

서울남부지방법원 2025. 9. 17 선고 2025가합101152 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. 강남A조합1)2025. 2. 10. 변경 전 상호 영동A조합

대표자 조합장 이○○

2. 동서울A조합

대표자 조합장 장○○

3. 남서울A조합

대표자 조합장 안○○

원고들 소송대리인 법무법인(유한) *****

담당변호사 신**, 정**

피 고 성○○

소송대리인 법무법인(유한) ** 담당변호사 이**, 장**

변 론 종 결 2025. 8. 20.

판 결 선 고 2025. 9. 17.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고와 주식회사 B개발 사이에 별지 1. 기재 부동산에 관하여 2022. 10. 14. 체결된 대물변제계약, 별지 2. 기재 부동산에 관하여 2022. 11. 9. 체결된 매매계약, 별지 3. 기재 부동산 중 2/3 지분에 관하여 2023. 3. 2. 체결된 대물변제계약, 별지 3. 기재 부동산 중 1/3 지분에 관하여 2023. 3. 2. 체결된 매매계약을 각 취소한다. 피고는 주식회사 B개발에 위 각 부동산에 관하여 이 판결 확정일자 사해행위 취소로 인한 원상회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 주식회사 B개발에 대한 채권

1) 원고들은 2021. 1. 8. 주식회사 B개발(이하 'B개발'이라 한다)과 여신거래약정을 체결하고 아래 <표1> 기재와 같이 B개발에 각 4,000,000,000원, 총 12,000,000,000원의 대출금(이하 '이 사건 대출금'이라 한다)을 만기일을 2022. 1. 8.로 정하여 대출하였다.

<표1>

대여자	대출일	대출금액	만기일	연 이자율(%)	
				일반	연체
원고 강남A조합	2021. 1. 8.	4,000,000,000원	2022. 1. 8.	7.0	10
원고 동서울A조합		4,000,000,000원		7.5	10.5
원고 남서울A조합		4,000,000,000원		7.5	10.5

2) B개발은 2023. 2. 8.까지 원고들에게 이 사건 대출금의 일부를 상환하였다.

2023. 4. 17.을 기준으로 잔존 대출원리금은 아래 <표2> 기재와 같이 총 9,463,082,021원이다.

<표2>

채권자	미회수원금	기내이자	연체이자	합계
원고 강남(A)	3,111,000,000	36,991,067	5,113,972	3,153,105,039
원고 동서울(A)	3,110,000,000	39,620,546	5,367,945	3,154,988,491
원고 남서울(A)	3,110,000,000	39,620,546	5,367,945	3,154,988,491
총합	9,331,000,000	116,232,159	15,849,862	9,463,082,021

나. B개발의 피고에 대한 부동산 처분행위

1) B개발은 2022. 10. 14. B개발의 대표이사 성화식의 아들인 피고와의 사이에 B개발의 피고에 대한 580,000,000원의 부동산 매매대금²⁾ 채무 중 273,400,000원의 변제를 위하여 피고에게 B개발이 소유하던 별지 1. 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)의 소유권을 이전하기로 하는 대물변제계약(이하 '이 사건 제1계약'이라 한다)을 체결하였다. 이에 이 사건 제1부동산에 관하여 2022. 10. 17. 이 사건 제1계약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) B개발은 2022. 11. 9. 피고와의 사이에 B개발이 피고에게 별지 2. 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)을 541,500,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 제2계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 이 사건 제2계약에 따라 2022. 11. 23. B개발에게 450,000,000원을, 2022. 12. 7. 91,500,000원을 각 지급하였다. 이에 이 사건 제2부동산에 관하여 2022. 11. 23. 이 사건 제2계약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) B개발은 2023. 3. 2. 피고와의 사이에 B개발의 피고에 대한 나머지 채무 306,600,000원(= 580,000,000원 - 273,400,000원³⁾)의 변제를 위하여 피고에게 별지 목록 3. 기재 부동산(이하 '이 사건 제3부동산'이라 하고, 이 사건 제1, 2, 3부동산을 통틀어 이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 중 3분의 2 지분 소유권을 대물로 이전하고, 이 사건 제3부동산 중 약 3분의 1 지분은 피고가 그 가치에 상응하는 143,400,000원을 B개발에게 별도로 지급함으로써 매수하기로 하는 내용의 대물변제 및

매매계약(이하 '이 사건 제3계약'이라 하고, 이 사건 제1, 2, 3계약을 통틀어 이하 '이 사건 각 계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 이 사건 제3계약에 따라 2023. 3. 2.

