

인천지방법원 2021. 9. 3 선고 2020가합50514 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 이태선

피 고 1. E

2. F 주식회사(변경 전 상호: 주식회사 G)

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 박수현, 하선헌

변 론 종 결 2021. 7. 23.

판 결 선 고 2021. 9. 3.

주 문

1. 피고 E은 원고 C에게 별지 목록 제2항 기재 각 부동산에 관하여 2018. 12. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 원고 D로부터 67,429,200원을 지급받음과 동시에 원고 D에게 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2018. 1. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 원고들의 피고 F 주식회사에 대한 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 C, D와 피고 E 사이에 생긴 부분은 피고 E이 부담하고, 원고들과 피고 F 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지: 주문 제1항 및 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고들 사이에 2019. 5. 7. 체결된 각 신탁계약을 취소하고, 피고 F 주식회사는 피고 E에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2019. 5. 9. 접수 제163998호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지: 피고들 사이에 2019. 5. 7. 체결된 각 신탁계약은 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 350,000,000원의, 별지 목록 제2항 기재 각 부동산에 관하여 865,000,000원의, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 202,560,000원의 각 범위 내에서 취소하고, 피고 F 주식회사는 피고 E과 공동하여 원고 A, B에게 각 175,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을1), 피고들은 공동하여 원고 C에게 865,000,000원, 원고 D에게 202,560,000원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자들의 지위

1) 피고 E은 인천 서구 H(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 신축한 I건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 분양자이고, 원고들은 아래와 같이 이 사건 건물의 상가를 분양받았다.

2) 피고 F 주식회사(이하 '피고 회사'라고만 한다)는 피고 E과 이 사건 토지 및 건물에 관하여 각 담보신탁계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 수탁자이다.

나. 분양계약 체결 및 분양대금 지급

1) 원고 A은 2017. 10. 30. 피고 E과 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 분양대금을 770,796,000원(부가가치세 포함)으로 정한 분양계약을 체결하였고, 피고 E에게 2017. 10. 30. 150,000,000원, 2018. 2. 12. 200,000,000원 합계 350,000,000원의 대금을 지급하였다. 원고 A, B와 피고 E은 2019. 6. 30. 위 원고들을 별지 목록 제1항 기재 부동산의 공동 매수인으로 하고, 매매대금을 763,425,000원으로 변경하는 계약을 체결하였다.

2) 원고 C은 피고 E에게 2016. 9. 13. 100,000,000원, 2016. 9. 20. 50,000,000원, 2016. 9. 30. 50,000,000원, 2016. 10. 4. 165,000,000원, 2016. 10. 31. 100,000,000원, 2017. 12. 1. 400,000,000원 합계 865,000,000원을 지급하였고, 2018. 12. 6. 피고 E과 별지 목록 제2항 기재 각 부동산을 포함한 이 사건 건물 J호 내지 K호에 관하여 분양대금을 2,578,453,000원(부가가치세 별도)으로 정한 분양계약을 체결하였다.

3) 피고 D는 2018. 1. 20. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 분양대금을 269,989,200원으로 정한 분양계약을 체결하였고, 2018. 1. 18. 5,000,000원, 2018. 1. 20. 46,280,000원, 2018. 4. 20. 51,280,000원, 2018. 7. 11. 100,000,000원 합계 202,560,000원의 대금을 지급하였다.

다. 담보신탁계약의 체결 및 소유권이전등기

1) 피고 E은 2017. 3. 22. L조합로부터 32억 원을, M조합로부터 20억 원을, N조합로부터 28억 원을 각 대출받았고, 같은 날 피고 회사와 이 사건 토지에 관하여 L조합, M조합, N조합을 공동 1순위 우선수익자로 정하는 담보신탁계약을 체결한 후 이 사건 토지에 관하여 위 신탁을 원인으로 피고 회사 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 E은 2018. 10. 30. O조합을 위 담보신탁계약상 2순위 우선수익자로 추가한 후 2018. 10. 31. O조합로부터 26억 원을 대출받았고, 2018. 11. 29. P, Q, R을 위 담보신탁계약상 공동 3순위

우선수익자로 추가하였다.

3) 피고 E의 채권자인 S 주식회사가 이 사건 건물에 대하여 강제경매신청을 하여 2019. 4. 29.

강제경매개시결정(인천지방법원 T)이 이루어졌고, 2019. 4. 30. 강제경매개시결정등기의 촉탁으로 이 사건 건물에 관한 피고 E 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

4) 피고 E은 2019. 5. 7. 피고 회사와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 포함한 이 사건 건물 일부 상가에 관하여 L조합, M조합, N조합을 공동 1순위 우선수익자로, O조합을 2순위 우선수익자로, P, Q, R을 공동 3순위 우선수익자로 정하는 각 담보신탁계약(이하 ‘이 사건 각 신탁계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 5. 9. 위 각 상가에 관하여 위 신탁을 원인으로 피고 회사 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

5) S 주식회사는 2019. 5. 14. 위 강제경매신청을 취하하였고, 2019. 5. 17. 위 강제경매개시등기는 말소되었다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 4, 제11, 12호증의 각 1, 2, 제13호증의 1 내지 22, 제14, 15호증, 을나 제1호증, 제2호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 C, D의 피고 E에 대한 청구

