

부산지방법원 2022. 7. 28 선고 2021가단301257 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 이동훈

소송복대리인 변호사 박은희

피 고 B

소송대리인 법무법인 동연

담당변호사 이윤석

변 론 종 결 2022. 4. 28.

판 결 선 고 2022. 7. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고와 C(개명전: D) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 26. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 서부지원

북부산등기소 2019. 12. 27. 접수 제58804호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
예비적으로, 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 서부지원 북부산등기소
2019. 12. 27. 접수 제58804호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 대출금

원고는 2019. 8. 20. C에게 36억 원을 1년 거치후, 원리금 분할상환조건으로(이하 '제1 대출'이라고 한다), 3억 원을 원리금 분할 상환 조건으로 대출하였다(이하 '제2 대출'이라고 하고, 위 대출을 통틀어 '이 사건 대출금'이라고 한다).

나. C, E은행 및 원고 사이의 부동산담보신탁계약 체결

C는 원고로부터 위 가.항과 같이 대출받으면서 위 대출금채무를 담보하기 위해 김해시 F 대 765.3㎡ 토지 및 그 지상 건물(토지와 건물을 통틀어 이하 '이 사건 신탁부동산'이라고 한다)을 E은행에 담보신탁하였고, 원고를 우선수익자로 지정하였다(이하 '이 사건 부동산담보신탁 계약'이라고 한다) 이에 따라 C와 E은행은 수탁자 E은행 명의로 이 사건 신탁부동산에 관하여 위 2019. 8. 20.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 별지 목록 기재 부동산에 관한 매매계약 체결 및 소유권 이전

피고는 2019. 12. 26. C로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 매매대금 1억 3,000만 원(계약금 1,300만 원, 잔금 1억 1,700만 원)에 매수하기로 하면서, 이 사건 아파트에 관한 중소기업은행의 1순위 근저당권의 피담보채무액 1억 원을 공제하고 잔금을 지급하기로

약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다). 이에 따라 피고는 C에게 2019. 12. 26. 계약금 1,300만 원, 2019. 12. 27. 피담보채무액 1억 원을 공제한 잔금 1,700만 원을 지급하였다.

라. C의 기한 이익 상실 및 이 사건 신탁부동산에 관한 공매

1) C는 2019. 12. 4.경까지 이 사건 대출금을 변제하여 오다가, 이후부터 제1 대출에 관한 이자 지급을 연체함으로써 2020. 2. 8.경 이 사건 대출금에 관한 기한의 이익을 상실하였다.

2) 그 후 수탁자 E은행은 이 사건 신탁부동산에 관한 공매절차를 진행하여 2020. 12. 4. 주식회사 G에게 이 사건 신탁부동산을 35억 원에 매도하였다. 원고는 위 매매대금 35억 원에서 신탁보수와 비용 등을 공제한 돈으로 이 사건 대출금 중 일부를 회수하였다.

마. 이 사건 아파트에 관한 가처분

원고는 사해행위 취소를 원인으로 한 원상회복청구권을 보전하기 위해 이 사건 아파트에 관하여 이 법원 2020카단50652 가처분을 신청하였고, 그 가처분 결정에 따라 2020. 2. 12. 가처분등기가 마쳐졌다.

바. 2021. 1. 13. 기준 원고의 C에 대한 이 사건 대출금 잔액

2021. 1. 13.을 기준으로 원고의 C에 대한 이 사건 대출금 잔액은 제1 대출 원금 428,757,688원, 연체이자 1,033,616원, 미수이자 245,770,145원, 제2 대출의 미수이자 20,009,036원 등 합계 695,570,485원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2~6, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

C가 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 처분한 이 사건 매매계약은

사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 원상회복으로 이 사건 아파트에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리

주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 관하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분 행위가 채권자를 해하지 않으므로, 채무자가 비록 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2016다263355 판결 등 참조).

