

대구지방법원 안동지원 2021. 11. 30 선고 2020가단24144 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2022. 9. 7 선고 2021나330677 판결

대구지방법원 안동지원 2021. 11. 30 선고 2020가단24144 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김희수

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 김장호

소송복대리인 변호사 안형진

변론종결 2021. 9. 28.

판결선고 2021. 11. 30.

주문

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

N

청 구 취 지

피고와, C 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2019. 7. 20. 체결된, D 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 27. 체결된, E 사이에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 27. 체결된, F 사이에 2019. 7. 20. 체결된 각 신탁계약을 취소한다. 피고는, C에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 안동지원 2019. 8. 29. 접수 제24471호로 마친 소유권이전등기의, D에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 안동지원 2020. 1. 6. 접수 제352호 마친 소유권이전등기의, E에게 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 안동지원 2020. 1. 6. 접수 제353호로 마친 소유권이전등기의, F에게 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 안동지원 2019. 8. 29. 접수 제24470호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C, D, E, F에 대한 채권

1) 원고는 'G'이라는 상호로 샷시, 창문 등을 제작, 시공하는 사람이다. C, D, E, F(이하 '건축주들'이라고 한다)는 안동시 H 외 3필지 지상 오피스텔 신축공사의 건축주로서 I 주식회사(이하 'I'이라고 한다)와 위 오피스텔 신축공사계약을 체결하였고, 원고는 2018. 3. 12. I로부터 위 신축공사 중 샷시 및 창호 부분 공사를 하도급 받았다.

2) 위 오피스텔 신축공사가 진행되던 중 건축주들과 I 사이에 분쟁이 발생하여 공사가 중단되었고, 원고는 건축주들로부터 직접 공사 재개 요청을 받아 2018. 11. 30.경 공사를 완료하였다. 그 사이 원고는 건축주들로부터 각 81,200,000원을 지급받았으나, 나머지 공사대금 257,000,000원을 지급받지 못하였다.

3) 이에 건축주들과 I은 2018. 12. 5. ‘하도급 대금 직불동의서’를 작성하여 건축주들이 각 64,250,000원을 직접 원고에게 지급하기로 약정하였다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 신탁계약

1) 위 오피스텔 신축공사는 2019. 1. 29.경 준공되었고, C는 그 중 별지 목록 제1항 기재 부동산을 포함한 안동시 J 외 2필지 지상 K-L주건축물 제1, 2동 전부에 관하여, D는 별지 목록 제2항 기재 부동산을 포함한 M 외 1필지 지상 K-N 제1, 2동 전부에 관하여, E은 별지 목록 제3항 기재 부동산을 포함한 O 외 1필지 지상 K-P 제1, 2동 전부에 관하여, F는 별지 목록 제4항 기재 부동산을 포함한 H 지상 K-Q주건축물 제1, 2동에 관하여 각 소유권보존등기를 마쳤다(이하 별지 목록 기재 각 부동산을 순번에 따라 각각 ‘이 사건 제1 내지 4부동산’이라고 하고, 통칭할 때는 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다).

2) 피고는 위와 같이 소유권보존등기가 마쳐진 위 K 건물 전체에 관하여 아래 표 기재와 같이 건축주들과 각 신탁계약(이하 ‘이 사건 각 신탁계약’이라고 한다)을 체결하고 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

부동산	원 소유자	신탁계약일	소유권이전 등기일	등기번호
K-L주건축물 제1, 2동 (이 사건 제1부동산 포함)	C	2019. 7. 20.	2019. 8. 29.	대구지방법원 안동지원 제24471호
K-N 제1, 2동 (이 사건 제2부동산 포함)	D	2019. 12. 27.	2020. 1. 6.	대구지방법원 안동지원 제352호
K-P 제1, 2동 (이 사건 제3부동산 포함)	E	2019. 12. 27.	2020. 1. 6.	대구지방법원 안동지원 제353호
K-Q주건축물 제1, 2동 (이 사건 제4부동산 포함)	F	2019. 7. 20.	2019. 8. 29.	대구지방법원 안동지원 제24470호

