

서울북부지방법원 2024. 11. 14 선고 2023가합21621 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 오태만

피고1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김기환

피고들 소송복대리인 변호사 김용관, 박준희

변론 종결2024. 10. 17.

판결 선고2024. 11. 14.

주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 피고 주식회사 B와 주식회사 D 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2021. 3. 24. 체결된 신탁계약을 취소한다.
- 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여,
가. 피고 C와 주식회사 D 사이에 2020. 3. 27. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,

나. 피고 C는 주식회사 D에게 수원지방법원 이천등기소 2020. 4. 7. 접수 제18857호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 C와 주식회사 D 사이에 2020. 4. 24. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,

나. 피고 C는 주식회사 D에게 수원지방법원 이천등기소 2020. 5. 18. 접수 제24997호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 주식회사 D에 대한 공사대금채권

1) 원고는 주식회사 D(이하 '채무자 회사'라 한다)과 사이에 채무자 회사로부터 ① 2018. 10. 20. '이천시 E 외 6필지 F건물신축공사 중 형틀목공사'를 공사대금 3,264,870,600원(부가가치세 포함)에 하도급 받는 내용의 공사계약(이하 '1차 공사계약'이라 한다), ② 2019. 10. 29. '의정부 G, H에 있는 I건물신축공사 중 형틀·철근콘크리트공사'를 공사대금 1,386,000,000원(부가가치세 포함)에 하도급 받는 내용의 공사계약(이하 '2차 공사계약'이라 하고, 이를 1차 공사계약과 합하여 '이 사건 공사계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

2) 원고는 이 사건 공사계약에 따라 공사를 완료하였음에도, 채무자 회사는 원고에게 1차 공사계약과 관련하여 총 2,549,420,600원, 2차 공사계약과 관련하여 총 1,275,500,000원을 지급하고 나머지 공사대금을 지급하지 않았다.

3) 이에 원고는 2021. 12. 1. 채무자 회사를 상대로 서울북부지방법원 2021가합28253호로 미지급 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2023. 1. 19. '채무자 회사는 원고에게 788,150,000원 및 그중 759,550,000원에 대하여는 2021. 12. 14.부터, 나머지 28,600,000원에 대하여는 2022. 11. 17.부터 각 2023. 1. 19.까지는 연 6%, 그다음 날부터 다

값는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였고, 위 판결은 2023. 2. 4. 그대로 확정되었다(이하 '이 사건 관련 판결'이라 한다).

나. 채무자 회사의 피고 주식회사 B에 대한 부동산 담보신탁

채무자 회사는 2021. 3. 24. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라고만 한다)과 채무자 회사 소유의 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 별지 목록 순번대로 '이 사건 제○ 부동산'이라 한다)에 관하여 J조합을 우선수익자로 하는 부동산 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B은 같은 날 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 채무자 회사의 피고 C에 대한 근저당권설정

1) 채무자 회사는, 2020. 3. 26. 이 사건 제3 부동산에 관하여 2019. 3. 23. 자 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2020. 4. 20. 이 사건 제4 부동산에 관하여 2020. 4. 17. 자 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

2) 이후 채무자 회사는, 2020. 3. 26. 이 사건 제3 부동산에 관하여 근저당권자 K조합, 채권최고액 32억 5,000만 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 'K조합 근저당권'이라 한다)를, 2020. 4. 20. 이 사건 제4 부동산에 관하여 근저당권자 L조합, 채권최고액 2억 4,700만 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 'L조합 근저당권'이라 한다)를 각 마쳤다.

3) 이후 채무자 회사는 피고 C에게, 2020. 4. 7. 이 사건 제3 부동산에 관하여 2020. 3. 27. 자 근저당권설정계약을 원인으로 하여 채권최고액 25억 원의 근저당권설정등기를, 2020. 5. 18. 이 사건 제4 부동산에 관하여 2020. 4. 24. 자 근저당권설정계약을 원인으로 하여 채권최고액 5억 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 각 근저당권설정계약' 및 '이 사건 각 근저당권설정등기'라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증, 을 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 J조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

채무자 회사는 채무초과 상태에서 채무자 회사 소유의 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 피고 B과 이

사건 신탁계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 신탁계약은 원고를 포함한 채무자 회사의 채권자를 해하는 사해행위로서 취소되어야 한다.