그리고 우선수익권은 신탁법에서 규정한 법률 용어는 아니나, 거래 관행상 통상 부동산담보신탁계약에서 우선수익자로 지정된 채권자가 채무자의 채무불이행 시에 신탁재산 처분을 요청하고 그 처분대금에서 자신의 채권을 위탁자인 채무자나 그 밖의 다른 채권자들에 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 말한다. 우선수익권은 수익급부의 순위가 다른 수익자에 앞선다는 점을 제외하면 그 법적 성질은 일반적인 수익권과 다르지 않다. 채권자는 담보신탁을 통하여 담보물권을 얻는 것이 아니라 신탁이라는 법적 형식을 통하여 도산 절연 및 담보적 기능이라는 경제적 효과를 달성하게 되는 것일 뿐이므로, 그 우선수익권은 우선 변제적 효과를 채권자에게 귀속시킬 수 있는 신탁계약상 권리이다(대법원 2018. 4. 12. 선고 2016다223357 판결 등 참조).

따라서 채무자가 신탁재산 이외의 다른 재산을 처분하더라도 채권자가 우선수익자로 지정되어 있고, 그 처분행위 당시 신탁재산의 가액 및 우선수익금의 한도액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 신탁 재산 이외의 다른 재산의 처분행위는 채권자를 해하지 않으므로, 채권자에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다.

2) 구체적 판단

위 기초사실 및 갑 제3, 10호증, 을 제3, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사실에 따르면, 이 사건 매매계약 당시(2019. 12. 26.) 이 사건 신탁부동산의 가액은

4,772,392,110원~5,173,510,410원 사이의 금액이었을 것으로 보이고, 원고의 우선수익금 한도액은 43억 2,000만 원으로서 원고의 당시 채권액인 3,905,959,621원을 초과하고 있었다. 따라서 우선 공제되는 비용 및 보수를 고려하더라도 채무 전액에 대하여 우선수익자인 원고에게 우선변제권이 확보되어 있었다고 보이는바, 이 사건 신탁부동산 이외의 이 사건 아파트에 관한 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하지 않으므로, 원고에 대하여 사해행위가 성립하지 않는다. 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

가) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산담보신탁계약의 우선수익자인 원고의 채권액은 이 사건 대출금 원리금 합계 3,905,959,621원 가량이었고, 원고의 이 사건 부동산담보신탁 계약상 우선수익금 한도액은 43억 2,000만 원이었다.

나) 이 사건 신탁부동산의 시가는 2019. 8. 6. 기준 4,772,392,110원, 2020. 3. 18. 기준 5,173,510,410원이었다.

다) 이 사건 부동산담보신탁 계약상 수탁자가 이 사건 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우에는 수탁자가 이행하는 신탁재산의 관리 그 밖의 신탁사무와 관련된 비용 및 보수 등을 공제하고 우선수익자인 원고의 피담보채권을 정산하기로 약정하였다.

라) 이 사건 부동산담보신탁계약에서 약정한 담보보수 6,912,000원은 원고가 부담하기로 하였고, 수탁자인 E은행이 지급받는 환가처분보수는 처분대금이 1억 원까지 8/1000, 1억 원~2억 원 7/1000, 2억 원~5억 원 6/1000, 5억 원~10억 원 5/1000, 10억 원 초과 4/1000으로 약정하였다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

C는 고의로 이 사건 대출금에 관한 대출이자를 납부하지 않았고, 그로 인하여 사건 신탁부동산이 공매처분되더라도 원고가 이 사건 대출금채권을 전부 회수하지 못할 것을 예상하고, 이 사건 아파트를 피고에게 이전한 것으로 보인다. 이 사건 아파트 소유권이 이전된 후에도 C가 위 아파트에 설정된 근저당권의 피담보채무에 관한 이자를 납부하고 있다. 또한 이 사건 매매계약 당시 공인중개사에게 중개를 의뢰하지 않았고, 이 사건 매매계약상 매매대금은 시가보다 저렴하다. 위와 같은 사정을

고려하면 이 사건 매매계약은 통정 허위표시로서 무효이므로, 피고 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 판단

1) 앞서 인정한 사실에 갑 제6, 7, 11호증의 각 기재, 이 법원의 기업은행(2021. 6. 24.자), H은행(2021. 6. 25.자)에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과 및 증인 C의 증언을 종합하면, 다음 사실을 인정할 수 있다.

