

인천지방법원 2021. 6. 23 선고 2020가단205355 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 매헌

담당변호사 류태근

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 이정은, 명상현

변 론 종 결 2021. 6. 9.

판 결 선 고 2021. 6. 23.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 소외 주식회사 C(이하 'C'라 한다) 사이에 2018. 8. 10.자 체결된 부동산 담보신탁계약(이하 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 취소하고, 피고는 C에게 인천지방법원 등기국 2018. 8. 10. 접수 제299255호로 마친 2018. 8. 10.자 신탁을 원인으로 한

소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

C는 2017.경 인천 서구 D 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 주상복합건물을 신축하는 사업을 시행하고 있었는데, 2017. 10. 11. 원고와 사이에 위 신축과 관련한 공사도급계약을 체결하였고, 원고는 공사를 마쳤다. 원고와 C는 위 공사대금 중 잔금의 변제에 갈음하여 원고가 C에게 완성된 집합건물과 그 대지(이를 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 일부 전유부분과 그 대지지분으로서 별지 목록 기재 총 5호의 부동산에 대한 분양대금을 지급한 것으로 하고 이를 분양받는 내용의 수분양계약을 체결하였다.

피고는 이 사건 부동산에 관하여 C와 사이에 담보신탁계약(이하 ‘이 사건 담보신탁계약’이라 한다)을 체결하고 이를 신탁받은 수탁자이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

### 2. 청구원인에 관한 판단

#### 가. 원고 주장의 요지

이 사건 담보신탁계약은 신탁법 제8조 소정의 사해신탁에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로서 청구취지 기재와 같이 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 나. 판단

##### 1) 법리

채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하나,

자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하거나 신탁하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 등 참조). 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 할 것이고, 이러한 방식의 신탁행위의 사해성 여부는 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여 신탁의 경위 및 목적과 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 사용처, 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 실효적 강제집행이나 그 밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났는지 여부 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 10. 23. 선고 2008다42874 판결, 대법원 2011. 5. 23.자 2009마1176 결정 등 참조).

## 2) 인정사실

을 제1 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음 각 사실을 인정할 수 있다.

### 가) 2018. 2. 27.자 관리형토지신탁계약

이 사건 토지에서는 당초 소외 E이 주상복합건물의 신축사업을 하고 있었는데, 당시 이 사건 토지는 소외 F 주식회사에 신탁되었다. 그후 C가 이 사건 신축공사를 인수한 후 이 사건 토지의 소유권은 2018. 2. 28. C 앞으로 그 소유권이 이전되었다.

C는 2018. 2. 27. 이 사건 토지의 취득비용, 사업비, 공사비, 금융비용 등에 사용하기 위하여 G은행 등 6개 금융기관과 위 주상복합건물 신축사업 사업을 위한 대출약정을 체결하고 합계 125억 원을 대출받았고, 위 대출금 채무를 담보하기 위하여 2018. 2. 27. 피고와 이 사건 토지 및 그 지상에 신축 중인 건물을 신탁재산으로 하는 관리형토지신탁계약을 체결하면서 위 6개 금융기관을 공동1순위 우선수익자로 지정하였다. 이에 따라 이 사건 토지는 2018. 2. 28. C로부터 위 신탁을 원인으로 하여 피고 앞으로 이전하는 내용의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

### 나) 이 사건 담보신탁계약

C는 위 주상복합건물의 완공을 앞둔 2018. 8. 9. 6개 금융기관과 함께 152억 원의 대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였고, 그 대출금 채무를 담보하기 위하여 2018. 8. 10. 피고와 사이에 이 사건 토지 및 그 지상 신축건물에 관하여 이 사건 담보신탁계약을 체결하면서, 위 6개 금융기관을 공동1순위 우선수익자로 지정하였다.

