

대구지방법원 2021. 10. 7 선고 2020가합212457 판결 [소유권이전등기말소청구]

재판경과

대구고등법원 2022. 6. 9 선고 2021나26568 판결

대구지방법원 2021. 10. 7 선고 2020가합212457 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 모병철

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 민주 담당변호사 문병규

소송복대리인 변호사 이병호

변론종결 2021. 8. 26.

판결선고 2021. 10. 7.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 12. 체결된 신탁계약을 취소한다. 피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2020. 8. 21. 접수 제134066호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C 사이의 사업권양도계약

1) 원고는 2019. 10. 31.경 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)과 사이에, 원고가 C에게 대구 수성구 D 일대에 5개동, 총 272세대 규모의 아파트를 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 사업권 및 사업부지에 대한 권리 일체를 대금 40억 원(부가가치세 별도)에 양도하는 내용의 사업권양도계약을 체결하였다.

2) 이후 원고와 C은 3차례에 걸쳐 양도대금 지급방법을 변경하였는데, 그 중 2020. 8. 25. 체결된 제3차 변경계약에서 정한 양도대금 40억 원(부가가치세 별도)의 지급방법은 아래와 같다.

구분	지급 시기	지급 금액(부가가치세 별도)
계약금	계약시(토지매매계약체결 95%)	6억 원
1차 중도금	건축심의 통과 시	2억 원
2차 중도금	PF 기표 시 14일 이내	2억 원
잔금	공사비 정산 후 7일 이내	30억 원
합계		40억 원

3) C은 원고에게 2019. 10. 31. 6억 6,000만 원, 2020. 4. 29. 1억 원, 2020. 5. 22. 1억 원,

2020. 8. 28. 2억 4천만 원의 양도대금을 각 지급하였다.

나. C과 피고 사이의 이 사건 신탁계약

1) C은 2020. 8. 12. 피고와 사이에, 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 포함하여 총 168필지의 부동산(이하 ‘이 사건 신탁부동산’이라 한다)에 관하여 이 사건 사업을 위한 관리형 토지신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 체결하였는데, 위 신탁계약의 수익자는 아래와 같다.

수익자 종류	법인명	우선수익한도액	비고
공동1순위 우선수익자	주식회사 E	180억 원	대출약정금의 120%
	주식회사 F	240억 원	
	주식회사 G	240억 원	
	주식회사 H	240억 원	
	I 주식회사	60억 원	
2순위 우선수익자	J 주식회사	260억 원	대출약정금의 130%
3순위 우선수익자	K 주식회사	130억 원	대출약정금의 130%
4순위 우선수익자	주식회사 L	83,821,970,180원	공사도급계약상 총공사비의 130%
수익자	C		

2) C은 2020. 8. 21. 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 신탁부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 피고에게 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) C은 현재 이 사건 신탁계약에 기한 수익권 이외에는 별다른 재산이 없다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을 제1 내지 4, 7호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C은 피고에게 유일한 재산인 이 사건 신탁부동산에 관하여 이 사건 신탁계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이는 잔존 양도대금채권을 가지는 원고를 포함한 C의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다.

따라서 이 사건 신탁계약 중 이 사건 신탁부동산의 일부인 이 사건 부동산에 관한 부분은 신탁법 제8조에서 규정한 사해신탁에 해당하므로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

신탁계약상 위탁자가 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁(自益信託)의 경우 신탁재산은 위탁자의 책임재산에서 제외되지만 다른 한편으로 위탁자는 신탁계약에 따른 수익권을 갖게 되어 위탁자의 채권자가 이에 대하여 강제집행을 할 수 있고, 이러한 수익권은 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 등의 행위와 달리 일반채권자들의 강제집행을 피해 은밀한 방법으로 처분되기 어려우며, 특히 수탁자가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 인가받아 신탁을 영업으로 하는 신탁업자인 경우 공신력 있는 신탁사무의 처리를 기대할 수 있다. 그러므로 위탁자가 사업의 계속을 위하여 자익신탁을 설정한 것이 사해행위에 해당하는지 여부를 판단할 때는 단순히 신탁재산이 위탁자의 책임재산에서 이탈하여 외견상 무자력에 이르게 된다는 측면에만 주목할 것이 아니라, 신탁의 동기와 신탁계약의 내용, 이에 따른 위탁자의 지위, 신탁의 상대방 등을 두루 살펴 신탁의 설정으로 위탁자의 책임재산이나 변제능력에 실질적인 감소가 초래되었는지, 이에 따라 위탁자의 채무면탈이 가능해지거나 수탁자 등 제3자에게 부당한 이익이 귀속되는지, 채권자들의 실효적 강제집행이나 그 밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났는지 여부를 신중히 검토하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 5. 23.자 2009마1176 결정 등 참조).

나. 이 사건 판단

이 사건으로 돌아와 보건대, 원고에 대하여 잔존 양도대금채무를 부담하고 있던 C이 E 등으로부터

대출을 받으면서 유일한 재산인 이 사건 신탁부동산에 관하여 피고 명의로 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 원고 제출 증거만으로는 이 사건 신탁계약으로 인하여 C의 실질적인 책임재산의 감소 또는 공동담보의 부족이 초래되었다고 인정하기 어려우므로, 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

① C은 이 사건 신탁계약을 통해 이 사건 신탁계약상 수익권을 취득하였다. 신탁수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가해야 한다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2020다14449 판결 등 참조). 그런데 원고는 막연하게 이 사건 신탁계약으로 인해 C의 실질적 책임재산이 감소하였다고만 주장할 뿐 C이 취득한 수익권의 가치를 위와 같은 방법으로 평가하기 위한 감정 등의 절차를 취하지 않음으로 인하여, 현상태에서 이 사건 신탁계약으로 인하여 C의 실질적인 책임재산의 감소가 있었는지 확정할 수가 없다. 오히려 이 법원의 문서제출명령에 따라 C이 제출한 추정보고서 등에 의하면, 이 사건 신탁부동산의 가치는 90,924,800,000원 내지 99,449,000,000원으로 추정되었고, C은 이 사건 사업을 통해 이 사건 신탁부동산을 취득하기 위해 지출한 비용 95,694,200,000원을 포함한 모든 비용을 공제하고도 36,343,257,000원의 수익을 얻는 것으로 추정되었다.

② 원고는 C이 이 사건 신탁계약에 따라 취득한 수익권에 대하여 강제집행을 하여 자신의 채권에 충당할 수 있고, 이러한 수익권은 일반채권자들의 강제집행을 피해 은밀한 방법으로 처분되기 어렵다.

③ 이 사건 신탁계약으로 인하여 이 사건 신탁부동산에 관한 소유권이 수탁자인 피고에게 이전되지만, 신탁재산은 소비하기 쉽게 현금화되기 어렵고, 부동산등기부의 일부인 신탁원부에 위탁자, 수탁자, 수익자 등과 신탁의 목적, 신탁재산의 관리방법, 신탁종료 사유 등이 기재되어 공시되므로 일반채권자인 원고 역시 신탁재산의 운용 상태를 확인 및 감시할 수 있다. 그리고 피고는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 인가받은 신탁업자로서 피고에게 공신력 있는 신탁사무의 처리를 기대할 수 있어 보인다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김경훈, 판사 황윤철, 판사 남명수

목 록

1. 대구 수성구 M 대 164㎡
2. 위 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 근린생활시설 및 주택
 - 1층 소매점 91.22㎡
 - 2층 사무실 90.22㎡
 - 3층 주택 72.56㎡
 - 외 지하대피실 24.53㎡, 끝.

