

부산지방법원 동부지원 2022. 12. 15 선고 2020가합103602 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 변호사 천정규

피 고 1. C 주식회사

2. D 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 국제 담당변호사 김주곤

변 론 종 결 2022. 9. 8.

판 결 선 고 2022. 12. 15.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여, 피고 D 주식회사와 주식회사 E 사이에 2019. 11. 22. 체결된 매매계약 및 피고들 사이에 2019. 12. 26. 체결된 신탁계약을 각

취소한다. 이 사건 부동산에 관하여, 피고 D 주식회사는 주식회사 E에게 부산지방법원 동부지원 등기와 2019. 12. 27. 접수 제89088호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 C 주식회사는 피고 D 주식회사에게 부산지방법원 동부지원 등기와 2019. 12. 27. 접수 제89089호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 E와 원고들 사이의 공사도급계약의 체결 등

- 1) 주식회사 E(이하 회사명 기재 시 ‘주식회사’는 생략한다)는 2015. 5. 15. 공동주택을 신축 및 분양하는 부동산 개발사업 등을 목적으로 설립된 회사이다. E의 대표이사는 F으로 등재되어 있었으나, 실제로 F은 E의 직원이었고, G가 실질 사주 겸 대표자로서 E를 운영하였다.
- 2) E는 2015. 6. 10. 원고들에게 부산 기장군 H 외 3필지 토지 지상에 ‘아파트’를 신축하는 공사를 공사대금 75억 원, 공사기간 2015. 6. 10.부터 2016. 12. 31.까지, 공사대금 지연이자율 연 7%로 각 정하여 도급하는 내용의 공사도급계약을 체결하였다가, 2016. 7. 8. 위 공사도급계약 내용 중 공사대금을 145억 원으로, 공사기간의 종기를 2017. 10. 30.로 각 변경하는 내용의 공사도급계약을 체결하였다.
- 3) 원고들은 위와 같이 도급받은 아파트 신축 공사를 2017. 11. 30.경 완료하였고, 위 아파트에 관한 사용승인은 2018. 1. 25.경 이루어졌다.

나. E, J은행, 피고 C 사이의 부동산담보신탁계약의 체결 등

- 1) E는 2017. 9. 29. 피고 C(변경 전 상호 K 주식회사, 이하 ‘피고 C’이라 한다), J은행과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 주요 내용의 부동산담보신탁계약을 체결하였다(이하 ‘2017. 9.

29.자 신탁계약'이라 한다).

- 위탁자: E
- 수탁자: 피고 C
- 1순위 우선수익자: J은행
- 신탁부동산: 이 사건 부동산

제1조(신탁목적)

이 신탁은 E가 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 피고 C를 통해 이 사건 부동산의 소유권 및 담보가치를 보전하고 E의 채무불이행 시 환가 정산하는데 그 목적이 있다.

제8조(이 사건 부동산의 소유권 이전 및 신탁등기)

- ① E는 신탁계약 체결 즉시 이 사건 부동산의 소유권을 피고 C에게 이전하여야 한다.

제9조(이 사건 부동산의 보전관리 등)

- ① E는 이 사건 부동산을 사실상 계속 점유 사용하고, 이 사건 부동산에 대한 실질적인 보존과 일체의 관리행위 및 이에 따른 비용 일체를 부담한다.
- ② E는 피고 C의 사전승낙이 없는 경우에는 이 사건 부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니된다.

제18조(이 사건 부동산 처분시기)

- ① 피고 C은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 신탁기간 종료 전이더라도 J은행의 청구에 의하여 이 사건 부동산을 처분할 수 있다.

1. J은행과 E간에 체결한 여신거래 및 보증채무약정 불이행시. 단, E가 주채무자가 아닌 경우에는 E와 J은행간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무불이행 시.
2. E가 신탁계약을 위반한 경우.
3. 기타 담보가치 저감 등 환가요인 발생 시.

제19조(처분방법)

- ① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰 시 다음 공매공고 전까지 전차

공매조건으로 수익계약할 수 있다.

제20조(공매 예정가격)

① 이 사건 부동산의 처분 시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 피고 C이 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만 신탁기간 개시 후 6개월 이내로서 가격변동 요인이 발생하지 않을 경우에는 수익권증서상의 신탁부동산가격 이상으로 피고 C이 결정할 수 있다.

