

서울중앙지방법원 2021. 7. 1 선고 2017가합519241 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2022. 9. 21 선고 2021나2027889 판결

서울중앙지방법원 2021. 7. 1 선고 2017가합519241 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 서왕식

소송복대리인 변호사 이동주

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 임재홍, 김형근

변론 종결 2021. 5. 4.

판결 선고 2021. 7. 1.

주문

1. 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

1) 피고는 원고에게 249,890,547원 및 그중 10,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터, 239,890,547원에 대하여는 2019. 3. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 각 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예 비 적 청 구 취 지

2) 1. 피고와 주식회사 C(이하 'C'이라고만 한다) 사이에 천안시 동남구 D 임야 7041m²에 관하여 2015. 9. 22. 체결된 신탁계약을 취소한다.

2. 피고는 원고에게 249,890,547원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. C은 주택건설업 등을 목적으로 하는 회사이고, E은 C의 대표이사이다. 피고는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 인가받은 신탁회사이다.

나. 원고는 2013. 9. 25. E에게 1억 5,000만 원을 변제기 2014. 6. 30., 위약금 5억 원으로 정하여 대여하였고, C은 E의 원고에 대한 위 차용금 채무를 연대보증하였다. 이후 원고는 2013. 11. 22.경 E에게 2,000만 원을 추가로 대여하였다.

다. C은 2015. 9. 22. 천안시 동남구 F 일원에 공동주택을 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고만 한다)을 진행하기 위하여 C을 위탁자, 피고를 수탁자, 주식회사 G(이하 'G'이라고만

한다)을 시공사로 하는 관리형토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고만 한다)을 체결하였다. 이 사건 신탁계약 중 이 사건의 쟁점과 관련 있는 주요 내용은 별지 기재와 같고, (우선)수익자 순위는 다음과 같다.

제1순위 우선수익자	주택도시보증공사	68,900,000,000
제2순위 우선수익자	주식회사 H	68,900,000,000
제3순위 우선수익자	G	201,545,500,000
제4순위 우선수익자	E	6,892,600,000
수익자	C	

라. 다음 날인 2015. 9. 23. 천안시 동남구 D 임야 7041m² (이하 '이 사건 부동산'이라고만 한다)에 관하여 C이 대전지방법원 천안지원 접수 제112186호로 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 피고가 같은 지원 접수 제112192호로 2015. 9. 22.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. E과 C은 2015. 11. 24. 원고에게 '2억 4,300만 원을 연대하여 차용한다'는 내용의 차용증을 작성해 주었다.

바. 원고는 위 2억 4,300만 원의 대여금 채권을 청구채권으로 'C이 피고에 대하여 가지는 이 사건 사업과 관련하여 이 사건 신탁계약에 따라 매월 지급받은 채권 및 사업권의 양수도 등 사유에 따른 신탁 중간·종료 정산금 청구채권'에 관한 채권가압류를 신청하여 2016. 8. 16. 인용결정을 받았고(대전지방법원 천안지원 2016카단10634호), 위 결정은 2016. 8. 24. 피고에게 송달되었다.

사. 원고는 E과 C을 상대로 대여금 2억 4,300만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 소를 제기하여 2016. 9. 8. 전부승소판결을 받았고(수원지방법원 2016가합72620호), 위 판결은 2016. 9. 24. 그대로 확정되었다.

아. 원고는 위 확정판결에 기초하여 위 채권가압류를 본압류로 이전하는 채권압류 및 추심명령을 신청하여 2016. 11. 3. 인용결정을 받았고(대전지방법원 천안지원 2016타채103290호), 위 결정은 2016. 11. 8. 피고에게 송달되었다.

자. 이 사건 사업에 따라 아파트 999세대, 근린생활시설 21호실이 건축되어 2018. 3. 29.

사용승인을 받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 9, 11, 13호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 감정인 1의 감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고 청구의 요지