B개발에게 172,500,000원을 지급하였다. 이에 2023. 3. 8. 이 사건 제3부동산 중 3분의 2 지분에 관하여는 대물변제를 원인으로, 나머지 3분의 1 지분에 관하여는 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제3, 6, 7, 9, 10호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장 요지

원고들의 B개발에 대한 이 사건 대출금 채권의 남은 원리금은 2023. 4. 17.을 기준으로 9,463,082,021원이다. 완전자본잠식 상태인 B개발은 원고들에게 이 사건 대출금 채무를 변제할 자력이 없음에도 B개발 대표이사 성화식의 아들인 피고와 이 사건 각 계약 체결을 통하여 피고에게 이 사건 각 부동산 소유권을 이전하는 사해행위를 하였고, 이에 대한 B개발과 피고의 사해의사도 인정된다. 따라서 원고들은 B개발에 대한 이 사건 대출금 채권을 피보전채권으로 하여 사해행위인 이 사건 각 계약의 취소와 이 사건 각 계약으로 피고에게 소유권이 이전된 이 사건 각 부동산의 원상회복을 구한다.

나. 피고의 주장 요지

1) B개발은 2017. 9. 25. 피고로부터 피고 소유 부동산을 매수하면서 그 잔대금을 대물변제하기로 정하였다. 이 사건 제1, 3계약은 위 약정의 후속계약이므로 만약 이 사건 제1, 3부동산의 대물변제가 사해행위라면 사해행위 시점은 위 약정의 체결일인 2017. 9.25.라고 보아야 하는데, 그 당시에는 원고들의 피보전채권인 이 사건 대출금 채권이 성립하지 않았다.

2) 원고들은 B개발이 체결한 부동산담보신탁계약으로 인하여 B개발 소유 부동산의정산·환가 대금으로부터 우선수익을 얻을 우선수익권자의 지위에 있다. 담보신탁된 부동산의 가액이 이 사건 대출금을 초과하여 원고들이 담보신탁된 부동산으로부터 이 사건대출금 전액에 관하여 우선변제를 받을 수 있으므로, 이 사건 각 계약은 원고들에 대한사해행위에 해당하지 않는다.

3) B개발이 소유권 내지 수익권을 가지고 있는 신탁부동산 등의 가액이 이 사건 대출금 채무를 초과하므로 B개발이 무자력이라고 할 수 없다. 또한 이 사건 각 계약은 B개발이 주상복합건물 신축사업을 진행하기 위하여 진정한 의사에 기하여 체결되었고 피고에게도 이 사건 각 부동산에 대한 적정한 대가를 지급하였으므로, 위 계약이 사해행위라거나 사해의사에 기하여 이루어졌다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 피보전채권 성립 여부

1) 관련법리

어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가이루어진 날을 표준으로 판정할 것이되, 다른 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인일자를 중심으로 그러한 사해행위가 실제로 이루어졌는지 여부를 판정할 수밖에 없을 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589판결 등 참조).

2) 인정사실

다음 사실은 이 법원에 현저하거나, 갑 제16호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재및 변론 전체의 취지에 의하여 이를 인정할 수 있다.

가) 소○○는 2013. 12. 10. 피고에게 소○○가 소유하던 서울 영등포구(이하 '이사건 토지'라 한다)의 6558.5분의 91.3 지분과 그 지상에 존재하였던 목조주택의 10분의 3 지분을 각 증여(이하

'2013. 12. 10.자 증여계약'이라 한다)하기로 약정하였다. 이 사건 토지 중 6558.5분의 91.3 지분에 관하여 2013. 12. 18. 피고 명의로 위 증여를 원인으로 한 지분소유권이전등기가 마쳐졌다.