가. 청구의 표시

1) 원고 C은 피고 E에게 2016. 9. 13.부터 2017. 12. 1.까지 합계 865,000,000원을 대여하였고, 2018. 12. 6. 위 대여금의 변제를 갈음하여 이 사건 건물 J호 내지 K호를 분양받는 대물변제계약을 체결하였으므로, 피고 E은 원고 C에게 별지 목록 제2항 기재 각 부동산에 관하여 2018. 12. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 원고 D는 2018. 1. 20. 피고 E으로부터 별지 목록 제3항 기재 부동산을 매수하였으므로, 피고 E은 원고 D로부터 매매대금 잔액 67,429,200원을 지급받음과 동시에 원고 D에게 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2018. 1. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

피고 E은 공시송달이 아닌 방법으로 소장과 기일통지서를 송달받고도 다투는 취지의 서면을 제출하지 않은 채 변론기일에 출석하지 않았으므로, 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 따라 위 원고들의 주장사실을 자백한 것으로 본다(주위적 청구를 받아들이는 이상 예비적 청구에 관하여는 판단하지 아니한다).

3. 원고들의 피고 회사에 대한 청구

가. 원고들의 주장

1) 피보전채권

원고 A, B는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 원고 C은 별지 목록 제2항 기재 각 부동산에 관하여, 원고 D는 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 각 피고 E에 대한 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권을 가지고 있고, 위 각 소유권이전등기청구권은 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

예비적으로, 이 사건 각 신탁계약에 따른 소유권이전등기 당시 피고 E은 채무초과상태에 있었으므로 이 사건 각 부동산이 공개매각되어 피고 E의 원고들에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능에 이를 고도의 개연성이 있었고, 실제 우선수익자들이 피고 회사에게 이 사건 각 부동산에 관한 공개매각요청을 하는 등으로 피고 E의 원고들에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능에 이르렀다.

피고 E의 위 채무불이행에 따른 원고들의 손해배상청구권은 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

또는 피고 E은 우선수익자들에 대한 대출금을 변제하지 못할 경우 원고들의 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 침해된다는 사실을 잘 알면서도 채무초과상태에서 이 사건 각 신탁계약을 체결하였으므로 이는 불법행위에 해당하고, 위 불법행위에 따른 원고들의 손해배상청구권은 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 취소 및 원물반환 청구(주위적 청구)

피고 E이 채무초과상태에서 이 사건 각 신탁계약을 체결한 것은 사해행위에 해당하고, 피고 회사의 약의는 추정된다. 따라서 이 사건 각 신탁계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 회사는 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 사해행위 취소 및 가액배상 청구(예비적 청구)

원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란할 경우, 이 사건 각 신탁계약은 원고들이 지급한 아래 각 매매대금의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고 회사는 피고 E와 공동하여 가액반환으로서 원고 A, B에게 각 175,000,000원, 원고 C에게 865,000,000원, 원고 D에게 202,560,000원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 존부에 관한 판단

1) 채권자취소권은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 자기의 일반재산을 감소시키는 행위를 한 경우에 그 행위를 취소하여 채무자의 재산을 원상회복시킴으로써 모든 채권자를 위하여 채무자의 책임재산을 보전하는 권리이므로, 특정물 채권을 보전하기 위하여 행사하는 것은 허용되지 않는다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결 등 참조). 원고들의 피고 E에 대한

소유권이전등기청구권은 특정물 채권에 해당하므로 사해행위 취소의 피보전채권이 될 수 없다.

2) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기초하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 등 참조).

그러나 원고들의 주장에 의하더라도 원고들의 피고 E에 대한 손해배상청구권은 피고 E이 피고 회사 앞으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마침에 따라 원고들에 대한

소유권이전등기의무가 이행불능으로 되어 발생하였거나 불법행위인 이 사건 각 신탁계약 체결행위에 의하여 비로소 발생하였다는 것이므로, 원고들이 사해행위라고 주장하는 이 사건 각 신탁계약 체결 당시에는 아직 위 손해배상청구권이 발생하지 아니하였고 그 채권 성립에 관한 고도의 개연성 또한 없어 원고들은 위 각 손해배상청구권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 없다(피고 E의 원고들에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능으로 되었다거나 이 사건 각 신탁계약의 체결이 불법행위에 해당한다고 볼 수도 없다).

3) 원고들의 피고 E에 대한 소유권이전등기청구권 또는 손해배상청구권이 사해행위 취소의 피보전채권에 해당함을 전제로 한 원고들의 피고 회사에 대한 주위적 및 예비적 청구는 모두 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고 C, D의 피고 E에 대한 주위적 청구는 모두 이유 있으므로 인용하고, 원고들의 피고 회사에 대한 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 염원섭, 판사 문지용, 판사 박연주

1) 원고 A, B는 2021. 8. 30. 소 취하서를 제출하였으나, 피고 F 주식회사가 이에 부동의하여 원고 A, B의 피고 E에 대한 청구 부분만 취하되었다.