가. 주위적 청구: 추심금 청구

1) C의 피고에 대한 매월 4,000만 원의 일반관리비 채권 청구 이 사건 신탁계약 특약사항 제12조 제1항은 '자금집행순서'에 관하여 제4순위를 "C의 일반관리비(월 40백만 원 이내)"라고 정하고 있다. 즉 피고는 매월 C에 일반관리비로 4,000만 원씩을 지급하여야 하는데, 원고의 채권가압류결정이 피고에게 송달된 2016. 8. 24.경부터 이 사건 신탁계약이 종료된 2018. 6. 29.경까지 월 4,000만 원의 비율로 계산한 돈은 약 9억 원으로 원고의 청구금액을 초과한다. 피고는 C의 추심채권자인 원고에게 위 일반관리비 채권 중 원고의 청구금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) C의 피고에 대한 정산금 채권 청구 이 사건 사업에 따라 공동주택이 모두 완공되어 분양까지 마쳤다. 감정 결과에 의하면 C이 보유한 수익권의 가치 즉 이 사건 주택사업에 따른 개발이익은 134억 2,400만 원에 이르고, 신탁사인 피고는 C에 위 금액을 정산해 주어야 한다. 따라서 피고는 C의 추심채권자인 원고에게 위 정산금 채권 중 원고의 청구금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구: 사해행위취소 청구

만일 C이 피고로부터 지급받을 채권이 없다면, C은 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 신탁계약을 체결하고 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨 준 것이다. 따라서 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다. 다만 이 사건 부동산 지상에 아파트가 신축되어 원물 반환이 불가능하게 되었으므로 수익자인 피고에 대하여 가액배상을 구한다.

3. 판단

가. 주위적 청구(추심금 청구)에 관한 판단

1) C의 피고에 대한 일반관리비 채권의 존부 가) 기초 사실 및 을 제3호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 이 사건 사업의 자금집행 방법은 다음과 같다.

① C이 G의 동의를 받아 주택도시보증공사에 자금인출을 요청한다. 위 자금지출요청서에는 해당 금액의 사용처 및 필요금액을 확인할 수 있는 증빙서류(영수증 등)를 첨부한다(이 사건 신탁계약 제11조 제1항).

② 주택도시보증공사가 자금인출 내역을 확정하여 피고에게 통지한다. 피고는 주택도시보증공사가 확인한 자금집행요청서를 H은행 천안시 신방동 지점에 제출함으로써 자금집행요청서에 기재된 계좌번호로 자금을 집행한다.

③ 지출 우선순위는 신탁계약 제12조 제1항에서 정한 자금집행순서에 따른다.

나) 요컨대 이 사건 신탁계약 제12조 제1항은 자금집행순서 즉 지출의 우선순위를 정한 조항으로 보일 뿐, 그 조항 자체에 의하여 피고가 매월 C에게 일반관리비로 4,000만 원씩을 지급하여야 할 채무가 발생한다고 해석되지 않는다. 이는 이 사건 신탁계약 제12조 제1항이 '4. C의 일반관리비(월 40백만 원 이내)'라고 규정함으로써 그 액수를 미리 확정하고 있지 않다는 점에 비추어 보아도 분명하다.

다) 결국 C의 피고에 대한 일반관리비 채권이 발생하기 위해서는 이 사건 신탁계약 제11조에 따라 C이 일반관리비 지급을 요청하고 G와 주택도시보증공사가 이를 동의·확인하여 피고에게 통지하여야 한다. 그런데 원고의 채권가압류결정이 피고에게 송달된 2016. 8. 24. 이후 피고가 C에 대한 일반관리비 지급을 요청받았다고 인정할 아무런 증거가 없다.

라) 이에 대하여 원고는 C이 2016년 8월부터 갑자기 일반관리비 지급을 요청하지 않은 것은 가압류의 처분금지효에 반한다는 취지로 주장한다. 그러나 채권가압류에 채권의 발생원인인 법률관계에 대한 채무자의 처분까지도 구속하는 효력은 없으므로(대법원 2001. 6. 1. 선고 98다17930 판결 등 참조), C이 스스로의 판단 하에 일반관리비 지급을 요청하지 않은 것이 가압류의 처분금지효에 반한다고 볼 수 없다. 나아가 채권가압류결정이 내려졌다는 이유만으로 지급 요청 절차 없이도 피고에게 C에 대한 일반관리비 채무가 당연히 발생한다고 본다면, 이는 신탁재산 및 자금 집행에 관하여 C과는 다른 이해관계를 가지는 G와 주택도시보증공사의 동의권을 침해하는 결과가 되어 부당하다.