나) B개발은 이 사건 토지 지상에 존재하였던 목조주택을 철거하고 그 지상에 새로운 주상복합건물을 신축하여 분양하는 사업을 계획하였다. 이에 B개발은 2017. 9.25. 피고로부터 이 사건 토지 중 1311.7분의 18.26 지분과 그 지상에 존재하였던 목조주택 중 3분의 1 지분을 매매대금 585,000,000원에 매수하기로 약정하면서, 계약금은 5,000,000원, 잔금은 580,000,000원으로 하되, 잔금은 2017. 10. 31.경 대물변제를 통하여 지급하기로 정하였다(이하 '2017. 9. 25.자 약정'이라 한다).

다) 피고는 2017. 11. 7. B개발과의 사이에 B개발이 2017. 9. 25.자 약정에도 불구하고 2017. 10. 31.까지 피고에게 매매대금 잔금 580,000,000원을 대물변제하지 못하였으므로 B개발은 피고에게 매매대금 잔금 580,000,000원을 대물로 모두 지급하기 전까지 미지급 잔금에 상법에서 정한 이자(연 6%)를 가산하여 지급하기로 약정하였다(이하 '2017. 11. 7.자 약정'이라 한다).

3) 이 사건의 경우

위 인정사실에 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 설령 B개발의 피고에 대한 대물변제를 원고들에 대한 사해행위로 본다고 하더라도, 그 사해행위일은 이 사건 제1계약 체결일인 2022. 10. 14. 및 이 사건 제3계약 체결일인 2023. 3. 2.라고 봄이 타당하다. 그 무렵에는 이미 원고들의 2021. 1. 8.자 각 여신거래약정에 따른 이 사건 대출금 채권이 성립하였으므로, 원고들이 사해행위의 취소를 구할 피보전채권이 존재한다(이와 달리 사해행위일이 2017. 9. 25.임을 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다).

가) 어느 부동산에 관하여 등기가 경료되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경료된 것으로 추정된다(대법원 1995. 4. 28. 선고 94다23524 판결 등 참조). 이 사건 제1, 3부동산에 관한 각 소유권이전등기의 등기원인은 2017. 9. 25.자 약정이 아닌 이 사건 제1, 3계약으로 표시되어 있고, 이러한 기재를 뒤집을 만한 특별한 사정이 없다.

나) 피고는 2017. 9. 25.자 약정 및 2017. 11. 7.자 약정에서 대물변제계약의 당사자, 대물변제로 소멸하는 채무의 범위와 이행기, 지연손해금율 등 계약의 중요사항이 구체적으로 정해졌으므로 2017.

9. 25. 이미 대물변제계약이 성립하였다고 주장한다.

그러나 대물변제 계약은 낙성계약이 아닌 요물계약에 해당하므로⁴⁾ 제공되는 부동산의 소유권이전등기를 완료하여야만 성립하는데, 앞서 본 것처럼 대물변제의 목적물은 이사건 제1, 3계약에서 비로소 특정되어 그에 따른 소유권이전등기가 2022. 10. 17.과 2022. 3. 8. 마쳐졌다. 따라서 대물변제의 대상인 부동산을 특정하지 않은 채 장차 대물변제가 이루어질 가능성을 언급하였을 뿐인 2017. 9. 25.자 약정만으로는 B개발과피고 사이에 대물변제계약이 성립하였다고 볼 수 없다.

나. 사해행위 해당 여부

1) 관련법리

채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여채권자에게 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 채무액이그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정되며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다. 그리고 이때 우선변제받을 금액은 처분행위 당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정함이 옳다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 우선수익권은 신탁법 등에서 규정한 법률 용어는 아니나, 거래계에서는 통상부동산담보신탁에서 우선수익자로 지정된 채권자가 채무자의 채무불이행 시에 신탁재산을 처분한 대금에서 자신의 채권을 위탁자인 채무자나 그 밖의 다른 채권자들에 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 지칭한다.