또한 채무자 회사는 채무초과 상태에서 피고 C에게 이 사건 각 근저당권설정등기를 마쳐줌으로써 무자력 상태를 심화시켰으므로, 이 사건 각 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고 C는 원고에게 사해행위취소로 인한 원상회복으로 이 사건 각 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립 및 채무자 회사의 채무초과 상태

앞서 인정한 사실에 의하면, 채무자 회사와 피고 B 사이의 이 사건 신탁계약 및 피고 C와의 이 사건 각 근저당권설정계약이 각 체결되기 전에 이미 원고가 채무자 회사에 대하여 이 사건 공사계약에 따른 공사대금채권을 가지고 있었고 이에 관한 이 사건 관련 판결이 확정되었으므로, 원고의 채무자 회사에 대한 위 공사대금채권은 사해행위의 피보전채권이 될 수 있다. 또한 채무자 회사가 이 사건 신탁계약 및 이 사건 각 근저당권설정계약 당시 채무초과 상태에 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 이 사건 신탁계약의 사해행위 여부

1) 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하지만, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 신규자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 아니한다. 이러한 법리는 위 담보권 설정에 갈음하여 신규로 자금을 제공하는 채권자와 사이에 위 채권자 혹은 그가 지정하는 제3자를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우에도 마찬가지로 적용된다 할 것이고, 이러한 방식의 신탁행위의 사해성 여부는 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여 신탁의 경위 및 목적과 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 사용처, 다른 일반 채권자들에 대한 관계에서 실효적 강제집행이나 그 밖의 채권 만족의 가능성에

새로운 장애가 생겨났는지 여부 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적으로 판단하여야 한다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다83428 판결 등 참조).

한편 신탁법 제8조 제1항은 "채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있다. 다만, 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다."고 규정하여, 신탁수익자가 수익권을 취득할 당시 선의인 경우 사해신탁의 취소를 인정하지 않고 있다. 따라서 신탁계약의 수익자가 신탁계약 당시 채권자를 해함을 알고 있었는지 여부에 따라 그 취소 여부를 판단하여야 한다.

2) 채무자 회사가 2021. 3. 24. 피고 B와 이 사건 신탁계약을 체결하고 같은 날 피고 B에게 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 위 신탁계약을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 채택한 각 증거와 을 3, 4호증의 각 기재, 이 법원의 J조합에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 신탁계약이 사해행위에 해당한다거나, 이 사건 신탁계약의 우선수익자인 J조합이 이 사건 신탁계약이 사해행위에 해당함을 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

가) 부동산담보신탁은, 신탁회사가 위탁자가 대출 신청한 대출기관에 담보신탁 우선수익권을 부여하고, 우선수익권을 취득한 대출기관은 위탁자 또는 대출채무자에게 대출을 실행하며, 위탁자 또는 대출채무자가 대출금 상환을 완료하면 신탁회사는 신탁을 해지한 후 위탁자에게 신탁부동산의 소유권을 이전하나, 반면 위탁자 또는 대출채무자가 대출금을 상환하지 못하면 신탁회사는 신탁부동산을 제3자에게 공매한 후 그 매각대금으로 대출금을 상환하고 잔여 금액을 위탁자에 교부하는 구조이다.

나) 이 사건 신탁계약의 우선수익자인 J조합은 2021. 3. 24. 채무자 회사와 대출약정을 체결하고 2억 9,800만 원을 대출해주었고, 채무자 회사는 위 대출금으로 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 기존에 마쳐진 근저당권자 M조합에 대한 피담보채무를 변제하고 각 근저당권설정등기를 말소한 사정에

비추어 보면, 채무자 회사는 건축공사업 등을 수행하면서 채무변제력이나 자력을 회복하기 위한 자금유통의 대가로 대출기관에 우선수익권을 부여하기 위해 이 사건 신탁계약체결에 나아간 것으로 보인다. 이와 같이 채무자 회사는 공사 관련 사업을 진행하면서 그 자금 사정이 악화되자 자금유통의 편의를 위하여 이 사건 신탁계약을 체결한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 신탁계약으로 인하여 채무자 회사의 실질적인 책임재산의 감소 또는 공동담보의 부족이 초래되었다고 단정하기 어렵다.