제25조(신탁계약의 종료)

① 이 신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.

3. 제18조에 의한 이 사건 부동산의 처분으로 양수인에게 소유권이전등기가 경료된 때
2) E는 2017. 9. 29. 이 사건 부동산에 관하여 2017. 1. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C은 2017. 9. 29. 이 사건 부동산에 관하여 2017. 9. 29.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. E의 이 사건 부동산 일대에서의 주상복합건물 신축 사업 진행 등

1) E는 2018년경부터 이 사건 부동산에 근접한 부산 기장군 L, M, N 대지(이하 통틀어 ‘이 사건 O 토지’라 하고, 이를 구별하여 지칭할 경우 그 지번으로 특정한다)를 매수하였다.
2) E는 2018. 11. 2.경 기장군수로부터 이 사건 O 토지 및 이 사건 부동산 일대에서의 주상복합건물 신축공사 허가를 받아 개발사업을 추진하였으나, 이후 위 사업이 원활히 진행되지 아니하였다.

라. 원고들의 E에 대한 공사대금 등 소의 제기

원고들은 2019. 3. 4. E에 대하여 위 가.항 기재 공사도급계약과 관련한 공사대금 등 지급을 구하는 소를 제기하였다(이 법원 2019가합101273호, 이하 ‘관련 공사대금 등 소’라 한다).

마. 피고 D의 설립 등

1) 피고 D는 2019. 7. 3. 주택건설 및 판매업 등을 목적으로 하여 설립되었다.

2) 피고 D의 설립 당시 P이 대표이사, Q가 사내이사로 각 등재되어 있었고, 그 총 발행주식 30,000주 중 P이 7,500주(25%), Q가 6,600주(22%), R이 4,800주(16%), S가 6,000주(20%), T(G의 동생)가 5,100주(17%)를 각 보유하고 있었다.

3) 이후 위 P 등 5인은 각자가 보유한 피고 D 주식 전부를 G의 지시에 따라 U 또는 V 측에게 양도하였고, 피고 D의 등기부상 대표이사는 P에서 U를 거쳐 2019. 12. 19. V로 변경되었다.

바. 피고들 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약, 신탁계약 등

1) J은행은 2019. 11. 11.경 피고 C에 ‘E는 연체 등으로 여신거래상 기한의 이익이 상실된 상태인바, 2017. 9. 29.자 신탁계약 등에 의거하여 이 사건 부동산의 처분 절차를 진행해주길 바란다’는 내용의 처분통지서를 발송하였고, 위 통지서는 그 무렵 피고 C에 도달하였다.

2) J은행은 2019. 11. 19.경 피고 C에 이 사건 부동산에 관한 감정평가액은 65억 9,014만 원인데 매매예정금액 70억 원으로 하여 매수예정인 피고 D와의 부동산매매 수의계약을 요청하는 내용의 처분요청서를 발송하였고, 위 요청서는 그 무렵 피고 C에 도달하였다.

3) 피고 C은 2019. 11. 22. 피고 D와 사이에 이 사건 부동산을 70억 원에 매도하는 내용의 부동산매매계약을 체결하고, 같은 날 피고 D로부터 위 부동산매매계약에 따른 계약금 7억 원을 지급받았다.

4) 피고 C은 2019. 12. 26. 이 사건 부동산에 관하여 위탁자 피고 D, 수탁자 피고 C, 우선수익자 W은행, X은행으로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였다(이하 ‘2019. 12. 26.자 신탁계약’이라 한다).

