

서울고등법원(인천) 2022. 5. 20 선고 2021나14029 판결 [사해행위취소등]

재판경과

서울고등법원(인천) 2022. 5. 20 선고 2021나14029 판결

인천지방법원 2021. 6. 24 선고 2020가합205 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 최춘근

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 김용현

변론종결 2022. 4. 15.

판결선고 2022. 5. 20.

제1심판결 인천지방법원 2021. 6. 24. 선고 2020가합205 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. C 주식회사(이하 'C'라 한다)와 피고 사이에 2017. 6. 14. 제1심판결 별지 목록 기재 각 건물에 관하여 체결된 신탁계약을 취소한다. 피고는 C에게 위 각 건물에 관하여 인천지방법원 2017. 6. 26. 접수 제2258733호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래 제2항과 같이 고치거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지와 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고치거나 추가하는 부분

○ 제1심판결 2면 8행부터 3면 2행까지를 아래와 같이 고친다.

『가. C는 인천 중구 E 지상에 지하 3층, 지상 10층의 숙박시설, 업무시설, 판매시설 등으로 이루어진 집합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축분양하는 사업을 시행하면서, F 주식회사 등의 금융기관으로부터 건물 신축자금 등을 대출받고 2015. 4. 27. 피고1)와 사이에 이 사건 건물 전체에 관한 담보신탁계약(이하 '제1차 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 제1차 신탁계약에서 위 금융기관들은 합계 1,274억 원을 우선수익한도금액으로 하는 1순위 우선수익권을, 시공사인 G 주식회사 등은 합계 약 1,311억 원을 우선수익한도금액으로 하는 2순위 우선수익권을 취득하였다. 나. 원고는 C와 사이에 아래와 같이 금전소비대차계약 공정증서를 각 작성하였는데, 특히 2016. 2.

25.에는 ‘원고가 아래 순번 제1, 2번 각 대여금의 변제를 담보하기 위하여 C로부터 이 사건 건물 중 제125호(이하 ‘이 사건 제125호’라 한다)를 대물로 제공받기로 하고, 그 분양대금은 완납된 것으로 간주하되, 위 각 대여금이 변제될 경우 위 대물변제는 무효로 한다’는 취지의 합의를 하였다.

순번	공정증서	대여일	변제기	대여금(원)
1	공증인가 D 합동법률사무소 2015. 8. 19. 작성 증서 2015년 제1285호	2015. 8. 19.	2016. 8. 8.	400,000,000
2	공증인가 D 합동법률사무소 2016. 2. 25. 작성 증서 2016년 제325호	2016. 2. 25.	2016. 12. 31.	200,000,000
3	공증인가 D 합동법률사무소 2017. 7. 17. 작성 증서 2017년 제979호	2017. 7. 17.	2017. 12. 18.	800,000,000

『○ 제1심판결 3면 15~16행을 아래와 같이 고친다.

『 마. 원고는 이 사건 제125호에 관하여 2017. 6. 15. 부동산처분금지가처분

결정(서울중앙지방법원 2017카단806687)을 받았으나, 그 후 C 측으로부터 ‘현재 자금사정이 어려워서 수백억 원 상당의 대출을 진행하고 있으니 위 가처분을 해제해 달라’는 취지의 부탁을 받고2) 2017. 7. 18. 위 가처분에 대한 집행을 해제해 주었다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 5 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 을 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지 『○ 제1심판결 3면 19행의 “관련 가처분사건(이 법원 2020카합10053)”을 ”관련 가처분이의 사건(인천지방법원 2020카합10053)”으로 고친다. ○

제1심판결 6면 14행의 “위 계약에 따르면”부터 7면 1행까지를 아래와 같이 고친다. 『 위 신탁계약

제15조 제1항 단서에는 ‘미분양 등의 사유로 이 사건 건물이 완공된 이후에도 위탁자인 C의 우선수익자에 대한 채무 및 시공사에 대한 미지급 공사비가 잔존하는 경우, 수탁자인 피고는

