

서울중앙지방법원 2021. 8. 26 선고 2019가합578299 판결 [사해행위취소]

전 문

원고망 A의 소송수계인

1. B
2. C
3. D
4. E
5. F

원고들 소송대리인 제일종합법무법인

담당변호사 고영준

피고G 주식회사(변경 전 상호: 주식회사 H)

소송대리인 법무법인 자연

담당변호사 최재홍

변론 종결2021. 6. 3.

판결 선고2021. 8. 26.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고와 I 사이에 [별지] 기재 각 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2019. 6. 20. 체결된 부동산담보신탁계약을 취소한다. 피고는 I에게 이 사건 건물에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2019. 6. 24. 접수 제40082호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들 등의 지위

망 A(이하 '망인'이라 한다)은 I에 대하여 조정조서에 따른 채권을 보유하고 있던 사람이고, 원고들은 망인의 상속인들이다.

피고(2020. 1. 22. '주식회사 H'에서 현재의 상호인 'G 주식회사'로 상호를 변경하였다. 이하 상호변경 전후를 통틀어 '피고'라고만 한다)는 부동산 담보신탁 등을 목적으로 설립된 회사이다.

나. 망인과 I 사이의 조정

원고 F은 I을 상대로 수원지방법원 성남지원에 건물인도의 소를 제기하였다(2014가단25206호). 위 소송에서 2014. 10. 13. 원고 F, I과 조정참가인인 망인, J 사이에 조정이 성립되었다(이하 '이 사건 조정'이라 한다). 조정조항 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

1. I과 J는 원고 F 및 망인에게, 2015. 5. 31.까지,

가. 광주시 K에 있는 L건물 M호 건물에 대한 N조합 명의의 채권최고액 156,000,000원 및 39,000,000원으로 된 2건의 근저당권에 관하여 그 실제 피담보채무를 원금 40,000,000원만 존재하도록 변제한다(잔존피담보채무 원금 40,000,000원 및 2015. 6. 1.부터 발생한 이자는 원고 F 및 망 A이 인수하거나 최종 변제책임을 진다).

나. 가.항 기재 건물을 인도한다.

다. 가.항 기재 건물에 관하여 싱크대, 찬장, 거실 도배, 도시가스배관시설을 완공하거나 해당

공사비로 2,000,000원을 지급한다.

(중략)

3. I 및 J가 제1항 기재 의무를 이행하지 못한 경우,

가. I 및 J는 연대하여 망 A에게 150,000,000원 및 이에 대한 2015. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

(후략)

다. 담보신탁계약의 체결 및 이행

I은 2019. 6. 20. 피고에게 이 사건 건물을 신탁하는 내용의 부동산담보신탁계약을 체결하였다(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다). 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(신탁목적)

이 신탁은 위탁자인 I이 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 피고를 통해 이 사건 건물의 소유권 및 담보가치를 보전하고 I의 채무불이행 시 환가 정산하는 데 목적이 있다.

제3조(수익자)

- 신탁원본 및 신탁수익의 1순위 우선수익자: N조합
- 신탁원본 및 신탁수익의 수익자: I

제5조(신탁수익)

신탁수익은 신탁부동산으로부터 발생하는 임대료 등 기타 이에 준하는 것으로 한다.

제6조(우선수익자의 수익권)

- ① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익 범위는 우선수익자와 주채무자인 주식회사 O 간의 여신거래 및 보증채무로 인하여 증감 변동된 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등으로 한다. 단, 수익권증서 발행금액인 840,000,000원을 최고한도로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 위탁자가 주채무자가 아닌 경우에 우선수익자의 수익권의 범위는 위탁자와 우선수익자 간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무를 기준으로 한다.