다. 건축주들의 재산상황

이 사건 각 신탁계약 체결 당시 건축주들은 위 K 각 건물을 제외하면 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 구미시장, 서울 종로구청장, 부산 사하구청장, 대구 서구청장에 대한 각 사실조회 결과, 이 법원의 주식회사 R, 주식회사 S, 주식회사 T, 주식회사 U, 중소기업은행, 주식회사 V, 주식회사 W, 주식회사 X, Y단체, 우정사업본부에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

원고는 건축주들이 이 사건 각 부동산을 포함한 K 각 건물을 피고에게 신탁함으로써 무자력이 되었으므로 이 사건 각 부동산에 관한 신탁계약은 사해행위에 해당한다고 주장하고, 피고는 위 각 신탁계약은 건축주들이 사업을 계속 추진하여 채무변제력을 갖기 위해 체결된 것으로서 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

3. 판단

가. 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 아니하고, 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 것인바, 이러한 방식의 신탁행위의 사해성 여부는 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여 신탁의 경위 및 목적과 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 용처 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 10. 23. 선고 2008다42874 판결 등 참조).

나. 갑 제2, 3, 7, 9호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재와 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 건축주들은 2017. 12. 4. 위 K 각 건물 부지인 안동시 H, J, O, Z 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 경매절차에서 매수하였는데(최초 매수인은 C, E, D, AA이나, 후에 F가 AA의 지분을 매수함), 당시 이 사건 각 토지 지상에는 2층까지 골조공사만 완료된 후 수년간 공사가 중단된 건물이 존재하였다. 건축주들은 이 사건 각 토지 매각대금을 납부하기 위해 AB조합으로부터 6억 5,000만 원을 대출받았고, 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 마침과 동시에 피고에게 이 사건 각 토지를 신탁하면서 AB조합을 1순위 우선수익자로 지정하였다.

2) 그 후 2018. 1. 30. 신탁재산인 이 사건 각 토지가 건축주들에게 귀속되었다가, 같은 날 건축주들은 이 사건 각 토지 지상에 오피스텔(K)을 건축하기 위해 AB조합으로부터 주택건설자금 명목으로 F는 19억 2,500만 원, C, E은 각 17억 6,250만 원, D는 16억 원을 각 대출받았고, 다시 같은 날 이 사건 각 토지는 AB조합을 1순위 우선수익자로 하여 피고에게 신탁되었다.

3) 건축주들은 위 각 대출금으로 기존에 AB조합으로부터 대출받은 토지 낙찰대금을 변제한 후 이 사건 각 토지 지상에 위 K 건물을 신축하였고, 위 제1의 나항 기재와 같이 이 사건 각 부동산을 포함한 K 건물 전체에 관하여 각자 소유권보존등기를 마쳤다.

4) 위 K 건물 전체에 관하여 건축주들 앞으로 소유권보존등기가 마쳐짐과 동시에 기존의 신탁재산이었던 이 사건 각 토지 중 위 H, J, O 각 토지 소유권은 대지권으로 변경되어 각각 F, C, E에게 귀속되었고, 동시에 이 사건 각 부동산을 포함한 위 K 건물 전체가 다시 피고에게 신탁되면서 AB조합이 1순위 우선수익자로 지정되었다.

다. 위 인정사실에다가 앞에서 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 보태어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 각 신탁계약이 건축주들의 채권자인 원고를 해하는 것으로서 사해행위에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 건축주들은 K 분양사업을 추진하는데 필요한 자금을 융통하기 위하여 2차례에 걸쳐 AB조합으로부터 대출을 받고, 이 사건 각 토지 및 이 사건 각 부동산을 포함한 K 건물 전체를 피고에게 신탁하면서 AB조합을 1순위 우선수익자로 지정한 것이고, 이 사건 각 토지의 경락 당시의

상황이나 건축주들의 자금 사정 등을 고려할 때 위 각 대출 및 신탁계약이 전제되지 않았다면 K 분양 사업은 처음부터 불가능하였을 것으로 보인다.

