

수원지방법원 성남지원 2021. 7. 13 선고 2020가합403071 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박정건

피 고 1. C조합

2. D 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 탐

담당변호사 이승연, 이윤진

변 론 종 결 2021. 6. 22.

판 결 선 고 2021. 7. 13.

주 문

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

청 구 취 지

피고 C조합와 E 사이에 2016. 9. 26. 별지 목록 1.항 기재 부동산(이하 '제1 주택'이라 한다)에 대한

근저당권 설정계약을 109,000,000원의 한도 내에서, 피고 D 주식회사와 E 사이에 2017. 8. 24. 별지 목록 2.항 기재 부동산(이하 '제2 주택'이라 한다)에 관하여 체결된 신탁계약을 114,000,000원의 한도 내에서 각 취소한다. 피고는 원고 A에게 109,000,000원, 원고 B에게 114,000,000원을 각 지급하라.

이 유

1. 원고 A의 청구에 대한 판단

가. 기초 사실

- 1) E은 2016. 8. 5. F로부터 제1 주택을 113,000,000원에 매수하였다.
- 2) E은 2016. 9. 1. 피고 C조합로부터 돈을 대출받으면서, 피고 C조합에게 위 대출금의 담보로 제1 주택에 관하여 근저당권을 설정해주기로 하는 계약(이하 '이 사건 근저당권 설정계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 3) 원고 A은 2016. 9. 24. E으로부터 제1 주택을 임대차기간 2016. 10. 11.부터 2018. 10. 10.까지 24개월, 임차보증금 109,000,000원(계약금 9,000,000원은 계약시 지급, 중도금 70,000,000원은 2016. 10. 5. 지급, 잔금 30,000,000원은 2016. 10. 11. 지급)으로 정하여 임차하였다. 한편 위 임대차계약 당시 작성된 임대차계약서 특약사항에는 '잔금이 입금되면 일체의 근저당을 말소한다.'라고 기재되어 있다.
- 4) E은 2016. 9. 26. 제1 주택에 관하여 위 1)항 기재 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 제1 주택에 관하여 채무자 F, 근저당권자 G단체로 하여 설정되어 있던 기존 근저당권설정등기를 말소하였으며, 피고 C조합에게 제1 주택에 관하여 이 사건 근저당권 설정계약을 원인으로 채권최고액 68,400,000원의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.

- 5) 원고 A은 2016. 10. 4. 제1 주택에 전입신고를 하고 확정일자를 받았다.
 - 6) 그런데 E은 위 3)항에서 본 특약사항과 달리 이 사건 근저당권설정등기를 말소하지 아니하였고, 2017. 10. 20.경에는 제1 주택에 관하여 H과 사이에 채무자를 자신의 처 I로 하는 채권최고액 80,000,000원의 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 H에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다.
 - 7) H은 2018. 8. 28. 수원지방법원 성남지원 J로 제1 주택에 대한 임의경매개시결정을 받았다.
 - 8) 이에 원고 A은 2018. 11. 9. 수원지방법원 성남지원 2018가단18787호로 E을 상대로 2018. 8. 15.자 계약 해제를 원인으로 한 전세금반환 청구소송을 제기하여 2019. 2. 13. 무변론 승소판결을 선고받아 위 판결이 그 무렵 확정되었다.
 - 9) 위 7)항 기재 임의경매절차는 2019. 11. 7. 종결되었는데, 위 경매절차에서 피고 C조합은 5,800여만 원을 배당받았고, 원고 A 또한 임대차보증금 중 일부를 배당받았다.
 - 10) E의 처 I는 원고 A을 포함한 40여 명의 피해자들에 대한 사기 등 혐의로 기소되어 수원지방법원 성남지원 2019고단20호 등으로 형사재판 절차가 진행중이다.
- [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

나. 원고 A의 주장 요지

원고 A은 E에 대하여 109,000,000원 상당의 임대차보증금반환채권을 가지고 있다. 원고 A은 E의 요구로 제1 주택에 대한 임대차계약일인 2016. 9. 24.보다 전입신고를 늦추어 2016. 10. 4.에서야 제1 주택에 대한 전입신고를 마치고 확정일자를 받았다. 그런데 E은 2016. 9. 26. 피고 C조합과 공모하여 이 사건 근저당권 설정계약을 체결하였고, 그로 인하여 피고 C조합가 제1 주택에 설정받은 근저당권보다 원고 A이 후순위 채권자가 되었다는 점에서 이는 사해행위에 해당하며, 피고 C조합은 위와 같은 사정을 충분히 알고 있었으므로 이 사건 근저당권 설정계약은 원고 A의 피보전채권 범위 내에서 취소되어야 한다. 피고 C조합은 원상회복에 갈음한 가액배상으로 원고 A에게 109,000,000원을 지급하여야 한다.