다) 이 사건 신탁계약의 우선수익자인 J조합은 이 사건 신탁계약을 체결하는 과정에서 비로소 채무자 회사와 거래한 것으로 보이고, 공시되지 않는 채무자 회사의 일반 채권채무관계까지 파악하고 이 사건 신탁계약의 체결로 일반 채권자들을 해할 수 있다는 점을 알았다고 보기는 어렵다. 나아가 만약 J조합이 원고 등 채무자 회사의 일반 채권자들을 해한다는 점을 알고 있었다면 굳이 사해행위취소의 위험을 무릅쓰고 채무자 회사에 대출을 실행해주지는 않았을 것으로 보이는 점, 채무자 회사는 J조합으로부터 대출받은 2억 9,800만 원을 모두 기존 근저당권부 채무 등을 변제하는데 사용한 점, J조합은 채무자 회사에 2억 9,800만 원을 대출하면서 외부 감정기관을 통한 이 사건 제1, 2 부동산의 감정평가절차(평가액 372,744,400원)를 거치는 등 여신심사를 거쳤는데 그 대출과정이나 내용에 있어 특별히 거래 관행이나 사회통념에 어긋나는 사정이 있다고 보이지 않는 점 등을 종합하면 J조합은 이 사건 신탁계약에 따른 수익권을 취득할 당시 이 사건 신탁계약이 채무자 회사의 채권자인 원고를 해함을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

다. 이 사건 각 근저당권설정계약의 사해행위 여부

1) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이라고 할 것이다(대법원 2001. 10. 1. 선고 2000다42618 판결 등 참조). 이러한 법리는 근저당권이 설정된 부동산에 근저당권을 추가로 설정하는 경우에도 마찬가지로, 이와 같이 선순위 담보권이 설정된 목적물에 관하여 그 선순위 담보권의 피담보채권액을 공제하고도 교환가치가 남아

있어 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재한다는 점에 관한 증명책임은 채무자의 목적물 처분행위가 사해행위에 해당한다고 주장하는 채권자인 원고에게 있다.

2) 앞서 채택한 각 증거와 을 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 근저당권설정계약에 따른 피고 C 명의의 각 근저당권설정등기가 마쳐지기 전인 2020. 3. 26. 이 사건 제3 부동산에 관하여 K조합 근저당권, 2020. 4. 20. 이 사건 제4 부동산에 관하여 L조합 근저당권이 각 설정되어 있던 사실, K조합 근저당권의 피담보채권액은 25억 원이고, L조합 근저당권의 피담보채권액은 1억 9,000만 원인 사실이 각 인정되고, 이 사건 제3, 4 부동산이 위치한 '이천시 E 소재 F건물'의 2023. 5. 23. 무렵 시가는 1억 9,500만 원이거나 이와 유사한 금액이라는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없다. 1) 위 인정 사실에 의하면, 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 제3 부동산에 설정되어 있던 K조합 근저당권의 피담보채권액이 위 부동산 시가를 현저히 초과함을 알 수 있는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제3, 4 부동산의 가액에서 선순위 근저당권의 피담보채권액을 공제한 나머지 책임재산 가액이 남아있다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(앞서 본 법리와 같이, 선순위 담보권이 설정된 목적물에 관하여 그 선순위 담보권의 피담보채권액을 공제하고도 교환가치가 남아 있어 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재한다는 점에 관한 증명책임은 원고에게 있으나, 원고는 2024. 8. 21. 자 소송진행에 관한 의견서에서, 이 사건 제3, 4 부동산을 포함하여 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 시가 감정을 신청하지 않겠다는 의견을 표시하였고, 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 제3, 4 부동산에 설정되어 있던 K조합 및 L조합 근저당권의 피담보채권액이 위 부동산 가액을 초과하는지 여부를 구체적으로 알 수 있는 자료도 제출된 바 없다). 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 소결론

결국 이 사건 신탁계약 및 이 사건 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 피고 B, C에 대한 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로, 이를 모두 기각한다.

재판장판사신명희

판사강상우

판사김윤서

별지

1) 원고의 2023. 5. 23. 자 소장 9쪽 및 피고의 2024. 6. 27. 자 준비서면 8~9쪽.