

인천지방법원 2021. 2. 2 선고 2019가단275495 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 명상현

변론 종결 2021. 1. 12.

판결 선고 2021. 2. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2018. 8. 10. 체결된
부동산담보신탁계약을 취소하고, 피고는 주식회사 C에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 2018. 8.
10. 접수 제299255호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D 주식회사는 2012. 11.경부터 인천 서구 E 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자인 F, G와 함께 이 사건 토지 지상 주상복합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축사업을 진행하였다.

주식회사 C(이하 'C'라고만 한다)는 2017. 4.경 이 사건 건물을 매수하고 신축공사를 진행하였다.

나. 원고는 2018. 4. 19. C와 이 사건 건물의 건식온돌공사에 관하여 공사대금 92,400,000원으로 정한 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하고 2018. 6. 20.경 위 공사를 완공하였으나 C로부터 공사대금 중 72,000,000원을 지급받지 못하였다. 이에 C는 2018. 7. 2.경 원고에게 미지급 공사대금에 대한 대물변제로 별지 목록 기재 부동산에 관하여 잔금을 완납한 것으로 기재한 분양계약서를 작성하여 주었다.

다. 한편 C는 2018. 2. 27. 이 사건 토지의 소유권 취득비용, 사업비, 공사비, 금융비용 등에 사용하기 위해 6개 금융기관과 이 사건 건물 신축사업에 관하여 125억 원의 대출약정(대출기간 6개월)을 체결하면서, 그 전제로 이 사건 토지, 건물 등에 관하여 관리형토지신탁계약을 체결하기로 하였다. C는 2018. 2. 27. 피고와 이 사건 토지, 건물 등에 관하여 관리형토지신탁계약을 체결하고 추후 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마치면 이 사건 건물에 관하여도 신탁등기를 마치기로 하였다.

라. C는 2018. 2. 28. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 같은 날 피고에게 이 사건 토지에 관하여 위 다.항 기재 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

마. C는 2018. 8. 9. 위 다.항 기재 PF자금의 변제와 사업비용의 마련을 위해 6개 금융기관과 이 사건 건물 신축사업에 관하여 152억 원의 대출약정을 체결하면서 이 사건 건물에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하기로 하였고, 2018. 8. 10. 피고와 이 사건 건물에 관하여 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. C는 2018. 8. 10. 이 사건 토지에 관하여 대지권 등기를 마치고 이 사건 건물의 각 전유부분에 관하여 소유권보존등기를 마친 다음 피고에게 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳐 주었다.

바. C는 2018. 8. 10. 6개 금융기관으로부터 151억 7,000만 원을 대출받았고, 기존 PF자금의 변제, 기타 채무변제, 대출 관련 비용, 이 사건 건물의 보존 및 담보신탁 등기 비용, 시행사 운영비 등으로 위 돈을 사용하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장 요지

C는 원고 등 일반채권자들의 강제집행을 면탈하기 위해 이 사건 신탁계약을 체결하여 이 사건 신탁계약은 신탁법 제8조 소정의 사해신탁에 해당하므로 그 취소를 구하고 원상회복으로서 별지목록 기재 부동산에 마쳐진 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고 주장 요지

1) C는 이 사건 건물 신축사업을 진행하기 위해 2018. 2. 27.경 PF자금 125억 원을 대출받고 이 사건 토지에 관하여 관리형토지신탁계약을 체결하였고, 2018. 8.경 위 PF자금의 대출만기가 도래하자 위 대출금을 변제하고 추가적인 사업자금을 마련하기 위해 6개 금융기관과 152억 원의 대출약정을 체결하고 피고와 이 사건 신탁계약을 체결하였다.

2) C는 신규자금을 융통하여 기존 PF대출금을 상환하고 이 사건 건물 신축사업을 완료하기 위해 금융기관으로부터 152억 원을 차용하면서 이 사건 신탁계약을 체결하였고 이 사건 신탁계약은 자익신탁에 해당하므로 이 사건 신탁계약은 사해신탁에 해당하지 않는다.

3. 판단

가. 관련 법리

타인에 대하여 채무를 부담하는 사람이 자신이 소유한 재산 전부인 부동산에 관하여 제3자와 신탁계약을 체결하고 그에 따라 위 부동산을 수탁자인 제3자에게 신탁재산으로 이전하는 경우 위탁자에게는 그 채권자가 강제집행을 할 수 있는 책임재산이 더 이상 남아 있지 아니하므로 신탁법 제8조에서 정한 사해신탁에 해당할 수 있다. 그러나 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 자익신탁의 경우 신탁재산은 위탁자의 책임재산에서 제외되지만 다른 한편으로 위탁자는 신탁계약에

다른 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 법률에 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 2008. 10. 23. 선고 2008다42874 판결, 대법원 2011. 5. 23. 자 2009마1176 결정 등 참조).

나. 검토

앞서 거시한 증거들에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정들을 종합하면, C는 이 사건 신탁계약을 통해 이 사건 건물 전유부분들의 소유권을 피고에게 이전하기는 하였으나, 단순히 기존 채권자들에 대한 채무변제를 위해 이 사건 신탁계약을 체결한 것이 아니라 신규 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 일반 채권자들에 대하여도 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하여 이 사건 신탁계약의 체결에 이르게 되었다고 볼 여지도 있고, 이 사건 신탁계약에서 수익자의 지위에 있어 이러한 수익권을 통한 일반채권자들의 채권만족의 가능성이 남아 있었으므로, 이 사건 신탁계약이 사해신탁이라고 단정하기 어렵다.

- 1) C는 2017. 4.경 신축 중이던 이 사건 건물을 매수하고 이 사건 건물의 완공 및 분양사업을 진행하였고, 2018. 2. 27. 이 사건 토지의 취득과 위 사업자금의 마련을 위해 125억 원을 차용하면서 피고와 이 사건 토지, 건물 등에 관하여 관리형토지신탁계약을 체결하였다.
- 2) C는 2018. 8. 9. 기존 대주들에 대한 채무변제 및 신규자금의 차용을 위해 6개의 금융기관으로부터 152억 원을 차용하기로 하고 같은 날 피고와 이 사건 신탁계약을 체결하였다. C가

2018. 8. 10. 차용한 151억 7,000만 원 중 12,535,616,436원은 기존 대주들에게 지급되었으나 나머지 금액은 일반 채권자들에 대한 채무변제, 금융비용, 신탁비용, 등기비용, 시행사 운영비 등으로 사용되었다(특히 이 사건 건물의 보존 및 담보신탁 등기 비용으로 374,844,200원, C의 운영비로 856,844,534원이 각 사용되었다).

3) C는 이 사건 신탁계약 무렵 이 사건 건물의 공사가 마무리되지 않은 상태였고 분양실적도 저조하여 신규자금을 융통하지 않으면 이 사건 건물의 완공 및 분양을 할 수 없는 상태였던 것으로 보이고, 2018. 8. 10. 신규자금을 융통하여 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

4) 또한 C와 피고는 기존의 관리형토지신탁계약에서도 장차 완공될 이 사건 건물에 관하여 사용승인 후 신탁등기를 마치기로 정하였고, C는 이 사건 신탁계약을 체결하고 신규자금을 대출받아 이 사건 토지에 관하여 대지권 등기를 마친 다음 이 사건 건물에 관하여 신탁등기를 마쳤다.

다. 소결론

따라서 이 사건 신탁계약이 사해신탁에 해당함을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강태호

별지