5) 피고 D는 2019. 12. 27. 이 사건 부동산에 관하여 2019. 11. 22.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C은 2019. 12. 27. 이 사건 부동산에 관하여 2019. 12. 26.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

사. E와 피고 D 사이의 부동산매매계약 등

한편 E는 2019. 11. 12. 이 사건 O 토지 중 L 토지를 매매대금 17억 원, M건물 Y호 등 8세대 건물을

매매대금 합계 9억 원에 각 매매하였음을 원인으로 하여 같은 날 피고 D에 위 각 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

아. 원고들과 E, 피고 D 사이의 관련 민사소송 등 경과

- 1) 관련 공사대금 등 소에서 이 법원은 2022. 9. 21. ‘E는 원고들에게 2,422,447,267원과 그 중 1,928,053,928원에 대하여는 2022. 7. 21.부터 2022. 9. 21.까지는 연 7%의, 나머지 494,393,339원에 대하여는 2022. 7. 21.부터 2022. 9. 21.까지는 연 6%의, 각 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 원고들 일부 승소 판결을 하였고, 이 사건 변론종결일 현재 위 판결에 대한 항소심이 계속 중이다(부산고등법원 2022나56435호).
- 2) 또한 원고들은 2020. 1. 16. E에 대하여 대여금 등의 지급을, 피고 D에 대하여 기존 회사인 E가 채무를 면탈하기 위하여 신설회사인 피고 D를 설립하였음을 전제로 위 E의 대여금 등 지급 채무를 이행하라는 소를 제기하였다[이 법원 2020가합100405호(본소), 2021가합106646호(반소), 이하 ‘관련 대여금 등 소’라 한다]. 이 법원은 2022. 9. 22. 원고들의 위 주장을 일부 받아들여 원고들 일부 승소 판결을 선고하였고, 이 사건 변론종결일 현재 위 판결에 대한 항소심이 계속 중이다(부산고등법원 2022나56619호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 12호증, 을 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

원고들은 E에 대하여 공사대금 등 채권이 있다. 원고들이 E에 관련 공사대금 등 청구의 소를 제기하자, G(E피고 D의 실사주), F(E의 대표이사), V(피고 D의 대표자)는 E 소유의 부동산에 대한 원고들의 강제집행을 피할 목적으로 2019. 7. 3. 피고 D를 설립하였다. 이후 E는 2019. 12. 27. 피고 D에게 2019. 11. 22.자 매매계약(이하 ‘2019. 11. 22.자 매매계약’이라 한다)을 원인으로 하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 D는 2019. 12. 27. 피고 C에게 2019. 12. 26.자 신탁을 원인으로 하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 위 각 소유권이전등기의 원인이 된 ① E와 피고 D 사이의 2019. 11. 22.자 매매계약 및 ② 피고들 사이의

2019. 12. 26.자 신탁계약은 E의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당하므로, E와 피고 D 사이의 2019. 11. 22.자 매매계약 및 피고들 사이의 2019. 12. 26.자 신탁계약은 각 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고들은 이 사건 부동산에 관하여 각 자기 명의로 마친 2019. 12. 27.자 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고들이 그 취소를 구하는 2019. 11. 22.자 매매계약 및 2019. 12. 26.자 신탁계약 체결 당시 원고들이 E에 대하여 관련 공사대금 등 소 제1심 판결에서 판단한 내용과 같은 공사대금 등 지급채권을 가지고 있었던 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사의 인정 여부

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 ① E와 피고 D 사이에 2019. 11. 22.자 매매계약이 체결되었다거나, 이 매매계약이 사해행위에 해당한다거나 ② 피고들 사이의 2019. 12. 26.자 신탁계약이 사해행위에 해당한다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 2019. 11. 22.자 매매계약 및 2019. 12. 26.자 신탁계약이 사해행위임을 이유로 위 각 계약의 취소 및 원상회복을 구하는 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 앞서 인정한 사실에 따르면, 이 사건 부동산에 관한 2019. 11. 22.자 매매계약은 2017. 9. 29.자 신탁계약에 따라 1순위 우선수익자인 J은행의 처분 청구에 의하여 피고 C와 피고 D 사이에 이루어진 것이어서, 달리 E와 피고 D 사이에 이루어졌음을 인정할 증거가 없다(E와 피고 D 사이에 이 사건 O 토지 중 L 토지 및 M건물 Y호 등 8세대 건물에 관한 매매계약이 2019. 11. 22. 체결된 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이는 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 아니다). 즉 이 사건 부동산에 관한 2019. 11. 22.자 매매계약을 채무자인 E와 수익자인 피고 D 사이의 법률행위로 보기 어렵다.

