 U에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 이 사건 담보신탁계약의 체결로 인하여 원고를 비롯하여 F의 일반채권자들을 위한 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되었음이 인정되므로 위 담보신탁계약은 사해행위 내지 사해신탁에 해당한다고 봄이 타당하고, 채무자인 F의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고 은행들의 악의도 추정된다(신탁법 제8조 제1항은 ‘채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있다’고 규정하고 있으므로, 수탁자인 피고 B의 선·악의는 사해신탁이 성립하는 데 아무런 영향이 없다).

① F은 이 사건 담보신탁계약이 이루어지기 전인 2018. 12. 31.을 기준으로 한 2018년도 재무제표[금융감독원 전자공시시스템에 따른 감사보고서에 첨부된 재무제표(을 제31호증)를 말하며, F이 피고 은행들에 제출한 재무제표(을 제36호증)와는 다르다]상 부채총계(19,066,477,210원)가 자산총계(16,723,577,848원)를 2,342,899,362원 초과하여 자본잠식 상태에 있었고, 위 지표가

F이 실제 부담하는 채무 총액 및 실제 가치로 평가한 자산 총액과 상이하다거나, 위 시점으로부터 이 사건 담보신탁계약이 체결되기까지 약 4개월 사이에 그와 같은 상황이 개선되었다고 볼 정황이 발견되지 않으므로 F은 이 사건 담보신탁계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다고 판단된다. 이에 대해 피고들은, 이 사건 호텔 중 189개 객실에 대한 공매가 진행될 당시 위 객실에 대한 감정평가액만 하더라도 40,477,000,000원에 달하여 위 부채총계를 초과하는 등 2018년도 재무제표에는 2019. 1. 31. 준공된 이 사건 호텔의 가치 및 물가 변동 등이 충분히 반영되지 않았으므로 위 수치만으로 F이 채무초과상태에 있었다고 보는 것은 부당하다고 주장한다. 그러나 F의 2018년도 재무제표에 대한 주석에는 '분양된 부분에 대해 공사진행기준에 의하여 수익을 인식하고, 건설용지 및 미완성상가(각 이 사건 호텔을 말하는 것으로 보인다)를 개별법에 의한 취득원가로 평가한다'고 밝히고 있어 일응의 기준에 따라 이 사건 호텔의 분양수익이나 건물 가치가 반영되었다고 보이는 점, 나아가 이 사건 호텔이 준공된 이후인 2019년 재무제표를 보더라도 부채총계는 26,001,255,722원, 자산총계는 24,307,912,750원으로 여전히 자본잠식 상태에 있고, 이러한 재정 상황은 최근에 공시된 2022년도 재무제표까지 이어지고 있는 점에 비추어 볼 때 2018년도 재무제표상 이 사건 호텔이 F의 자산으로서 과소평가 되었다고 보이지 않으므로, 피고들의 위 주장은 받아들여지지 않는다.

② F은 위와 같은 채무초과 상태에서 2019. 4. 30. 및 2019. 5. 8. 피고 은행들로부터 합계 6,950,000,000원의 신규 대출을 받았다. F은 2019. 5. 8. 우선수익자들의 동의를 받아 이 사건 호텔 중 이 사건 상가들에 관하여 설정된 1 명의로 된 신탁계약을 해지하고 위 상가들에 관한 소유권을 F 명의로 환원시킨 다음, 다시 이 사건 담보신탁계약을 체결하여 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마치면서 피고 은행들을 우선수익자로 지정하여 주었다. 이 사건 담보신탁계약은 위탁자인 F이 채무의 담보를 위하여 피고 은행들에게 신탁원본과 수익금에서 우선변제를 받을 권리를 부여하고, F이 피담보채무를 모두 변제한 경우 신탁부동산의 소유권을 회복할 수 있다는 점에서 그 실질은 이 사건 상가들에 대한 물적 담보를 제공하는 것과 유사하다. 따라서 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(우선수익자가 기존 채권자가 아니라고

하더라도 마찬가지로 보아야 한다).