이러한 권리는 신탁이라는 법적 형식을 통하여 도산 절연 및 담보적 기능이라는 경제적 효과를 달성하는 것으로서, 이에 따른 우선수익권은 우선변제적 효과를 채권자에게 귀속시킬 수 있는 신탁계약상의 권리로 이해할 수 있다(대법원 2017. 6. 22. 선고 2014다225809 전원합의체 판결의 취지 참조). 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 보유하는 채권자는 위와 같이 우선수익권의 범위 내에서 신탁재산을 처분한 대금으로부터 위탁자나 다른 일반채권자들에게 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 확보하고 있다는 점에서 사해행위취소권의 행사에 관해서는 담보권에 따른 우선변제권을 보유하는 채권자와 동일하게 평가할 수 있다.

따라서 위 1)항의 법리는 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 보유하는 채권자에게도 동일하게 적용된다고 봄이 타당하다.

나) 이 법원에 현저하거나 갑 제6, 14, 22, 24, 26, 27, 28호증, 을 제13, 22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 위 법리에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 신탁부동산에 관한 담보신탁계약상의 우선수익자로서 이 사건 각 계약 체결 당시 피보전채권인 이 사건 대출원리금의 범위를 초과하는 우선변제권을 확보하고 있었다고 봄이 타당하므로, 이 사건 각 계약은 원고들에 대한 사해행위에 해당하지 않는다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 이 사건 청구는 받아들이지 않는다.

(1) B개발은 2021. 1. 8. 원고들과 여신거래약정을 체결하면서, 이 사건 대출금채무를 담보하기 위하여 같은 날 주식회사 C신탁(이하 'C신탁'이라 한다)과 사이에 이 사건 토지 지상에 신축한 주상복합건물 중 제**1동 제1*0호, 제**1동 제1*2호, 제**1동 제1*5호, 제**1동 제1*7호, 제**1동 제13*1호, 제**1동 제14*5호, 제**1동 제18*5호, 제**1동 제19*4호, 제**1동 제20*4호, 제**2동 제지 1층 제1*1호, 제**2동 제지 1층 제1*2호, 제**2동 제1*1호, 제**2동 제1*2호, 제**2동 제1*5호, 제**2동 제1*6호, 제**2동 제1*4호, 이 사건 제2부동산, 제**2동 제1*7호, 제**2동 제1*8호, 제**2동 제2*1호에 관하여 원고들을 1순위 우선수익자로 한 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 하고, 신탁에 제공된 위 부동산을 '이 사건 신탁부동산'이라 한다)을 체결하였다. B개발은 같은 날 원고들이 B개발의 채무불이행시 이 사건 담보부동산의 환가·정산 대금으로부터 수익을 얻을 수 있도록 원고들을 공동 우선수익자(1순위)로

지정하고, 이 사건 신탁계약을등기원인으로 하여 수탁자인 C신탁에 그에 관한 소유권이전등기를
마쳐주었다.

(2) 이 사건 신탁계약 제23조 제1항은 수탁자인 C신탁이 이 사건 신탁부동산을 환가하여 정산하는
경우의 충당순서를 ① 부동산관리 및 공매절차에 따른 비용, C신탁이 수취할 보수, 소송비용, 관리비,
기본계약 제16조 제1항의 비용, 법적 제한사항말소비용, ② C신탁 명의로 부과된 제세공과금,
부담금, 분담금 등 준조세, 민원처리비용, ③ 제4호 규정에 의한 근저당권자 등에 우선하는
임대차보증금, ④ 신탁설정전 근저당권, 전세권, 등기된 임차권자 등의 채권(채권최고액 범위 내), ⑤
C신탁에 대항력있는 임차인의 임대차보증금, ⑥ 우선수익자의 채권 순으로 순차 변제하고, ⑦
잔여액이 있을 경우 그 잔여액은 수익자에게 지급한다고 정하고 있다.