I은 2019. 6. 24. 피고에게 이 사건 건물에 관하여 2019. 6. 20. 신탁을 원인으로 한 청구취지 기재

소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 망인의 사망

망인은 이 사건 소송계속 중이던 2020. 9. 7. 사망하였고, 망인의 상속인인 원고들이 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제9, 10호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

이 사건 신탁계약이 체결될 당시 망인은 I에 대하여 이 사건 조정에 따른 손해배상 채권을 가졌고, I은 이 사건 건물 외에 별다른 재산이 없는 상태에 있었다. 그런데 I은 피고에게 1순위 우선수익자를 N조합로 정하여 이 사건 건물을 담보신탁하였던바, 이는 결국 N조합에 1순위 담보권을 설정한 것과 같다. 따라서 이 사건 신탁계약은 일반채권자인 망인을 해하는 사해행위로 취소되어야 하고, 피고는 I에게 사해행위인 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 건물에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고들과 피고는 I과 J가 이 사건 조정 제1항에 규정된 의무를 이행하지 못했다는 것에 관하여 다툼이 없으므로, 망인은 이 사건 조정 제3의 가.항에 따라 I으로부터 150,000,000원 및 이에 대한 2015. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급받을 채권을 가졌다. 다만, 원고들은 망인이 ① 2019. 1.경 I으로부터 이자의 변제 명목으로 11,000,000원을 지급받은 사실 및 ② I의 제안에 따라 2017. 9. 1.부터 광주시 K에 있는 L건물 M호를 P에게 임차보증금 30,000,000원, 차임 월 550,000원에 임대하여 위 차임 및 임차보증금의 이자를 위 채권의 변제 명목에 사용한 사실을 자인하고 있으므로(2020. 5. 11.자 준비서면 참조), 원고들이 상속받은 망인의 채권에서 위 변제액을 공제한 부분은 이 사건 신탁계약이 체결되기 전 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다(피고는 이에 대하여 망인의 I에 대한 채권이 대부분 변제로 소멸하였다는 취지로 주장하나, 원고들이 자인하는 변제내역 외에 I의 변제사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유

없다).

나. 사해행위 해당 여부

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이지만, 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 융통 받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다. 그리고 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. 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 한다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결, 대법원 2008. 10. 23. 선고 2008다42874 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 증거, 을 제5, 12, 16호증의 각 기재, N조합의 각 금융거래정보회신 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정 등을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 신탁계약이 망인을 포함한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 이 사건 신탁계약은 주식회사 O(이하 'O'이라 한다)을 채무자로, N조합을 1순위 우선수익자로 하고 있고, 이 사건 신탁계약 제6조에 의하면 N조합이 갖는 수익권의 범위는 N조합과 O 간의 여신거래 및 보증채무로 인하여 발생한 채권 상당액이다. 그런데 피고가 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마친 2019. 6. 24. O은 N조합에서 700,000,000원을 대출받아 합계 1,300,000,000원이 넘는 금액의 수표를 발행하였고, 같은 날 I이 소유한 광주시 Q 임야 585m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 설정된 아래 표 기재 각 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

1	30	2011. 9. 28.	N조합	I	260,000,000
2	31	2012. 2. 16.	N조합	130,000,000	
3	32	2013. 10. 1.	R	O	600,000,000
4	37	2018. 5. 3.	S	450,000,000	
5	38	2019. 5. 27.	T	30,000,000	

이와 같은 이 사건 신탁계약의 내용, O과 I의 관계1), O의 대출과 수표발행 및 I 소유의 이 사건 토지에 관한 근저당권설정등기의 말소등기일자 등에 비추어 보면, 이 사건 신탁계약에 따라 O이 N조합에서 대출받은 돈은 위와 같은 각 근저당권설정등기의 피담보채무 변제에 사용된 것으로 보인다.

2) 이 사건 토지에는 위 표에 기재된 것과 같이 N조합, R, S, T 등을 근저당권자로 한 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 토지의 담보가치 중 근저당권자들이 우선변제권을 확보한 부분은 망인 또는 원고들을 포함한 일반채권자들의 공동담보에 제공되지 않는 것이었다. 그런데 이 사건 건물은 이후 새롭게 일반채권자들의 책임재산에 편입된 것으로서, 이에 관한 이 사건 신탁계약에 따라 I의 일반채권자들이 강제집행을 할 수 없게 된 반면, 이 사건 토지에 설정되었던 근저당권설정등기가 말소된 부분에 관해서는 일반채권자들의 공동담보가 증가되었으므로, 이 사건 신탁계약이 I의 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시켰다고 단정할 수는 없다(이 사건 신탁계약을 위해 N조합의 의뢰로 이루어진 이 사건 건물에 대한 감정평가에서 이 사건 건물의 평가가액이 1,010,000,000원으로 감정되었는데, 위와 같이 말소된 이 사건 토지에 대한 근저당권의 채권최고액 합계액은 위 감정평가액을 초과한다). 원고들은 I이 망인에 대한 의무이행을 지속적으로 회피하였으므로 이 사건 신탁계약의 체결은 망인에 대한 사해행위에 해당한다는 취지로 주장하나, 이 사건 신탁계약의 체결 이후 변동된 공동담보액 규모에 비추어 보면, 원고들이 주장하는 I의 변제의사 또는 태도만을 들어 이 사건 신탁계약을 사해행위라고 단정할 수는 없다.