가) C는 2019. 12. 4. 이후부터 원고에게 이 사건 대출금 중 제1 대출에 관한 이자를 납부하지 않았다.

나) 이 사건 매매계약 체결 및 이 사건 아파트에 관한 피고 앞으로의 소유권 이전 후에도 C는 이 사건 아파트에 관한 2020년 1~3월분 관리비를 납부하였고, 이 사건 아파트 1순위 근저당권 피담보채무의 대출 이자를 납입하였다.

다) 이 사건 매매계약 당시 매매대금 1억 3,000만 원은 그 당시 I 시세 일반평균값인 1억 9,000만 원 보다 저렴하였다.

2) 그러나 앞서 인정한 사실에 갑 제7, 11호증, 을 제1, 2, 6~12, 14, 17호증의 각 기재, 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사실과 사정에 따르면, 앞서 인정한 사실만으로는 이 사건 매매계약이 통정 허위표시에 해당하여 무효라고 볼 수 없으므로, 원고의 예비적 청구 또한 이유 없다.

가) 피고는 2019. 12. 26. C와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였고, 처분문서인 매매계약서를 작성하였으며, 그에 따라 매매대금 1억 3,000만 원 중 근저당권 피담보채무 1억 원을 공제한 3,000만 원을 실제로 지급하였다.

나) 피고는 이 사건 아파트 1순위 근저당권 피담보채무 1억 원을 변제하기 위해 2020. 2. 13. H은행으로부터 이 사건 아파트를 담보로 7,000만 원을 대출받았으나, 원고 명의로 마쳐진 2020. 2. 12.자 가처분등기로 인해 대출실행 당일인 2020. 2. 13. H은행으로부터의 대출이 취소되었다.

다) 이 사건 아파트에 관해 원고 명의의 가처분등기가 마쳐지기 전에 피고는 2020. 2. 7.경

H은행으로부터 이 사건 아파트 담보대출 관련서류를 안내받고, 전입세대 열람 확인서를 발급받는 등으로 대출 절차를 진행하고 있었던 것으로 보인다.

라) 피고는 이 사건 아파트에 관한 소유권을 이전받은 후 재산세를 납부하여 왔다.

마) 피고는 원고의 이 사건 아파트에 관한 가처분 등으로 이 사건 아파트에 관한 C의 중소기업은행에 대한 근저당권 피담보채무를 변제하지 못하고 이 사건 아파트를 사용하지 못하게 되자, 이 사건 아파트에 관한 관리비 및 대출이자를 납부하지 않은 것으로 보인다.

바) C는 2018. 2. 8. 이 사건 신탁부동산을 매매대금 43억 원에 매수하였고, 원고의 이 사건 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권의 한도액이 이 사건 대출금을 초과하고 있었는데, C는 원고가 이 사건 대출금 일부를 회수할 수 없을 것으로 예상하였다고 보기는 어렵다. 이 사건 매매계약 당시 C로서는 이 사건 아파트에 관한 강제집행을 회피할 필요성이 없었던 것으로 보인다.

사) I 시세에 등록된 이 사건 아파트와 동일한 종류의 아파트 실제 거래는 이 사건 아파트를 포함해 6건이 있었는데, 이 사건 매매계약 이전에 매매대금 약 2억 원 1건, 약 1억 8,000만 원 1건, 그 이후에 약 1억 8,000만 원 2건, 약 1억 7,000만 원 1건으로 이 사건 매매계약 1억 3,000만 원이 시세보다 훨씬 저렴하였다고 단정하기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최영

별지