2) 건축주들이 AB조합으로부터 받은 대출금의 규모, 이 사건 각 신탁계약이 체결됨과 동시에 기존의 신탁재산이었던 이 사건 각 토지 소유권은 대지권으로 변경되어 건축주들에게 귀속된 점, 이 사건 각 토지에 관한 신탁계약과 이 사건 각 신탁계약의 내용이 거의 동일한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 건축주들이 AB조합으로부터 두 번째 대출을 받으면서 이 사건 각 토지를 피고에게 신탁하였을 당시부터 향후 K 건물이 완공되면 위 건물 전체를 AB조합을 우선수익자로 하여 피고에게 신탁할 것이 예정되어 있었던 것으로 보이고, 이것이 전제되지 않았다면 건축주들이 AB조합으로부터 두 번째 대출을 받는 것도 불가능하였을 것으로 보인다.

3) 결국 위 K는 처음부터 건축주들이 스스로의 자력으로 소유하고 있던 재산이 아니라 위와 같은 일련의 대출 및 신탁 과정을 통해 융통한 자금으로 만들어진 것이므로, 이러한 전체적인 취득과정을 도외시한 채 그 중 이 사건 각 신탁계약만을 따로 떼어 낸 후 이로 인해 건축주들의 변제 자력이 약화되었다거나 일반 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 평가하는 것은 부당하다.

4) 더구나 이 사건 각 신탁계약의 경우 재산이 소비하기 쉬운 현금으로 전환되거나 재산의 수익을 향유할 권리가 영구적으로 이전되는 일반적인 처분행위와는 달리, 신탁원부에 신탁의 목적, 수탁자의 권한과 의무 등이 명시적으로 규정되어 있고, 이를 통해 건축주들의 채권자인 원고도 신탁재산의 운용 상태를 확인, 감시할 수 있으며, 신탁의 종료 시에는 건축주들에게 귀속될 것이 예정되어 있다.

라. 소결론

그렇다면 이 사건 각 부동산에 관한 신탁계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 원고의 피고에 대한 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 이정현

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

경상북도 안동시 , , - 주택축물제1동[도로명주소] 경상북도 안동시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 업무시설

지1층 22.08㎡

1층 181.2㎡

2층 181.2㎡

3층 181.2㎡

4층 181.2㎡

전유부분의 건물의 표시

2층 호

철근콘크리트구조 67.43㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 안동시 대 1286㎡2. 대 52㎡3. 대 127㎡

대지권의종류: 1, 2, 3. 소유권

대지권의비율: 1, 2, 3. 1465분의 91.5625

2. 1동의 건물의 표시

경상북도 안동시 , - 제1동

[도로명주소] 경상북도 안동시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 업무시설

지1층 22.08㎡

1층 181.2㎡

2층 181.2㎡

3층 181.2㎡

4층 181.2㎡

전유부분의 건물의 표시

2층 호

철근콘크리트구조 67.43㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 안동시 대 1235㎡

2. 대 230㎡

대지권의종류: 1, 2. 소유권

대지권의비율: 1, 2. 1465분의 91.5625

3. 1동의 건물의 표시

경상북도 안동시 ,

- 제1동

[도로명주소] 경상북도 안동시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 업무시설

지1층 22.08㎡

1층 181.2㎡

2층 181.2㎡

3층 181.2㎡

4층 181.2㎡

전유부분의 건물의 표시

2층 호

철근콘크리트구조 67.43㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 안동시 대 1399㎡

2. 대 66㎡

대지권의종류: 1, 2. 소유권

대지권의비율: 1, 2. 1465분의 91.5625

4. 1동의 건물의 표시

경상북도 안동시

-주건축물제1동

[도로명주소] 경상북도 안동시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 업무시설

지1층 22.08㎡

1층 181.2㎡

2층 181.2㎡

3층 181.2㎡

4층 181.2㎡

전유부분의 건물의 표시

2층 호

철근콘크리트구조 67.43㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경상북도 안동시 대 1465㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 1465분의 91.5625

-이상-

