

인천지방법원 2022. 8. 19 선고 2020가합63428 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 이루

담당변호사 최정현, 김진영

피 고 유한회사 B

소송대리인 법무법인 양우

담당변호사 박구용

소송복대리인 변호사 김도현, 박성홍

변 론 종 결 2022. 6. 24.

판 결 선 고 2022. 8. 19.

주 문

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

N

청 구 취 지

주식회사 C(이하 'C'라 한다)와 피고 사이에 2019. 12. 26. 나주시 D 대 25455.4㎡ 중

25455.4분의 13308.314 지분에 관하여 체결된 매매계약을 352,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

피고는 원고에게 352,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C는 2018. 8. 22. 나주시 D 대 25455.4㎡ 중 25455.4분의 13308.314 지분(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

C는 같은 날 E 주식회사(변경 전 상호 주식회사 F, 이하 변경 전후와 관계없이 ‘E’이라 한다)와 위 부동산에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하면서 G조합에 54억 3,400만 원의 제1순위 우선수익권을 설정해 주었고, C는 수익자로 설정하였으며(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다), 같은 날 위 부동산에 관하여 E에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. C는 2019. 12. 26. 피고에게 이 사건 부동산을 50억 원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2020. 1. 17. 피고와 위 부동산에 관한 위탁자 겸 채무자의 지위를 C에서 피고로 변경하는 내용의 위탁자 지위이전 계약을 체결하였으며, 피고는 2020. 7. 17. 위 부동산에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 지분전부이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제8 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C는 원고에 대하여 35억 원의 대출금채무를 부담하고 있었고, 이에 대한 이자를 2019. 11. 1.까지만 납입한 상태에서 자금사정이 악화되어 2020. 1. 2. 기한의 이익을 상실하였다. 그럼에도 C는 기한의 이익이 상실되기 바로 1주일 전에 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하였다. 따라서 위 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

한편 이 사건 신탁계약에 따른 제1순위 우선수익자인 G조합에 대한 대출금채무가 사해행위 후 변제되었으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산 가액인 50억 원에서 위 대출채무액 41억 8,000만 원을 공제한 8억 2,000만 원 중 원고의 미회수채권액 3억 5,200만 원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 원고에게 위 가액을 배상할 의무가 있다.

3. 판단

가. 위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 이러한 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다(대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 등 참조).

채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 하고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정되며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조). 그리고 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되는지 여부는 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 하므로 담보로 제공된 부동산이 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위가 있는 후에 임의경매 등 절차에서 환가가 진행된 경우에는 그 재산처분행위의 사해성 여부를 판단하기 위한 부동산 가액의 평가는 부동산 가액의 하락이 예상되는 등 특별한 사정이 없는 한 사후에 환가된 가액을 기준으로 할 것이 아니라 사해성 여부가 문제되는 재산처분행위 당시의 시가를 기준으로 하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

나. 갑 제1 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 원고는 2018. 10. 30. C에 35억 원을 이자 연 7%, 변제기는 대출금 인출일로부터 12개월간으로 정하여 대출하되, 원고에게 지급되어야 할 금액을 기일에 지급하지 아니한 때에는 그 사유가 발생하는 즉시 기한의 이익을 상실하는 것으로 약정하였고(이하 ‘이 사건 대출’이라 한다), 2018. 10. 31.

대출금 35억 원을 지급하였다.

2) C는 2018. 10. 30. 위 대출에 대한 담보로, 광주 북구 H에 있는 집합건물 42개 호실(이하 ‘이 사건 집합건물’이라 한다)에 관하여 E과 부동산담보신탁계약을 체결하고 원고에게 제1순위 우선수익권을 설정해 주었으며, 이 사건 신탁계약에 따라 C가 위탁자 겸 수익자의 지위에서 보유하는 수익권에 관하여 원고를 제1순위 근질권자로 하는 수익권근질권설정계약을 체결하였다.

3) C는 같은 날 원고가 이 사건 신탁계약상 C의 수익권에 근질권을 설정하였다는 내용으로 E를 수신자로 하는 근질권 설정 통지서를 작성하여 확정일자를 받았다.

4) 원고와 C는 2019. 10. 28. 이 사건 대출에 따른 변제기를 2020. 1. 31.(15개월)까지로 연장하였다.

5) C는 2019. 11. 1.을 마지막으로 원고에게 이 사건 대출에 대한 이자를 지급하지 않았고, 원고는 2020. 1. 2. C에 기한이익상실 예정통지서를 발송하여 이자 및 연체료 합계 55,842,976원을 지급할 것을 요구하였다.

다. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 이 사건 대출금채권 중 이 사건 집합건물에 대하여 가지는 제1순위 우선수익권 및 이 사건 신탁계약상 C의 수익권에 설정한 근질권에 따라 우선변제받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 관하여만 채권자취소권을 행사할 수 있고, 위 담보물의 가액은 원칙적으로 처분행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다. 그런데 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 대출금채권이 처분행위인 이 사건 매매계약 당시 위 담보물에 설정된 우선변제권의 가액을 초과한다고 보기 부족하며, 달리 위 담보물의 존재에도 불구하고 원고가 채권자취소권을 갖는다고 인정할 증거가 없다.

라. 또한 원고가 제출한 증거만으로는 C가 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었거나 위 매매계약으로 인해 채무초과 상태가 됨으로써 공동담보에 부족이 생기게 되었다거나, 나아가 C에

사해의사가 인정된다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

뿐만 아니라, C는 이 사건 부동산의 소유자가 아니라 이 사건 신탁계약상 위탁자 겸 채무자의 지위에 있었고, 이 사건 매매계약은 실질적으로 C가 가진 위탁자 겸 채무자의 지위를 피고에게 이전함으로써 그 수익권을 함께 양도하는 것인데, 원고의 주장과 같이 원고가 그 이전에 위 수익권에 유효한 근질권을 설정하였고 대항력을 갖추었다면, 이 사건 매매계약이 원고와의 관계에서 사해행위에 해당한다고 보기도 어렵다.

마. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지후, 판사 이주일, 판사 이인화