(3) 현재 이 사건 신탁부동산에 관하여 우선수익자인 원고들의 이 사건 대출금 채권보다 앞선 권리인
① 근저당권자 등에 우선하는 임대차보증금, ② 신탁설정 전근저당권, 전세권, 등기된 임차권자 등의
채권, ③ C신탁에 대항력 있는 임차인의 임대차보증금 등이 존재한다고 볼 사정이 없고, 그 밖에
사해행위 당시부터 이 사건 변론종결시까지 부동산관리 및 공매절차에 따른 비용, C신탁이 수취할
보수, 소송비용, 관리비, 기본계약 제16조 제1항의 비용, 법적 제한사항 말소비용, C신탁 명의로
부과된제세공과금, 부담금, 분담금 등 준조세, 민원처리비용 등이 발생하였다고 볼 자료가 제출되어
있지 않다.

(4) 이 사건 신탁부동산에 관하여 2021. 1.경과 2022. 5. 16. 감정평가가 이루어졌는데, 그 호실별
감정평가액과 소유권 변동 내역은 아래 <표3> 기재와 같다(아래호실 중 제**2동 제6*8호와
제**2동 제23*2호에 관하여, 채권최고액을 각 87,600,000원, 채무자를 B개발, 근저당권자를
원고들로 하는 근저당권설정등기가 각 마쳐졌으나, 위 제**2동 제6*8호의 근저당권설정등기는
2021. 2. 19., 위 제**2동 제23*2호의 근저당권설정등기는 2022. 11. 3. 해지를 원인으로 각
말소되었다).

부동산 내역	2021. 1.자 감정평가액	2025. 5. 16자 감정평가액5)기준일 2025. 5. 14.	등기 명의인	등기일자
제**1동 제1*0호	1,592,000,000	1,584,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
제**1동 제1*2호	1,286,000,000	1,350,000,000	C신탁	2021. 1. 8.

부동산 내역	2021. 1.자 감정평가액	2025. 5. 16자 감정평가액5)기준일 2025. 5. 14.	등기 명의인	등기일자
제**1동 제1*5호	495,000,000	-	C신탁	2021. 1. 8.
B개발	2022. 1. 19.			
최×덕	2022. 1. 19.			
제**1동 제1*7호	2,473,000,000	1,360,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
제**1동 제13*1호	222,000,000	209,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
B개발	2021. 2. 5.			
제**1동 제14*5호	222,000,000	209,000,000	C신탁	2021. 1. 8
B개발	2021. 2. 5.			
제**1동 제18*5호	226,000,000	-	C신탁	2021. 1. 8.
B개발	2021. 1. 27.			
김○○	2022. 10. 21.			
제**1동 제19*4호	226,000,000	213,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
B개발	2021. 4. 2.			
제**1동 제20*4호	226,000,000	213,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
B개발	2021. 2. 5.			
제**2동 제지1층 제1*1호	963,000,000	1,068,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
제**2동 제지1층 제1*2호	830,000,000	982,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
제**2동 제1*1호	1,534,000,000	1,612,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
이□□	2025. 3. 21.			
제**2동 제1*2호	668,000,000	819,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
이□□	2025. 3. 21.			
제**2동 제1*5호	866,000,000	1,009,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
제**2동 제1*6호	984,000,000	1,068,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
제**2동 제1*4호	637,000,000	-	C신탁	2021. 1. 8.
B개발	2022. 2. 8.			

