

대법원 2024. 7. 25 선고 2024다212666 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

대법원 2024. 7. 25 선고 2024다212666 판결

서울동부지방법원 2024. 1. 16 선고 2023나20374 판결

전문

원고, 피상고인A

소송대리인 법무법인(유한) 클라스한결

담당변호사 김소현, 이시형, 이재성, 홍성철

피고, 상고인B은행

소송대리인 법무법인(유한) 신원

담당변호사 표용형, 최준영, 장시일, 박정웅, 임주희

판결 선고 2024. 7. 25.

원심판결 서울동부지방법원 2024. 1. 16. 선고 2023나20374 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울동부지방법원에 환송한다.

N

이 유

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. D은 사실혼 관계에 있는 F 및 F의 아들 C과 함께 아파트 신축 및 분양사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 진행하기로 하고, 2015. 7. 30. 자신의 명의로 이 사건 사업부지에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 그 지상에 공동주택 40세대 및 근린생활시설로 구성된 아파트 1개동(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 신축하여 2018. 5. 29.경 사용승인을 받았다.

나. D은 2016. 9. 12.경 이 사건 사업자금의 조달을 위해 금융기관으로부터 대출(이하 '종전 대출'이라 한다)을 받고, 그 대출금 채무의 담보를 위해 L 주식회사(이하 'L'이라 한다)와 신탁계약(이하 '종전 신탁계약'이라 한다)을 체결한 다음 L 앞으로 이 사건 사업부지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. C은 2018. 5. 29.경 N조합 등 3곳의 AY조합(이하 통틀어 'N조합 등'이라 한다)으로부터 이 사건 아파트 중 공동주택 40세대(이하 '이 사건 신탁목적세대'라 한다)를 담보로 합계 56억 2,500만 원의 이 사건 대출을 받기로 하였다.

라. D은 2018. 6. 18. 이 사건 신탁목적세대에 관한 소유권보존등기를 마친 다음 그 지분 1,000분의 1에 대하여 C과 이 사건 매매계약을 체결하고 위 매매를 원인으로 한 소유권일부이전등기를 마쳐 주었다. D과 C은 같은 날 공동위탁자가 되어 신탁회사인 피고와 이 사건 신탁계약을 체결하고 피고 앞으로 이 사건 신탁목적세대 전부에 관하여 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

마. D의 금전채권자인 원고는 이 사건 매매계약과 이 사건 신탁계약으로 인해 이미 부족 상태에 있는 D의 공동담보가 한층 더 부족하게 되었음을 주장하며, 위 각 계약을 취소하고 그 원상회복으로 이 사건 신탁목적세대 중 일부 세대에 관하여 마쳐진 이 사건 신탁등기의 말소를 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

2. 제4 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원고가 종전 신탁계약에 대해 취소원인을 인식한 시점부터 이 사건 소의 제척기간이 기산되어야 한다는 취지의 피고 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 사해행위취소의 소의 제척기간에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 제3 상고이유에 관한 판단

가. 이 사건 신탁계약에 대한 피고의 선의 항변 관련

1) 사해신탁의 경우, 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있고, 다만 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 사해신탁을 이유로 그 취소를 구할 수 없다(신탁법 제8조 제1항). 따라서 이 사건 신탁계약의 우선수익자인 N조합 등이 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 사해신탁을 이유로 취소를 구할 수 없다.

2) 원심은, ① N조합 등이 이 사건 대출금으로 이 사건 신탁목적세대의 소유자 D이 아닌 C의 종전 대출금 채무를 상환하였고, ② 이로써 D 소유의 이 사건 신탁목적세대에 관하여 이 사건 신탁등기가 마쳐지게 되었으며, ③ N조합 등이 이 사건 대출을 실행하기 전 D의 신용등급, 재산상태와 연간소득을 미리 파악하였다는 점 등을 근거로, 피고의 이 부분 선의 항변을 배척하였다.

3) 그러나 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원심의 위와 같은 판단은 그대로 받아들이기 어렵다.

가) 종전 대출금에 관한 여신거래약정서 등 그 채무자를 특정할 수 있는 자료는 이 사건 원심까지 제출되지 않았다. 따라서 D, C 등이 이 사건 대출금으로 종전 대출금 채무를 상환하였다고 하여 원심에서 인정한 것처럼 이 사건 신탁계약을 통해 D의 채무는 감소하지 아니한 채 책임재산만 감소하였다고 볼 수는 없고, N조합 등이 그 상환 과정에 관여한 사실이 있다고 하더라도 그로 인해 이 사건 신탁계약이 D의 일반채권자를 해한다는 점을 알았다고 단정하기는 어려워 보인다. 나아가 D와 C은 D와 F의 사실혼을 매개로 형성된 사실상의 가족관계에 있고, 종전 대출금 채무도 D와 C 등이 함께 참여한 이 사건 사업의 자금조달을 위한 것이라는 점을 고려할 때, 원심과 같이 D와 C의

채무관계를 단정적으로 분리하여 볼 수 있는지 의문이다.

나) N조합 등이 이 사건 대출을 실행하기 전 파악한 D의 신용등급이나 재산상태, 소득 등이 그 대출의 실행에 장애가 될 만한 상태였다고 보이지 않고, 이를 파악하는 과정에서 원고를 비롯한 일반채권자들의 존재를 알게 되었다거나 그 채무 규모 등을 확인하였다는 자료가 없다. 오히려 종전 신탁계약과 이 사건 신탁계약은 모두 이 사건 사업 진행을 전제로 한 부동산담보신탁계약으로서, D, C 등은 사업 초기부터 이 사건 아파트의 완공 후 이를 추가 담보로 제공할 것을 예정하였던 것으로 보인다. N조합 등으로는 통상적인 부동산담보신탁 절차에 따라 이 사건 아파트의 분양수익이 발생할 것을 기대하고 이 사건 신탁목적세대를 담보로 제공받으면서 이 사건 대출을 하게 된 것이므로, 이 사건 대출의 실행을 결정함에 있어 반드시 D 개인의 신용등급이나 재산상태 등을 고려하였어야 한다고 보기도 어렵다.