2) 채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의는 전득행위 당시 그 행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미하는 것이므로, 전득자의 악의를 판단함에 있어서는 단지 전득자가 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위의 사해성을 인식하였는지 여부만이 문제가 될 뿐이지만(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조), 위 1)에서 살핀 바와 같이 이 사건 부동산에 관한 2019. 11. 22.자 매매계약을 채무자인 E와 수익자인 피고 D 사이의 법률행위로 보기 어려우므로 피고 C이 2019. 12. 26.자 신탁계약 체결 당시 이를 사해행위로 인식하였다고 보기도 어렵다.

3) 한편 원고들은, 2019. 12.경 피고 D의 채권자들이 피고 D의 피고 C에 대한 소유권이전등기청구권 등을 가압류하였고, 피고 C이 이러한 사정을 알고 있었으므로 2019. 11. 22.자 매매계약 또는 2019. 12. 26.자 신탁계약이 사해행위라고 주장한다. 갑 제11호증(가지번호 포함)의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, Z, AA, R, AB, Q, AC가 2019. 11.경 피고 D를 채무자로, 피고 C을 제3채무자로 하여, 피고 D의 피고 C에 대한 수익금 및 사업비 운영비 지급채권, 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구권 등을 가압류 신청하여, 2019. 12.초경부터 2020. 1. 사이에 그 신청취지와 같은 채권가압류결정을 받은 사실은 인정되나, 위 각 가압류결정의 대상이 된 소유권이전등기청구권의 목적이 되는 부동산은 이 사건 부동산이 아니라 이 사건 O 토지였던 점 등을 고려하면, 위 인정사실만으로 2019. 11. 22.자 매매계약 또는 2019. 12. 26.자 신탁계약이 사해행위가 된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 원고들은, E나 피고 D와 관련 있는 G, F, V 등이 공모하여 E 소유의 이 사건 부동산에 대한 원고들의 강제집행을 피할 목적으로 피고 D를 설립하여, 이 사건 부동산을 피고 D, 피고 C에 차례로 양도 및 신탁하였으므로 이러한 일련의 행위들인 2019. 11. 22.자 매매계약 및 2019. 12. 26.자 신탁계약이 사해행위로서 취소되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① G, F, V 등이 E나 피고 D의 설립운영 등과 상당한 관련이 있는 사람들이고, 특히 G는 E 및 피고 D의 실사주로 보이는 점, ② 원고들이 E에 대하여 관련 공사대금 등 청구의 소를 제기한 때로부터 얼마

지나지 않아 피고 D가 설립된 점, ③ 피고 D 설립 무렵인 2019. 7.경 전후로 E, 피고들 사이의 매매, 양도, 신탁 등 법률행위가 있었고, 그로 말미암아 이 사건 부동산과 이 사건 O 토지를 비롯한 E의 적극재산 대부분이 실질적으로 피고 D에 귀속된 점, ④ 현재 E가 보유한 자산은 I아파트 미분양분 10세대(분양대금 기준 합계 약 2,200,000,000원)와 AD이 관리하고 있는 위 아파트 분양대금 약 780,000,000원 상당만이 남게 된 점 등을 고려하면, 이 사건 부동산에 관한 E, 피고들 사이의 일련의 법률행위로 말미암아 E가 채무초과상태에 이르거나 채무초과상태가 더욱 심화된 것으로 보이긴 한다. 그러나 이러한 사정을 모두 인정한다고 하더라도 원고들이 E가 채무를 면탈하기 위하여 신설회사인 피고 D를 설립하였음을 전제로 피고 D에 그 책임을 묻는 것은 별론[원고들이 위와 같은 주장을 전제로 이 법원 2020가합100405(본소), 2021가합106646(반소)로 피고 D에 관련 대여금 등 청구의 소를 제기한 점은 앞서 살핀 바와 같다], 채무자인 E가 2019. 11. 22. 피고 D와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다는 점을 인정하기 어려운 이상, 피고들 사이의 2019. 11. 22.자 매매계약 및 2019. 12. 26.자 신탁계약을 채권자 취소의 대상이 된다고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유현영, 판사 최리니, 판사 김은수

별지

1. 부산 기장군 AE 대 1,482㎡.
2. 부산 기장군 AF 대 185㎡.
3. 부산 기장군 AG 대 5㎡.
4. 부산 기장군 AH 대 221㎡. 끝.