마) 결국 원고가 제출한 증거들만으로는 C의 피고에 대한 일반관리비 채권이 발생하였다고 인정하기

부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) C의 피고에 대한 정산금 채권의 존부 가) 이 사건 주택사업이 종료된 후 C이 지급받을 신탁이익(=정산금)은 이 사건 주택사업에 따른 수입에서 지출을 차감하는 방법으로 정산한다(이 사건 신탁계약 제24조, 제31조), 구체적으로는 총 분양대금에서 토지 매입 관련 비용, 공사 관련 비용, 분양 관련 비용, 제세공과금, 기타 간접비용, 금융 관련 비용 등을 차감하는 방법으로 정산한다. 그런데 원고가 제출한 증거들 및 감정인 I의 감정 결과만으로는 C이 지급받을 정산금이 남아 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 항목별 판단 이유는 다음과 같다.

[표 삽입을 위한 여백]

①	총 분양대금	276,690	269,670	269,670	근린생활시설 21개호
②	토지 매입 관련 비용	59,466	59,466	59,466	다툼 없음
③	공사 관련 비용	165,755	175,627	175,627	인입공사비지중화공사비
④	분양 관련 비용	11,687	15,878	15,788	분양대행수수료광고홍보비부지 임대보증금
⑤	제세공과금	10,925	10,641	10,641	피고 주장에 따름
⑥	기타 간접비용	3,168	3,759	3,759	입주관리비
⑦	금융 관련 비용	12,264	12,247	12,247	피고 주장에 따름
⑧	현존 개발이익	13,425	-7,948	-7,858	

① 총 분양대금에 관하여, 피고는 분양수입금 계좌로 입금된 분양대금이 약 2,696억 7,000만 원이라고 주장하는 반면 감정인은 총 분양대금이 2,766억 9,000만 원이라고 감정하였다. 다툼이 있는 항목은 근린생활시설 21개 호실의 분양대금(등기부상 실거래가 68억 8,000만 원, 감정이 70억 2,000만 원)인데, 위 근린생활시설은 이 사건 신탁계약이 정한 신탁건물에 포함되어 있지 않다(제2조 [별지2]). 달리 위 근린생활시설 분양대금이 분양수입금 계좌로 입금되거나, 신탁재산에 포함되었다고 인정할 증거는 없다. 따라서 이 부분 감정인의 감정 결과는 피고의 위 주장을 뒤집을 합리적 근거가 있다고 보기 부족하여, 피고의 주장에 따른다.

② 토지 매입 관련 비용에 관하여는 피고의 주장과 감정 결과가 일치한다.

③ 공사 관련 비용에 관하여, 피고는 총 공사비가 약 1,756억 2,700만 원이라고 주장한 반면

감정인은 공사비 추정금액이 1,657억 5,500만 원이라고 감정하였다. 다툼이 있는 항목은 수도·전기·가스 등 인입공사비(피고 주장 21억 1,600만 원 / 감정 결과 13억 3,800만 원)와 전선 지중화공사비(피고 주장 133억 4,500만 원 / 감정 결과 42억 5,100만 원)이다. 그런데 피고는 시공업체와의 실제 거래내역에 따른 금액을 주장한 반면, 감정인은 '인근 사례와 비교한 적정한 금액'을 추정한 것이어서, 현존 개발이익을 산정할 때는 실제 거래내역에 따르는 것이 타당하다. 달리 피고가 주장한 금액이 실제 거래내역과 다르다거나 허위로 금액을 부풀렸다고 인정할 증거는 없다. 피고 주장 금액에 따른다.

④ 분양 관련 비용에 관하여, 피고는 분양 관련 비용으로 약 158억 7,800만 원이 지출되었다고 주장한 반면 감정인은 통상적인 분양 관련 비용은 116억 8,700만 원이라고 감정하였다. 다툼이 있는 주요 항목은 분양대행수수료, 광고홍보비인데, 앞서와 같은 이유로 피고가 주장한 실제 거래내역에 따르는 것이 타당하다. 다만 모델하우스 임대보증금 9,000만 원은 임대기간 만료 후 반환받을 수 있을 것으로 보이므로, 위 항목에 한하여 감정 결과에 따른다. 분양 관련 비용으로 157억 8,800만 원(= 피고 주장 158억 7,800만 원 - 모델하우스 임대보증금 9,000만 원)을 인정한다.

⑤ 제세공과금은 감정 결과보다 피고가 주장한 금액이 더 적으므로, 피고가 주장한 금액만을 인정한다. 금융 관련 비용도 같은 이유로 피고 주장 금액에 따른다.

⑥ 기타 간접비용 중에는 입주관리비에 관하여 다툼이 있다. 이 역시 피고는 실제 거래내역을 기초로 주장하고 있는 반면, 감정 결과는 '통상적인 입주관리비 수준'을 기초로 추정한 것이어서 피고가 주장한 실제 거래내역에 따르는 것이 타당하다. 앞서와 같이 피고가 주장한 금액이 실제 거래내역과 다르다고 인정할 증거도 없다.