3) I은 2013. 9. 16. 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하여 2013. 9. 17. 자신 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 건축하기 시작하여 2019. 6. 24. 이

사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다. 그런데 이 사건 토지에 대한 각 근저당권이 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기가 마쳐지기 이전에 설정되었다는 점에 비추어 보면, I은 이 사건 토지를 담보로 여러 채권자들로부터 차용한 돈으로 이 사건 건물을 건축하여 이를 활용한 수익으로 채무를 변제하려고 하였던 것으로 보인다. 따라서 여러 채권자들로부터 다액의 채무를 부담하고 있던 I이 이 사건 건물을 통해 원활하게 수익을 얻고 채무를 변제하기 위해서는 대출 금융기관을 우선수익자로 하는 신탁계약을 체결할 필요가 있었을 것으로 보인다.

다. 이 사건 신탁계약상 수익자의 선의 여부

채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있으나, 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그렇지 않다(신탁법 제8조 제1항 참조). 살피건대, 을 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정 등에 비추어 보면, 설령 이 사건 신탁계약이 I의 채권자들에 대한 사해행위에 해당한다고 하더라도, 위 계약의 1순위 우선수익자인 N조합은 이 사건 신탁계약이 I의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하다. 따라서 신탁법 제8조 제1항 단서에 따라 원고들은 피고를 상대로 이 사건 신탁계약의 취소 및 원상회복을 구할 수 없다.

1) 이 사건 신탁계약상 1순위 우선수익자인 N조합은 금융기관으로서, 앞서 본 것과 같이 대출을 실행하기 전 감정평가를 거쳐 2019. 6. 18. 이 사건 건물의 평가액이 1,010,000,000원이라는 것을 확인하였다. N조합은 위 감정평가결과 O에 대한 대출가능액을 808,000,000원으로 평가하여 O에 700,000,000원을 대여하였던바, 위 평가액 및 대출금액이 금융기관의 거래관행 및 담보목적물의 액수에 비추어 이례적으로 많은 것으로 보이지 않는다.

2) N조합가 이 사건 신탁계약 당시 I의 재산상태를 구체적으로 파악하였다고 볼 만한 별다른 자료가 없다. 피고가 이 사건 신탁계약을 체결하여 소유권이전등기를 마칠 당시 이 사건 건물은 신축건물로서 그에 앞서 소유권보존등기가 마쳐졌을 뿐, 아무런 담보권이 설정되어 있지 않았고, 그 부지인 이 사건 토지에 설정되어 있던 근저당권은 앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약의 체결에 따라 대부분 정리되었다. 나아가 N조합가 이 사건 신탁계약의 체결 이전 이 사건 토지에 근저당권을 설정하기는

하였으나, N조합과 I 사이에 위와 같은 거래 외에 특별한 인적 관계가 존재한다고 볼 만한 증거가 없고, N조합가 기존 근저당권을 말소시킨 후 이 사건 신탁계약의 취소로 인한 담보상실의 위험을 감수하면서까지 대출을 실시할 만한 특별한 사정이 있다고 볼 수도 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사한성수

판사백소영

판사임현수

별지

1) O은 부동산개발 및 시행업, 건축 및 분양업을 목적으로 설립된 회사로, O의 대표자인 사내이사 U은 이 사건 토지에 인접한 광주시 V 임야 672㎡의 소유자이다. U은 위 토지에 이 사건 건물과 구조 및 명칭이 유사한 'W건물'를 건축하였는데, 위 건물과 이 사건 건물은 소유권보존등기일 및 피고에 담보신탁된 일자가 모두 2019. 6. 24.로 같다. 이와 같은 사정에 비추어 보면, 원고와 U 및 O 사이에는 밀접한 경제적 이해관계가 있는 것으로 보인다.