한편 피고들은, 이 사건 신탁계약 체결 당시 F이 이 사건 상가들 외에도 이 사건 호텔 189개 객실에 대하여 권리를 가지고 있었으므로 이 사건 상가들이 F의 유일한 부동산이 아니라고 주장하나, 앞서 본 것처럼 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위가 채무자의 공동담보를 부족하게 하거나 부족을 심화시키면 되는 것이고, 반드시 유일한 자산일 필요가 없으므로 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

③ F은 피고 은행들에 각 신규 대출을 신청하면서 그 용도를 ‘타행 대출금상환’이라는 명목으로 신청하였고, 피고들도 이 사건 담보신탁계약을 체결하게 된 동기가 자금을 융통하여 이 사건 분양관리신탁계약상 제1순위 우선수익자인 J를 비롯한 기존 채권자들에 대한 대출금을 상환하기 위한 것임을 인정하고 있다(피고들은 F이 피고 은행들로부터 받은 대출금 6,950,000,000원 중 6,431,068,263원을 J에 대한 대출금 5,554,650,354원 및 이자 3,945,699원, 원고에게 500,000,000원을, 1) 이 사건 호텔의 인테리어 공사를 수행한 주식회사 V에 대한 공사비 350,000,500원, 한국전력공사에 대한 전기료 6,235,990원, 사회보험료 6,234,720원, 이 사건 호텔 등에서 공사를 진행한 W에게 10,000,500원을 지급하는 데 사용하였다고 주장하였고, 실제로 F의 계좌에서 피고 은행들로부터 대출받은 직후 위와 같은 명목으로 자금이 지출된 것으로 보인다). 2018년 감사보고서에 의하면 F이 J에서 9,980,000,000원을 연 16%의 이자로 빌린 것이 확인되므로 그 담보를 위해 13,000,000,000원의 1순위 우선수익권을 설정한 것으로 보이는데, 피고 은행들로부터는 이자 연 5%, 연체이자 연 8%의 조건으로 돈을 빌렸으므로 피고 은행들에서 빌린 돈으로 J에 대한 채무를 변제한다면 상당한 금액의 이자를 절감할 수 있다. 그러나 F이 J에 대한 대출금을 변제하는 외에 기존 사업의 갹생이나 계속적 추진에 사용하였다고 볼 만한 다른 사정이 나타나 있지 않다. 위와 같은 신탁 경위, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 사용처 등을 종합해 보면, F이 피고 은행들로부터 신규대출을 통하여 융통한 자금은 이 사건 사업 활동에 실제로 활용할 수 있는 신규자금의 유입이라고 볼 수 없을 뿐만 아니라 대부분 기존 채무의 변제에 사용되어 실질적으로 기존 채무에 관하여 담보를 제공하고 그 기한의 유예를 받은 것과 마찬가지로, 원고를 비롯한 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보를 해치는 결과를 초래한다.

④ 피고들은, 이 사건 분양관리신탁계약과 마찬가지로 이 사건 담보신탁계약도 F이 스스로 수익자가 되는 자익신탁에 해당하고, 대부분의 자금을 대출금으로 상환한 뒤 여전히 수익자의 지위를 유지하고 있으므로 F의 책임재산이나 변제능력에 실질적 감소가 초래되지 않았다고도 주장한다. 그러나 이 사건 분양관리신탁계약 및 담보신탁계약은 F에 우선하는 선순위 우선수익자가 설정되어 있는 형태의 신탁계약으로 자익신탁에 해당하기는 하지만, 이 사건 담보신탁계약이 체결되기 직전, 즉 F이 이 사건 사업부지 내지 호텔을 I에 신탁하여 둔 상태에서 F의 책임재산은 ‘이 사건 호텔에 대한 이 사건 분양관리신탁계약상 수익권’이라 할 것인데(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 참조), 이 사건 상가들에 대한 위 신탁계약이 해지되고 새롭게 담보신탁계약이 설정되는 과정에서 기존의 신탁계약상 1순위 우선수익자이던 J에 대한 채무 중 일부가 변제되기는 하였으나, 나머지는 F의 일반 채권자들에게 변제되거나 사용처를 명확히 알 수 없고, 결국 피고 은행들에 대한 신규대출로 인하여 전체적으로 대출 규모가 더 확장된 이상 대출 채권자인 피고 은행들에게만 이 사건 담보신탁계약에 따른 우선수익자 지위를 설정해준 것은 전체적으로 보았을 때 일반채권자들의 책임재산인 이 사건 호텔에 대한 수익권을 축소시킨 것이라고 평가할 수 있다.

3) 피고 은행들의 선의 항변

가) 피고 은행들의 주장 요지

피고 은행들은, 이 사건 호텔이 2019. 1. 31.경 준공되었고 2019. 4. 5.에 이르러서야 F 명의로 소유권보존등기가 되었으므로 2018. 12. 31.을 기준으로 한 2018년도 재무제표는 준공 후 호텔의 가치를 충분히 반영하지 못한 것이고, 위 재무제표는 이 사건 담보신탁계약으로부터 4개월 전의 자료이므로 그것만으로 위 담보신탁계약 당시 F이 채무초과상태였다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, F이 피고 은행들에 제출한 재무제표(을 제36호증)상으로는 부채총계가 자산총계를 초과하지 않아 F이 채무초과상태임을 알 수 없었고, 등기부상 공시되지 않은 이 사건 채권의 존재도 알지 못하였다고 주장한다.