나) 위와 같은 항목별 판단에 따라 총 분양대금에서 개발비용을 차감하고 나면 -78억 5,800만 원이 된다. 피고는 시공사이자 제3순위 우선수익권자인 G에 대한 정산도 아직 완료되지 않았다고 주장하는데, 위 계산 결과는 피고의 주장에 부합한다.

3) 소결론 원고가 제출한 증거들만으로는 C의 피고에 대한 일반관리비 채권 내지 정산금 채권이 존재한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구(사해행위취소 청구)에 관한 판단

1) 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위한 방편으로 신탁계약의 체결에 이르게 된 경우 이를 사해행위라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 신탁계약상 위탁자가 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁(自益信託)의 경우 신탁재산은 위탁자의 책임재산에서 제외되지만 다른 한편으로 위탁자는 신탁계약에 따른 수익권을 갖게 되어 위탁자의 채권자가 이에 대하여 강제집행을 할 수 있고, 이러한 수익권은 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 등의 행위와 달리 일반채권자들의 강제집행을 피해 은밀한 방법으로 처분되기 어려우며, 특히 수탁자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 인가받아 신탁을 영업으로 하는 신탁업자인 경우 공신력 있는 신탁사무의 처리를 기대할 수 있으므로, 위탁자가 사업의 계속을 위하여 자익신탁을 설정한 것이 사해행위에 해당하는지 여부를 판단할 때는 단순히 신탁재산이 위탁자의 책임재산에서 이탈하여 외견상 무자력에 이르게 된다는 측면에만 주목할 것이 아니라, 신탁의 동기와 신탁계약의 내용, 이에 따른 위탁자의 지위, 신탁의 상대방 등을 두루 살펴 신탁의 설정으로 위탁자의 책임재산이나 변제능력에 실질적인 감소가 초래되었는지, 이에 따라 위탁자의 채무면탈이 가능해지거나 수탁자 등 제3자에게 부당한 이익이 귀속되는지, 채권자들의 실효적 강제집행이나 그 밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났는지 여부를 신중히 검토하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 5. 23.자 2009마1176 결정 등 참조).

2) 기초 사실에 갑 제2, 3, 4, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 신탁계약이 C의 변제능력을 실질적으로 감소시켰으므로 C의 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① C은 주택건설업을 목적으로 하는 회사이고, 피고는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 인가받아 신탁을 영업으로 하는 신탁회사이다.

② 원고가 E에게 2013. 9. 25. 1억 5,000만 원을 대여하면서 받은 차용증에는 "차용금에 대한 이자는 채무자가 진행 중인 천안 J 아파트의 상가 전체 일괄매매계약과 분양대행계약으로 대체"라고 기재되어 있고, 2013. 11. 22. 2,200만 원을 대여하면서 받은 차용증에도 "주식회사 C이 시행하는

천안 아파트 사업의 브릿지론이 실행하는 즉시"라고 기재되어 있다. 이처럼 원고도 C이 이 사건 부동산 지상에 PF대출을 통한 주택 건설 사업을 진행 중이라는 사실을 잘 알고 있었고, 이에 따라 이 사건 신탁계약이 당연히 체결되리라는 점도 예상할 수 있었다고 보인다.

③ 이 사건 부동산은 원래 C의 소유가 아니었는데, C은 2015. 9. 22. 이 사건 신탁계약을 체결하고 다음 날인 2015. 9. 23. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다가 같은 날 피고 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 소유권 이전 경위 및 시간적 간격에 비추어, 이 사건 신탁계약으로 인하여 C의 실질적인 책임재산이 감소되었다고 보기 어렵다.

④ C은 이 사건 신탁계약에 따른 수익자로서 개발이익이 남을 경우 이를 정산받을 수 있다. 이 사건 사업이 종료된 현재 현존 개발이익을 인정할 증거가 부족하다는 사정만으로, 이 사건 신탁계약이 체결 당시부터 사해행위에 해당하였다고 볼 수는 없다.

3) 결국 이 사건 신탁계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 사해행위취소 및 가액배상 청구도 이유 없다.

4. 결론

원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사이기선

판사박수진

판사현재언

별지

1) 2021. 3. 29.자 준비서면 제2항

2) 2021. 3. 31.자 준비서면 제3항