우선수익자의 요청에 따라 미분양물건을 할인분양, 대물변제 등의 방법으로 처분할 수 있고, 위탁자인

C 및 수익자는 이에 대하여 이의를 제기하지 않는다’는 취지로 규정되어 있고, 위 신탁계약의

특약사항 제18조 제2항에도 ‘이 사건 건물의 준공일로부터 3개월 이내에 사업에 대한 정산을

완료하되, 미분양 등의 사유로 정산완료시점까지 공사비, 용역비, 차입원리금 등이 남아 있는 경우 수탁자인 피고는 우선수익자 중 금융기관들의 요청에 따라 미분양물건을 할인분양, 대물변제, 담보신탁, 임대전환 등의 방법으로 처분하여 미지급금을 상환할 수 있고, 이와 관련하여 위탁자인 C는 수탁자인 피고 및 우선수익자 중 금융기관들에게 일체의 민·형사상 책임을 묻지 않는다’는 취지로 규정되어 있다. ② 그런데 이 사건 제1차 신탁계약의 기간 만료가 임박하였음에도, 이 사건 건물의 미분양분이 다수 발생하여 위 우선수익자들에 대한 채무가 모두 변제되지 못하는 등의 사정으로 인해 C는 제2차 신탁계약 체결 무렵 자금난을 겪고 있었다. 이에 대해 원고는, ‘이 사건 건물의 준공시점까지 분양이 순조롭게 진행되고 있었으므로, 대출채무 등 우선수익자들에 대한 채무의 변제에 큰 문제가 없었다’는 취지로 주장하나, 원고의 주장에 의하더라도 제1차 신탁계약이 체결된 2015. 4. 27.경부터 이 사건 건물의 준공시점인 2017. 5.경까지 약 25개월 동안 금융기관들로부터 대출받은 약 1,274억 원 중 950억 원 정도만이 상환되었고, 위 2017. 5.경에도 여전히 약 315억 원의 대출채무가 변제되지 못하고 남아 있었다는 것인데, 앞서 본 바와 같이 미분양분이 많이 남아 있던 상황에서 위 2017. 5.경부터 제1차 신탁계약의 종료시점인 2017. 10. 27.경까지 불과 약 5개월 동안 위 315억 원의 대출채무가 문제없이 상환될 수 있을 것으로 예상하기는 어려운 상황이었던 것으로 보이고, 달리 원고의 주장을 인정할 증거가 없다.3) 게다가 앞서 본 바와 같이 원고는 C 측으로부터 ‘자금사정이 어려워 수백억 원 상당의 대출을 진행하고 있으니 가처분을 해제해 달라’는 부탁을 받고 제2차 신탁계약 이후인 2017. 7. 18. 이 사건 제125호에 대한 부동산처분금지가처분(서울중앙지방법원 2017카단806687)에 대한 집행을 스스로 해제해 주었는데, 그렇다면 원고도 제2차 신탁계약 무렵 C가 기존의 대출채무 등 우선수익자들에 대한 채무를 변제하지 못해 자금난을 겪고 있었음을 인정하였던 것으로 보인다. 이와 같은 상황에서 우선수익자들의 선택에 따라 미분양분이 공매 등으로 염가에 매각될 염려가 있었으며, 실제 일부 세대에 대하여는 2순위 우선수익권자인 시공사들에게 대물변제가 이루어지기도 하였다.』○ 제1심판결 7면 4행의 “변제하는데”를 “변제하는 데”로 고친다.○ 제1심판결 7면 14행의 “”상당하다“ 다음에 아래의 내용을 추가한다.『(원고는, ‘제1차 신탁계약 제3조 제2항에 따라 위 신탁계약이 자동으로 연장될 수 있었기 때문에, 당시 C가 제1차 신탁계약을 종료시키고 제2차 신탁계약을 체결할

특별한 이유가 없었음에도 이를 체결한 것은 사해행위에 해당한다’는 취지로 주장하나, 가사 원고의 주장대로 제1차 신탁계약이 자동으로 연장된다고 하더라도, 앞서 본 제1차 신탁계약 제15조 제1항 단서 및 특약사항 제18조 제2항 등에 의해 강제로 이 사건 건물 중 미분양분이 할인분양 등의 방법에 따라 염가에 처분될 경우, C로서는 이 사건 건물에 관한 분양사업을 정상적으로 계속 추진하기 어려운 상황이 초래될 수 있었으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다) 』

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 하고, 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김진석, 판사 이종훈, 판사 서여정

- 1) 당시의 상호는 ‘R 주식회사’였다가 2019. 12. 30. 현재의 상호로 변경되었는데, 이하 상호변경 전후를 불문하고 ‘피고’라 한다.
- 2) 원고는 2020. 7. 29.자 준비서면 9면에서 위 사실을 인정하였다.
- 3) 원고는 2022. 4. 27.자 참고서면을 통해 2017. 9. 27. 주식회사 S로부터 이 사건 건물에 대한 입점의향서가 제출되었다는 점을 들어 제2차 신탁계약 당시 분양이 순조롭게 진행되고 있었다는 취지로 주장하나, 원고가 제출한 참고자료에 의하더라도 입점의향서가 제출된 시점은 제2차 신탁계약의 체결 이후이므로, 원고의 위 주장 및 참고자료만으로 제2차 신탁계약 체결당시에도 분양이 순조로워 당시 우선수익금 상환에 문제가 없을 것으로 예상할 수 있었다고 단정하기는 어렵다.