

수원지방법원 성남지원 2021. 12. 3 선고 2021가합401959 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 이하나

피 고 1. C 주식회사

2. D 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 길상 담당변호사 육복희

변 론 종 결 2021. 11. 12.

판 결 선 고 2021. 12. 3.

주 문

1. 피고 D 주식회사는 원고 A에게 93,120,000원, 원고 B에게 123,120,000원 및 각 이에 대하여 2021. 3. 13.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 피고 C 주식회사에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 D 주식회사 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고들과 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 C 주식회사(이하 ‘피고 C’이라 한다)와 피고 D 주식회사(이하 ‘피고 D’라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 체결된 2020. 4. 28.자 신탁계약을 취소한다. 피고 C은 피고 D에게 이 사건 각 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2020. 5. 7. 접수 제40106호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 피고 D는 부동산 컨설팅업, 분양대행업 등을 영위하는 회사이다. 피고 D는 2015. 5. 26. 광주시 E 지역주택조합(이하 ‘이 사건 조합’이라 한다)과, 위 조합이 광주시 F 일대(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)에서 시행하는 공동주택 등 신축사업에 관하여 대지 구입, 분양, 각종 인·허가 등의 업무를 수임하기로 하는 용역계약을 체결하였다.

2) 피고 C은 토지 및 그 정착물의 신탁업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고들과 피고 D 사이의 거래

1) 피고 D에게, 원고 A는 2016. 7. 13. 3,000,000원, 같은 달 20. 63,560,000원을 지급하였고, 원고 B은 2016. 7. 13. 3,000,000원, 같은 해 8. 1. 63,560,000원을 지급하였다. 그리고 원고들은 2016. 8. 2. 피고 D로부터 이 사건 조합 명의로 위 지역주택조합 단지 내 상가 G호(원고 B), H호(원고 A)를 각 대금 66,560,000원에 분양받는 내용의 상가공급계약을 교부받았다(이하 ‘이 사건 상가공급계약’이라 한다).

2) 원고들은 2019년경 ‘피고 D가 위 상가를 분양할 권한이 없음에도 그러한 사실을 기망하였다’는 등의 이유로 그 대표이사 I을 사기 및 사문서위조 등 혐의로 고소하였다. 수원지방법검찰청 성남지청 검사는 2019. 12. 30. ‘피고 D가 원고들에게 상가를 분양해주거나 위 돈을 변제할 수 있다’는 취지의 I의 주장 등을 받아들여 ‘혐의 없음’ 불기소처분을 하였다.

3) 피고 D는 2020. 7. 11. 원고들에게 아래와 같이 각 133,120,000원을 2020. 8. 31.까지 변제하겠다는 취지의 차용증을 작성해주었다.

채권자 : 원고 B, 원고 A

채무자 : 피고 D

차용금액 및 차용조건

1. 차용금액 : 총 133,120,000원(원고 B 66,560,000원 / 원고 A 66,560,000원)
2. 이자 : 총 133,120,000원(원고 B 66,560,000원 / 원고 A 66,560,000원)
3. 원금 및 이자 변제일 : 2020. 8. 31.

채무자는 위와 같은 조건으로 채권자로부터 상기 금원을 차용하였음을 확인하며, 미지급 시 이에 따른 어떠한 문제(민형사상)를 제기하지 않을 것을 확인한다.

4) 그리고 피고 D는 2020. 10. 5. 다시 원고들에게 위와 동일한 형식으로 각 123,120,000원(= 위 133,120,000원 - 상환금 10,000,000원)을 2020. 10. 30.까지 변제하겠다는 취지의 차용증을 작성해주었다.

다. 피고 D의 이 사건 각 부동산의 취득 및 신탁

- 1) 피고 D는 2020. 5. 7. J이 소유하는 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 4. 30. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 피고 D는 같은 날 피고 C에게 2020. 4. 28.자 부동산담보신탁(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 사실관계와 각 증거, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D는 이 사건 상가공급계약에 따라 원고들이 지급한 금원과 관련하여 2020. 7. 11. 원고들에게 같은 해 8. 31.까지 각 133,120,000원(= 차용금 66,560,000원 + 이자 66,560,000원)을 변제하기로 약정하였다가, 다시 2020. 10. 5. 원고들에게 같은 달 30.까지 각 123,120,000원(= 차용금 66,560,000원 + 이자 66,560,000원 - 상환금 10,000,000)을 변제하기로 약정하였음을 알 수 있다.