다. 관련 법리

- 1) 채무자의 법률행위 등이 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재 사실은 물론, 채무자가 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실, 채무자의 사해의 의사 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장증명하여야 한다(대법원 1981. 11. 10. 선고 81다536 판결, 대법원 2004. 4. 23. 선고 2002다59092 판결 등 참조).
- 2) 채권자취소권은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 자기의 일반재산을 감소시키는 행위를 한 경우에 그 행위를 취소하여 채무자의 재산을 원상회복시킴으로써 모든 채권자를 위하여 채무자의 책임재산을 보전하는 권리인바, 사해행위로 인하여 사해행위 이후에 권리를 취득한 채권자를 해친다고 할 수 없으므로 취소채권자의 채권은 사해행위가 있기 이전에 발생하고 있어야 함은 채권자취소권의 성질상 당연한 요건이다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2543 판결 등 참조).
- 3) 채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말한다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다82360 판결 등 참조).

라. 구체적 판단

살피건대, E이 피고 C조합와 이 사건 근저당권 설정계약을 체결한 일자가 원고 A이 주장하는 2016. 6. 26.이 아니라 위 원고의 임대차계약 체결일인 2016. 9. 24.보다 앞선 2016. 9. 1.임은 위에서 본 바와 같은바, 이 사건 근저당권 설정계약 당시 원고 A의 E에 대한 임대차보증금반환채권은 발생하지 아니하여 사해행위의 피보전권리가 존재한다고 볼 수 없다.

또한, 이 사건 근저당권 설정계약이 사해행위가 되려면, 그로 인하여 E의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되었다는 점을 원고 A이 구체적으로 증명하여야 한다. 그러나 원고 A의 주장은 이 사건 근저당권 설정계약으로 인하여 자기 채권을 우선변제 받을 권리가 침해되었다는 취지로서, E의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 그 부족상태가 심화되었는지에 대하여는 아무런 주장, 입증이 없는바, 설령 진정한

의미의 사해행위에 해당한다는 주장이 포함되어 있다고 보더라도, 원고 A이 제출한 갑 제5, 6호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다.

따라서, 원고 A의 사해행위취소 및 가액배상청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2. 원고 B의 청구에 대한 판단

가. 기초 사실

- 1) E은 2017. 6. 12. 주식회사 K으로부터 제2 주택을 2억 원에 매수하고, 2017. 6. 29. 제2 주택에 관하여 위 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 원고 B는 2017. 7. 10. E으로부터 제2 주택을 임대차기간 2017. 8. 1.부터 2019. 8. 2.까지 24개월, 임차보증금 114,000,000원으로 정하여 임차하였다.
- 3) 원고 B는 2017. 8. 1. 제2 주택에 대한 전입신고를 마치고 확정일자를 받았는데, E의 부탁으로 2017. 8. 23. 전출신고를 하였다.
- 4) 피고 C조합은 2017. 8. 17. E과 사이에, E에게 120,000,000원을 2017. 8. 24.부터 2047. 8. 24.까지, 대출이율 변동금리 연 4.3%로 정하여 대출한다는 내용의 여신거래약정을 체결하였다.
- 5) E은 2017. 8. 24. 피고 D 주식회사(변경 전 상호: 주식회사 L, 이하 '주식회사' 기재를 생략한다)와 위 대출금 채무를 담보하기 위하여 피고 C조합을 수익자로 하여 제2 주택을 피고 D에게 이전하는 내용의 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 D에게 제2 주택에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 6) 이에 원고 B는 2018. 12. 7. 수원지방법원 성남지원 2018가합410342호로 E을 상대로 신의칙 및 임대차계약상 의무 위반을 이유로 한 계약해지 또는 2019. 8. 2. 임대차기간 만료를 이유로 한 보증금반환소송을 제기하였고, 2019. 10. 10. E은 원고 B로부터 제2 주택을 인도받음과 동시에 원고 B에게 114,000,000원을 지급하라는 판결이 선고되어 그 무렵 확정되었다.
- 7) E의 처 I는 원고 B를 포함한 40여 명의 피해자들에 대한 사기 등 혐의로 기소되어 수원지방법원 성남지원 2019고단20호 등으로 형사재판 절차가 진행중이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 4, 6호증, 을 제4호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론