다) N조합 등은 이 사건 아파트의 사용승인 무렵 C와 대출상담을 한 뒤 담보로 제공받을 이 사건 신탁목적세대에 대한 감정평가, 공동위탁자인 D와 C에 대한 신용조사, 여신심의회 개최 등 통상적인 금융기관의 대출심사 과정을 거쳐 이 사건 대출을 실행하였고, 달리 부실심사가 있었다고 볼 만한 사정이 없다. 또한 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 묻지 않는 것이므로(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조), 설령 N조합 등이 과실로 D의 채무초과 상태를 파악하지 못하였다고 하더라도 악의로 보기는 어렵다.

라) 위에서 살펴 본 여러 사정과 함께 D 등 이 사건 사업에 참여한 사람들이 N조합 등과 이 사건 대출거래 이외에 다른 특별한 관계에 있었다는 자료가 없고, 이 사건 대출 원리금의 상환이 지체되자 N조합 등은 피고에게 이 사건 신탁목적세대의 공매를 요청하는 등 채권회수를 위하여 필요한 절차를 밟은 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원심으로서 피고의 이 부분 선의 항변을 배척하기에 앞서, 종전 대출금 채무를 부담한 채무자가 누구인지, N조합 등이 이 사건 대출심사 과정에서 D의 채무초과 상태에 있음을 이미 조사하여 알고 있었는지 여부 등에 관하여 좀 더 자세히 심리해 보았어야 한다.

나. 이 사건 매매계약에 대한 피고의 선의 항변 관련

1) 사해행위취소소송에서 전득자의 악의는 전득행위 당시 취소를 구하는 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 인식을 의미하므로, 전득자의 악의를

판단함에 있어서는 전득자가 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위의 사해성을 인식하였는지 여부만이 문제가 될 뿐이므로, 수익자와 전득자 사이의 전득행위가 다시 채권자를 해하는 행위로서 사해행위의 요건을 갖추어야 하는 것이 아니고, 전득자가 그 전득행위의 사해성을 인식하였는지 여부는 원칙적으로 문제가 되지 않는다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결, 대법원 2012. 8. 17. 선고 2010다87672 판결 등 참조).

2) 원심은, 피고가 이 사건 신탁목적세대의 소유자인 D이 아니라 C의 종전 대출금 채무를 상환하기 위하여 이 사건 신탁목적세대의 지분 1,000분의 1에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친다는 점을 잘 알고 있었던 것으로 보인다는 이유를 들어, 이 사건 매매계약에 대해 선의의 전득자라는 피고의 항변을 배척하였다.

3) 그러나 원심의 위와 같은 판단 또한 그대로 받아들이기 어렵다.

가) 앞서 본 바와 같이 종전 대출금 채무의 채무자가 C이라고 인정할 만한 증거가 제출되지 않았고, 이에 관한 피고의 재판상 자백이나 자백간주가 성립하였다고 보기도 어렵다.

나) 원고가 피고를 상대로 이 사건 매매계약의 취소를 구하는 청구에 있어 전득자인 피고의 악의는 원고가 취소를 구하는 법률행위, 즉 채무자 D과 수익자 C 사이의 '이 사건 매매계약'이 사해행위의 객관적 요건을 갖추었다는 점에 대한 인식을 의미한다. 따라서 전득행위인 '이 사건 신탁계약'에 따라 마쳐진 이 사건 신탁등기로 인해 D의 책임재산이 감소하게 되었다거나 그것이 D의 일반채권자를 해함을 인식하였는지 등의 사정은 원칙적으로 이 사건 매매계약에 관한 피고의 선의 여부를 판단함에 있어 고려할 것이 아니다.

다) 한편, D과 C은 이 사건 신탁목적세대의 지분 1,000분의 1에 관하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권일부이전등기를 마친 직후 피고에게 곧바로 이 사건 신탁목적세대 전부에 관한 이 사건 신탁등기를 마쳐 주었으므로, C이 D과 함께 공동위탁자가 되기 위해 그 전제로서 담보 목적물인 이 사건 신탁목적세대의 공유지분을 취득하고자 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 볼 여지가 있다. 따라서 원심으로서 D과 C이 이 사건 매매계약을 체결하게 된 경위, 피고의 이 사건 신탁계약 체결과 그 이행경위 등을 구체적으로 심리하여, 전득자인 피고가 위 지분 1,000분의 1에 관하여 C과 이 사건 신탁계약을 체결할 당시에 D이 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 체결함으로써 그의

일반채권자를 해하였음을 인식하였는지 판단하였어야 한다.

다. 소결론

그럼에도 불구하고 원심은 판시와 같은 사정만을 들어, 이 사건 신탁계약의 수익자인 N조합 등과 이 사건 매매계약의 전득자인 피고가 선의라는 항변을 배척하고 이 사건 신탁계약과 이 사건 매매계약이 채권자를 해한다는 점을 알았다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 사해신탁취소의 소에서 수익자의 악의, 사해행위취소의 소에서 전득자의 악의에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관 노태악

대법관 김선수

대법관 오경미

주심대법관 서경환