그후 2018. 8. 10. 위 주상복합건물에 관하여 집합건물로서 소유권보존등기가 이루어지면서 이 사건 토지의 소유권이 C 앞으로 복귀한 후에 위 집합건물의 대지권으로 등기되었으며, 같은 날 위 건물부분과 대지권을 포함한 이 사건 부동산에 관하여 위 신탁을 원인으로 피고 앞으로 소유권이전등기가 이루어졌다.

다) 이 사건 담보신탁계약 체결 당시 이 사건 부동산은 C가 가진 유일한 재산이었다.

### 3) 구체적 판단

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 담보신탁계약 체결 당시 C가 무자력 상태에 있었고, 이 사건 부동산이 C의 유일한 재산이라고 하더라도, 이 사건 담보신탁계약이 신탁법상의 사해신탁에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

① 이 사건 담보신탁계약과 이에 앞서 체결된 2018. 2. 27.자 관리형토지신탁계약은 모두 6개의 동일한 금융기관의 대출금 채무를 담보하기 위한 것으로서, 이 사건 대출약정 중 125억 원 상당의 실질은 위 관리형토지신탁계약에 의해 담보된 2018. 2. 27.자 대출에 대한 대환대출에 해당하여, 이 사건 담보신탁계약은 위 관리형토지신탁계약의 연장선상에 있는 것으로 보인다. 따라서 C가 이 사건 담보신탁계약을 체결하고 대출받은 대출금의 상당 부분을 2018. 2. 27.자 대출금의 상환에 사용하였다고 하여 이를 두고 C의 일부 채권자만의 채권상환에 사용하였다고 보아 이를 사해행위라고 평가하기는 어렵다.

② 위 관리형토지신탁계약의 신탁재산은 피고가 취득하는 이 사건 토지와 그 지상에 신축 중인 건물에 대한 소유권이므로, 이 사건 토지와 그 지상에 신축될 건물은 위 2018. 2. 27.자 대출 무렵부터 이미 위 6개 금융기관의 대출금 채무의 담보로 제공될 것이 예정되어 있었다.

③ 이 사건 토지 및 그 지상건물은 C가 스스로의 자력으로 처음부터, 또는 원고와 앞서 본 분양계약을

체결할 무렵부터 소유하고 있던 재산이 아니라, 그 후 위와 같은 일련의 대출약정 및 관리형토지신탁계약, 이 사건 담보신탁계약을 통해 융통한 자금으로 취득한 것으로서, 이러한 일련의 과정을 도외시한 채 이 사건 담보신탁계약만을 떼어내어 그 전후의 일반채권자의 지위를 비교하는 것만으로써 사해행위성을 판단하는 것이 타당하다고 볼 수 없다.

### 3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김병국

## 별지

## 1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구   동[도로명주소] 인천광역시 서구 

## 전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 구조 및 면적 **철근콘크리트구조** 17.46㎡

## 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 인천광역시 서구  대 1373㎡

대지권의종류 : 소유권

대지권의비율 : 1373분의 6.90

## 2. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구   동[도로명주소] 인천광역시 서구 

## 전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 구조 및 면적 **철근콘크리트구조** 17.46㎡

## 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 인천광역시 서구  대 1373㎡

대지권의종류 : 소유권

대지권의비율 : 1373분의 6.90

## 3. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구   동[도로명주소] 인천광역시 서구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호

구조 및 연적 **철근콘크리트구조** 18.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 인천광역시 서구  대 1373㎡

대지권의종류 : 소유권

대지권의비율 : 1373분의 7.38

#### 4. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구   동

[도로영주소] 인천광역시 서구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호

구조 및 연적 **철근콘크리트구조** 18.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 인천광역시 서구  대 1373㎡

대지권의종류 : 소유권

대지권의비율 : 1373분의 7.38

#### 5. 1동의 건물의 표시

인천광역시 서구   동

[도로영주소] 인천광역시 서구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호

구조 및 연적 **철근콘크리트구조** 18.68㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 인천광역시 서구  대 1373㎡

대지권의종류 : 소유권

대지권의비율 : 1373분의 7.38