전체의 취지

나. 원고 B의 주장 요지

원고 B는 E에 대하여 114,000,000원 상당의 임차보증금반환채권을 가지고 있다. 원고 B는 2017. 8. 1. 제2 주택에 대한 전입신고를 마치고 확정일자를 받았는데, E의 부탁으로 2017. 8. 23. 잠시 전출하였다. 그런데 이후 피고 D은 E과 공모하여 2017. 8. 24. E으로 하여금 피고 C조합로부터 신규대출을 받게 한 후 이 사건 신탁계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳤는바, 이는 제2 주택의 담보가치 범위 내에서 원고 B가 위 임차보증금반환채권에 대하여 최우선변제를 받을 기회를 상실시켰다는 점에서 사해행위에 해당하며, 피고들은 위와 같은 사정을 충분히 알고 있었으므로, 이 사건 신탁계약은 원고 B의 피보전채권 범위 내에서 취소되어야 한다. 피고 D은 원상회복에 갈음한 가액배상으로 원고 B에게 114,000,000원을 지급하여야 한다.

다. 관련 법리

신탁법 제8조 제1항은 “채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있다. 다만, 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정하고 있다. 신탁법 제8조가 규정하고 있는 사해신탁의 취소도 민법상의 채권자취소권과 마찬가지로 책임재산의 보전을 위한 것이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다32236 판결 참조).

라. 구체적 판단

이 사건 신탁계약이 사해행위가 되려면, 그로 인하여 E의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되었다는 점을 원고 B가 구체적으로 증명하여야 한다. 그러나 원고 B의 주장은 이 사건 신탁계약으로 인하여 자기 채권을 최우선변제 받을 권리가 침해되었다는 취지일 뿐, E의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 그 부족상태가 심화되었는지에 대하여는 아무런 주장, 입증이 없는바(오히려 을 제5 내지 7호증의 각

기재에 의하면, E이 2016년 당시 약 2,300여만 원의 소득을 얻었고, 2017. 8. 4. 기준으로 국세 및 지방세를 체납한 적이 없다는 사실이 인정될 뿐이고, 달리 E이 이 사건 신탁계약 당시 채무초과상태에 있었음을 보여주는 내용은 찾아볼 수 없다), 설령 진정한 의미의 사해행위에 해당한다는 주장이 포함되어 있다고 보더라도 갑 제5, 6호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다.

또한, 원고 B의 주장대로 이 사건 신탁계약이 사해행위에 해당한다고 가정하더라도, 피고 D은 수익자인 피고 C조합가 이 사건 신탁계약이 사해행위인지 알지 못하였다는 취지로 주장하므로 살피건대, 을 제2, 3, 5~7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, E은 2017. 8. 17. 피고 C조합와 여신거래약정을 체결할 무렵 피고 C조합에게 제2 주택에 임차인이 존재하지 않는다는 내용의 임대차확인서를 제출한 사실, 피고 C조합의 대출 실행 전날인 2017. 8. 23.자로 발급된 제2 주택에 대한 전입세대열람 내역에도 해당 주소에 세대주가 존재하지 않는다고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 C조합은 이 사건 신탁계약 당시 원고 B가 제2 주택을 임차하여 E이 원고 B에 대하여 장래 임차보증금반환채무를 부담하리라는 사정을 알 수 없었다 할 것이어서 이 사건 신탁계약이 사해행위라는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

따라서, 원고 B의 사해행위취소 및 가액배상청구는 어느 모로 보나 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정용신, 판사 이유진, 판사 이창환

별지

목 록

1. 광주시 M에 있는 N호

(1동의 건물의 표시)

광주시 M 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 공동주택 (다세대주택)

지1층 165.18㎡

1층 124.32㎡

2층 122.88㎡

3층 122.88㎡

4층 122.88㎡

옥탑1층 17.04㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

광주시 M 대 494㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 N호 철근콘크리트조 56.52㎡

(대지권의 표시)

494분의 45.96

2. 광주시 O에 있는 P호

(1동의 건물의 표시)

광주시 O에 있는 Q건물 R동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 공

동주택(다세대주택) 및 제2종근린생활시설

지1층 164.82㎡

다세대주택(2세대)

1층 122.52㎡

다세대주택(2세대)

2층 121.56㎡

다세대주택(2세대)

3층 121.56㎡

다세대주택(2세대)

4층 121.56㎡

제2종근린생활시설(학원)

옥탑1층 17.52㎡ 계단실

(대지권의 목적인 토지의 표시)

광주시 O 대 494㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 P호 철근콘크리트구조 55.62㎡

(대지권의 표시)

494분의 45.9 끝.