나) 구체적 판단

(1) 관련 법리

신탁법 제8조 제1항은 “채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가

선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있다. 다만, 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정하여, 신탁수익자가 수익권을 취득할 당시 선의인 경우 사해신탁의 취소를 인정하지 않고 있다. 따라서 신탁계약의 수익자가 신탁계약 당시 채권자를 해함을 알고 있었는지 여부에 따라 그 취소 여부를 판단하여야 한다(대법원 2020. 2. 27. 선고 2018다286697 판결 참조).

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하고(대법원 2020. 2. 6. 선고 2019다276321 판결 등 참조), 이러한 법리는 신탁계약의 수익자 선의 여부를 판단할 때에도 적용된다.

(2) 이 사건의 경우

살피건대, 앞서 든 증거, 을 제37 내지 52호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 우선수익자인 피고 은행들은 이 사건 담보신탁계약에 따른 우선수익권을 취득할 당시 위 신탁계약이 원고 등 F의 일반채권자들을 해한다는 점을 알지 못하였다고 할 것이므로, 신탁법 제8조 제1항 단서에 따라 원고는 피고들을 상대로 이 사건 담보신탁계약의 취소를 구할 수 없다. 이를 지적하는 피고들의 항변은 이유 있으므로, 결국 원고의 이 사건 사해신탁 취소 및 원상회복 청구는 이유 없다.

① 피고 D조합은 이 사건 담보신탁계약을 체결하는 과정에서 비로소 F와 거래하게 된 것으로 보이고, 피고 C조합, E조합은 이 사건 호텔을 분양하는 과정에서 수분양자들에 대한 중도금 대출 업무를 취급하는 기관들 중 하나인 것을 제외하고는 F와 직접적인 관련이 없는 금융기관인바, 피고 은행들이 이 사건 분양관리신탁계약서나 재무제표 등을 통해 알 수 있는 채권 외에 공시되지 않는 F의 일반 채권채무관계까지 파악하고서 이 사건 담보신탁계약의 체결이 원고와 같은 일반채권자들을 해할 수 있다는 점을 알고 있었을 것이라고 기대하기 어렵고, 만일 원고 등 F의 일반채권자들을 해한다는 점을

알고 있었다면 굳이 사해행위취소의 위험을 무릅쓰고 F에 대출을 실행해 줄 이유가 없어 보인다.

② 피고 은행들 내부 규정(여신업무방법서)에 따르면 동일 담보물에 대한 조합의 총 대출금액이 5억 원을 초과하는 경우 외부 감정평가법인의 감정평가를 받아야 하는데, 피고 은행들은 위 규정에 따라 주식회사 X에 담보물인 이 사건 상가들에 대한 감정평가를 의뢰하였고, 위 감정평가법인으로부터 피고 C조합은 별지 1 기재 3개 호실에 대한 감정평가액은 6,150,000,000원, 피고 D조합은 별지 2 기재 1개 호실에 대한 감정평가액은 3,000,000,000원, 피고 E조합은 별지 3 기재 1개 호실에 대한 감정평가액은 2,300,000,000원이라는 감정평가를 받았으며, 피고 은행들은 이를 기초로 담보부동산에 대한 담보가치인정비율(LTV) 내에서 이 사건 대출을 실행해준 것으로 보인다.

③ F이 피고 은행들에 대출을 신청하면서 제출한 재무제표(2018. 12. 31. 기준, 을 제36호증)상으로는 부채총계(19,066,477,210원)가 자산총계(19,623,577,848원)를 초과하지 않았고, 이 사건 호텔의 매출액도 전기(2017. 12. 31. 기준, 5,413,804,224원) 대비 약 100억 원 가까이 증가한 15,894,087,336원이었으며, 각종 비용을 제외하더라도 당기순이익이 3,198,963,527원이었을 뿐만 아니라[이에 대해 원고는 금융감독원 전자공시시스템에 따른 감사보고서(을 제31호증)상으로는 F이 채무초과상태임을 알 수 있으므로 피고 은행들이 F의 무자력을 알고 있었다고 주장한다. 그러나 피고 은행들은 금융감독원에 공시된 감사보고서를 확인하지 않고 F이 제출한 재무제표만으로 F의 재무 상태를 확인한 것으로 보이는데, 사해행위취소 소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고, 그 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 않으므로(대법원 2015. 4. 23. 선고 2013다213878 판결 참조) 위와 같은 사정이 선의 인정에 방해가 된다고 볼 수는 없고, 설령 피고 은행들이 대출 당시 감사보고서를 확인하였다고 하더라도 위 재무제표는 2018. 12. 31.까지의 재무상태표 및 손익계산서 등을 바탕으로 작성된 것으로, 피고 은행들의 관점에서는 이 사건 건물이 그 이후인 2019. 1. 31. 준공되었고, 2018. 10. 31. 기준으로 이 사건 호텔의 분양률이 90.5%에 달했으며, 전기 대비 재무구조가 개선되고 있는 상황이었다고 보아 2018. 12. 31. 기준으로 한 재무상태표 및 손익계산서는 준공 이후 건물의 가치 및 그에 따른 물가변동을 충분히 반영하지 못한 자료라고 인식했을 가능성이 충분하다. 뿐만 아니라 이 사건 담보신탁계약 당시 F은 이 사건 상가 외에도 189개의 객실을 보유하고 있었고(2022. 11. 3. N이