따라서 피고 D는 원고 A에게 123,120,000원에서 위 원고가 변제받았다고 자인하는 30,000,000원을 뺀 93,120,000원, 원고 B에게 123,120,000원 및 각 이에 대하여 변제기 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2021. 3. 13.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 D의 주장에 관한 판단

피고 D는, 위와 같이 약정한 이자 66,560,000원 중 이자제한법상 최고이자율인 연 20%를 초과하는 부분은 무효라고 주장한다.

살피건대, 원고들이 2016. 7. 13.부터 2016. 8. 1.경까지 피고 D에게 각 지급한 66,560,000원은 상가분양대금에 해당하는 것으로 보이고, 사후에 작성된 차용증은 피고 D의 원고들에 대한 기존의 채무를 확인하는 취지에 불과하므로, 위 돈에 관하여 이자제한법이 적용된다고 할 수 없다.

설령 위 각 돈이 대여금에 해당한다고 하더라도, 당시 시행 중인 ‘구 이자제한법 제2조 제1항의 최고이자율에 관한 규정(2017. 11. 7. 대통령령 제28413호로 개정되기 전의 것)’에 의하면 금전대차에 관한 계약상의 최고이자율은 연 25%인바, 위 최고이자율을 기초로 피고 D에게 최대한 유리하게 대여원금 66,560,000원, 대여일 2016. 8. 1., 변제기 2020. 8. 31.을 적용하여 이자를 계산하면 67,973,260원[= 66,560,000원 × 25% × (4 + 31/365)]이 되고, 66,560,000원은 위 범위 내에 있음을 알 수 있다.

따라서 원고들과 피고 D 사이에 이 사건 상가공급계약에 따라 지급된 금원의 반환과 관련하여 이자 명목으로 66,560,000원을 지급하기로 한 약정이 이자제한법에 위반되는 것을 전제로 한 피고 D의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

원고들의 채무자인 피고 D는 채무초과 상태에서 2020. 5. 7. 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 취득하자마자 곧바로 피고 C에게 이 사건 신탁계약을 원인으로 처분한바, 이 사건 신탁계약은 원고들에 대한 관계에서 사해행위를 구성한다.

따라서 이 사건 신탁계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고 C은 피고 D에게 위 소유권이전등기절차의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 관련 법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 그 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 그 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2008다95663 판결, 대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결 등 참조).

다. 인정사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제8, 9호증, 을 제1, 2, 4 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

1) 이 사건 조합은 2016. 5.경 J으로부터 이 사건 사업부지인 이 사건 각 부동산 및 그 지상 공장건물, 배나무 등을 합계 56억 원에 매수하기로 하는 계약을 체결하였다. 이 사건 조합의 자금관리 회사인 주식회사 K(이하 'K'이라 한다)은 J에게 2016. 6. 15. 150,000,000원, 2016. 7. 6. 430,000,000원을 지급하였으나, 더 이상 대금을 지급하지 못하고 있었다.

2) 유한회사 D(이하 '소외 회사'라 한다)는 이 사건 조합의 대표자인 L이 대표이사로 재직하고 있다. 소외 회사는 2020. 4. 28. M조합, N조합, O조합, P조합, Q조합(이하 '이 사건 금융기관'이라 한다)에게 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하고, 이 사건 조합이 시행하는 공동주택 등 신축사업에 필요한 자금을 각 금융기관별로 10억씩 합계 50억 원의 범위에서 차용하는 내용의 '이 사건 조합 사업부지 담보대출 업무협약'을 체결하였다. 그리고 위 계약에서, 피고 D는 위 차용금채무의 연대보증인이자 담보제공자가 되었다.

3) 이 사건 조합 및 피고 D는 2020. 5. 7. J과 아래와 같은 내용의 부동산 매매 및 지연손해금 지급약정을 체결하였고, K은 같은 날 J에게 720,000,000원을 지급하였다.