부동산 내역	2021. 1.자 감정평가액	2025. 5. 16자 감정평가액 ⁵⁾ 기준일 2025. 5. 14.	등기 명의인	등기일자
류○○	2022. 2. 8.			
이 사건 제2부동산	494,000,000	527,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
B개발	2022. 11. 23.			
피고	2022. 11. 23.			
제**2동 제1*7호	845,000,000	1,154,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
이□□	2025. 3. 21.			
제**2동 제1*8호	1,363,000,000	1,498,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
제**2동 제2*1호	991,000,000	617,000,000	C신탁	2021. 1. 8.
합계	17,143,000,000	15,492,000,000		

(5) 이 사건 각 계약 체결일 무렵인 2023. 4. 17. 기준으로 원고들이 주장하는 피보전채권인 이 사건 대출원리금 잔액은 9,463,082,021원⁶⁾ 이고, 이 사건 신탁부동산중 제3자에게 처분되면서 상환된 대출원리금 등을 고려하면 실제 대출원리금 잔액도 위 금액을 초과하지는 않을 것으로 보인다. 반면 이 사건 신탁부동산 중 이 사건 각계약 당시 C신탁 명의의 소유권이전등기와 신탁등기가 되어 있는 나머지 부동산(주상복합건물 제**1동 제1*0호, 제**1동 제1*2호, 제**1동 제1*7호, 제**2동 제지1층 제1*1호, 제**2동 제지1층 제1*2호, 제**2동 제1*5호, 제**2동 제1*6호, 제***2동 제1*8호, 제**2동 제2*1호)의 2021. 1. 기준시점의 감정평가액은 합계 11,348,000,000원⁷⁾, 2025. 5. 14. 기준시점의 감정평가액은 합계 10,536,000,000원⁸⁾ 이고, 특별한 사정이 없는 한 위 잔존 신탁부동산의 이 사건 각 계약 당시의 시가도 합계 11,348,000,000원으로 추인된다(2025. 5. 14. 기준시가를 적용하더라도 결론은 달라지지 않는다). 따라서 이 사건 각 계약 당시 원고들이 위 신탁부동산을 통하여 이 사건 각 대출원리금 전액에 대한 우선변제권을 확보하고 있었다고 봄이 타당하다.

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 박정길 판사 김창수 판사 김시정

1) 2025. 2. 10. 변경 전 상호 영동A조합

2) 2017. 9. 25. 자 피고 소유 부동산을 B개발에게 매도할 때 지급하기로 한 매매잔대금(대물)이다.

3) 위 제1부동산의 대물평가액이다.

4) 대물변제는 본래의 채무에 갈음하여 다른 급여를 현실적으로 하는 때에 성립되는 요물계약이므로, 다른 급여가 부동산의 소유권이전인 때에는 등기를 완료하여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸되는 것이므로 대물변제계약이 효력을 발생하기 전에 채무의 본지에 따른 이행으로 기존채무가 소멸되고 난 뒤에는 대물변제예약 당사자 간에 예약된 대물변제 계약으로서는

부동산소유권이전등기청구를 할 수 없다(대법원 1987. 10. 26. 선고 86다카1755 판결 등 참조).

5) 기준일 2025. 5. 14.

6) 원고들은 B개발에 대한 2022년도 감사보고서(갑 제8호증)에 B개발의 원고들에 대한 이 사건 대출금 채무가 총 11,781,000,000원으로 기재되어 있는 점을 근거로 2022. 12. 31. 기준 잔존 대출원리금이 11,781,000,000원이라고도 주장한다. 그러나 같은 감사보고서 제7면, 제20면에는 2022. 12. 31. 기준으로 이 사건 대출금이 9,331,000,000원(이 사건 대출금의 원금을 의미하는 것으로 보인다)으로 기재되어 있고, 이는 이 사건에서 원고들이 주장하는 액수와도 일치한다. 해당 금액이 B개발에 대한 2020년도 및 2021년도 감사보고서에서도 동일한 점에 비추어 보면 위 11,781,000,000원이 B개발의 변제내역을 반영하지 않은 당초의 대출금으로 보이므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

7) 1,592,000,000원 + 1,286,000,000원 + 2,473,000,000원 + 963,000,000원 +
830,000,000원 + 866,000,000원 + 984,000,000원 + 1,363,000,000원 + 991,000,000원

8) 1,584,000,000원 + 1,350,000,000원 + 1,360,000,000원 + 1,068,000,000원 +
982,000,000원 + 1,009,000,000원 + 1,068,000,000원 + 1,498,000,000원 +
617,000,000원