189개 객실을 28,000,000,000원에 매수하였으므로 당시 시세도 그 정도 가격이었을 것으로 보인다), 부동산 개발 사업이 사업부지를 담보로 대출을 받고 그 대출금 상환 등을 보장하고자 부동산 담보신탁계약을 체결하여 사업부지 소유권을 신탁회사에 이전하는 방식으로 이루어지고, 미분양이 발생하는 경우 미분양 물건을 담보로 제공하고 대출을 받으면서 담보신탁계약을 체결하는 방식으로 이루어진다는 점을 고려하면, 위탁자인 F이 이 사건 담보신탁계약을 통해 피고 은행들로부터 자금을 융통하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법일 수 있고, 피고 은행들 또한 이러한 관점에서 대출을 실행하였을 것으로 보인다], 대출 당시 F이 제출한 각종 과세 및 납세증명서에 F은 물론 H에게 체납된 금액이 전혀 없었다. 위 사실을 종합하면, 피고 은행들로서는 대출 당시 F이 채무초과상태임을 명확히 알 수 없었다고 보인다.

④ F이 피고 은행들에 제출한 대출신청서에는 대출 용도가 ‘부채 상환’으로 되어 있는데(위 대출금은 신청한 용도로만 사용할 수 있도록 되어 있고, 대출일로부터 3개월 이내 대출금 사용내역표를 제출하여야 한다), 채무자가 채무초과 상태에 빠져있더라도 일반적으로 사업을 계속 추진하고자 신규자금을 융통하기 위하여 기존 대출을 상환하고 신규 대출을 일으키는 것이 최선의 방법이라고 생각하고 그와 같이 한 것이라면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는 점을 고려하면, 위와 같이 피고 은행들이 F의 채무초과상태를 명확히 알 수 없었던 상황에서 F이 기존 부채를 상환하는 용도로 피고 은행들로부터 대출을 받는 것이 사해행위가 된다고 의심하기도 어려웠을 것으로 보인다.

⑤ 한편 원고는, F이 피고 B과 분양계약을 체결한 수분양자들과 이면 계약서를 작성하여 분양대금을 할인하는 한편, 분양대금 일부를 F 계좌로 직접 지급받는 방식으로 이 사건 호텔의 담보 가치를 떨어뜨리는 금융 사고를 발생시켰고, 피고 은행들은 금융 사고를 수습하여 수분양자들에게 대출해 준 중도금을 회수하고자 F에게 수분양자들과의 분양계약 해제를 종용하면서 F이 수분양자들에게 반환할 분양대금을 마련하기 위해 이 사건 대출을 실행해 준 것이므로 피고 은행들은 F의 사해행위를 잘 알고 있었다고 주장한다. 그러나 앞서 본 것처럼 위 대출금은 대부분 F의 기존 채권자들에 대한 변제 용도로 사용된 것으로 보이는 점, F이 호텔 객실을 할인분양 하였다가 분양계약을 전부 해제하고(갑 제23, 24호증), 이후 189개 객실을 N에 매도한 사실은 인정되지만, 수분양자들과의 분양계약을

해제한 것은 이 사건 담보신탁계약 체결로부터 약 8개월이 경과한 2020. 1.경 이후에 이루어진 것으로, 피고 은행들이 대출을 실행할 당시에는 F이 수분양자들에게 분양대금을 반환할 필요성이 없었던 것으로 보이는 점, 무엇보다 피고 은행들이 대출 당시 원고가 주장하는 바와 같은 F의 내부의 행태나 재무상황에 대해서까지 구체적으로 알기는 어려웠을 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신용무, 판사 홍자경, 판사 김아름

별지

1) 원고에게 어떠한 명목으로 지급된 것인지는 알 수 없다.