제1조(목적)

동 약정서는 J 소유의 부동산 매매 및 지연손해금 지급에 대한 세부사항을 정하기 위하여, J, 이 사건 조합, 업무대행사인 피고 D 3자간에 체결한다.

제2조(경과)

① 이 사건 조합은 J과 상호 협의하에 부동산 매매계약, 분묘 및 지장물에 대한 이전보상 계약(이하 '기 체결 계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 조합은 잔금지급을 상당 기간 지연하여 J이 계약을 해제한 바 있다.

② 그러나 이 사건 조합과 피고 D가 기 체결 계약상 잔금지급과 잔금지급 지연으로 발생한 J의 손해금을 지급하기로 제안한 바, 동 약정을 체결하기로 한다.

제3조(계약 주체의 변경)

① 기 체결 계약의 주체는 당초 이 사건 조합과 J이었으나, 조합의 원만한 사업진행을

위해 조합의 매수인 지위를 업무대행사가 일체 인수하기로 한다.

③ 이 사건 조합이 J에게 기 지급한 계약금은 업무대행사가 지급한 것과 같이 신규계약의 총 매매대금 및 이전보상금액에 포함되어 J에게 지급된 것으로 간주한다.

제4조(지연손해금 및 지급주체)

① 제3조의 계약주체 변경에도 불구하고 조합의 기 체결 계약상 잔금지급 지연에 따라 J에게 발생한 아래의 지연손해금에 대해서는 이 사건 조합이 업무대행사의 잔금지급과는 별도로 J에게 2020. 6. 30. 이전에 지급하기로 한다.

4) 피고 D는 2020. 4. 30. J과 위 1)항과 같은 내용의 매매계약을 체결하였다. 그리고 유한회사 D는 2020. 5. 7. J에게 4,500,000,000원을 입금하였고, 이 사건 조합은 2020. 6. 7. J에게 1,113,830,869원을 입금하였다.

5) 이 사건 신탁계약에서, 피고들은 위탁자인 피고 D 또는 채무자인 소외 회사가 이 사건 금융기관에 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 수탁자인 피고 C이 이 사건 각 부동산을 보전·관리하고 채무불이행시 환가·정산하기로 약정하면서, 이 사건 금융기관을 공동1순위 우선수익자로 지정하고 우선수익자의 수익권에 의하여 담보되는 채무를 소외 회사가 2020. 4. 28. 이 사건 금융기관과 체결한 대출약정 등으로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무로 특정하였다.

라. 구체적 판단

위 인정사실에 의하면, 주채무자인 소외 회사 또는 연대보증인인 피고 D는 이 사건 금융기관으로부터 이 사건 사업부지인 이 사건 각 부동산의 매수자금을 차용하여 이를 매수하고 위 부동산을 곧바로 위 차용금채무에 대한 담보로 제공하였음을 알 수 있으므로, 피고들이 이 사건 신탁계약을 체결한 것만으로는 기존 채권자인 원고들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없다.

위와 같은 판단은 피고 D가 이 사건 각 부동산의 소유권을 유효하게 취득한 것을 전제로 한 것인데, 만일 피고 D가 이 사건 각 부동산의 소유권을 유효하게 취득한 것이 아니라면, 위 각 부동산은 처음부터 피고 D의 책임재산을 구성하지 아니하므로(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결

등 참조), 피고 D가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하게 된 원인이 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서에서 정한 이른바 계약명의신탁으로서 그 물권변동이 유효한지 여부는 따로 판단하지 아니한다.

따라서 이 사건 신탁계약은 어느 모로 보나 사해행위에 해당하지 아니하므로, 원고들의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이를 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고 원고들의 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최진숙, 판사 권슬기, 판사 김웅수

별지

목록

1. 경기도 광주시 R 답 1055㎡
2. 경기도 광주시 S 답 1613㎡
3. 경기도 광주시 T 답 294㎡
4. 경기도 광주시 U 전 532㎡
5. 경기도 광주시 V 도로 33㎡
6. 경기도 광주시 W 공장용지 420㎡
7. 경기도 광주시 X 전 102㎡
8. 경기도 광주시 Y 전 1203㎡. 끝.

