

서울중앙지방법원 2024. 5. 30 선고 2023가합53193 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

4. 주식회사 D

5. 주식회사 E

6. F조합

7. G조합

8. H조합

9. I조합

10. J조합

11. K조합

12. L조합

13. M조합

원고들 소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 김경돈

피 고 1. N

2. O

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 케이에이치엘

담당변호사 김현석, 채병준

변 론 종 결 2024. 4. 25.

판 결 선 고 2024. 5. 30.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 가. 피고 N과 소외 P 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 5. 24. 체결된 각

재산분할계약을 1,698,982,938원의 범위에서 취소한다.

나. 피고 N은 원고들1)에게 1,698,982,938원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 N과 소외 P 사이에 별지2 및 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 5. 24. 체결된 각 재산분할계약을 취소한다.

나. 피고 N은,

1) 소외 P에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 울산지방법원 등기과 2022. 6. 15. 접수 제65222호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 소외 P에게 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 경주지원 등 기계 2022. 6. 16. 접수 제26526호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 가. 피고 O과 소외 P 사이에 별지4 목록 기재 부동산 중 43,067분의 8,613 지분에 관하여 2022.

4. 28. 체결된 증여계약을 취소한다.

나. 피고 O은 소외 P에게 별지4 목록 기재 부동산 중 43,067분의 8,613 지분에 관하여 울산지방법원 등기과 2022. 5. 6. 접수 제49337호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

1) 원고 주식회사 A, 주식회사 B, 주식회사 C, 주식회사 D은 각 상호저축은행법상 상호저축은행이고, 원고 주식회사 E은 은행법상 은행이며, 원고 F조합, G조합, H조합, I조합, J조합, K조합, L조합, M조합는 각 새마을금고법상 지역금고(이하 원고들 중 위 지역금고들만을 지칭할 경우 '원고 새마을금고들'이라 하고, 원고들 상호 중 '주식회사' 기재는 생략한다)이다.

2) 주식회사 Q(이하 '소외1회사'라 한다)은 부동산시행업, 부동산개발업 등을 목적으로 하는 회사로, P이 대표이사이다. 피고 N은 2022. 5. 24. P과 이혼한 P의 전 배우자이고, 피고 O은 P의 아들이다.

나. 이 사건 대출약정, 이 사건 자금보충확약 및 조건부 채무인수약정, 이 사건 연대보증계약

1) 소외1회사 외 1은 시행사의 지위에서 주식회사 R(이하 '소외2회사'라 한다)을 시공사로 하여, 울산 남구 S 일원에 지하 4층 내지 지상 5층 규모의 복합상가(울산 T 복합상가, 이하 '이 사건 상가'라 한다)를 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 하였다. 이 사건 상가에 관하여 2021. 8. 4. 사용승인이 이루어지고, 2021. 8. 18. 수탁자인 U 주식회사 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) 원고들은 2021. 9. 10. 소외1회사와 사이에, 기존대출금 상환, 금융비용을 포함하여 이 사건 사업의 운영비용 등에 필요한 자금을 조달하기 위하여 이 사건 상가 중 137개 호실(이하 '이 사건 주담보'라 한다) 등을 담보로 원고들이 소외1회사에 34,000,000,000원을 한도로 금원을 대여하기로 하는 내용의 대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 하였다. 이 사건 대출약정의 주요 내용은 아래와 같다2) .

차주: 소외1회사 대주: 원고들 대리금융기관: 원고 A 자금보충의무자: 소외2회사, P	전문 1. 소외1회사는 기존대출금 상환, 금융비용을 포함하여 이 사건 사업의 운영비용 등에 필요한 자금을 조달하기 위하여 담보대상부동산을 담보로 금 34,000,000,000원을 초과하지 아니하는 범위 내에서 대출하여 줄 것을 원고들(대주)에 요청하였고, 원고들은 이 약정의 제 조건에 따라 소외1회사(차주)에 대출을 제공하기로 하였다. 원고 A은 대주의 대리금융기관의 지위에서 이 약정에 정한 바에 따라 대주를 대리하여 업무를 수행하기로 하였다. 2. 소외2회사 및 P은 대출원리금 상환채무를 포함하여 금융관련계약에 따라 또는 그와 관련하여 차주가 대주에 대해 현재 부담하고 있거나 장래 부담하게 될 각종 금전채무에 대하여 자금보충의무를 부담하고 차주의 채무불이행시 차주의 채무를 중첩적으로 인수
---	---

하기로 하였다.

제1조 정의 등

“담보대상부동산”이라 함은 대주에게 담보로 제공되는 주담보 및 견질담보를 합하여 말하며, 구체적인 내역은 이 사건 대출약정상 별지1 내지 3 기재와 같다.

“주담보”라 함은 대주에게 담보로 제공되는 부동산담보신탁계약서1의 신탁대상부동산인 울산 남구 S 외 3필지 V호 외 136개호로서, 구체적인 내역은 이 사건 대출약정상 별지1 기재와 같다.

“견질담보”라 함은 피담보채무를 담보하기 위하여 대주 전원의 동의로 대리금융기관 단독으로 담보로 제공되는 견질담보 1 및 견질담보 2를 합하여 말하며, 구체적인 내역은 이 사건 대출약정상 별지 2 내지 별지 3 기재와 같다.

“부동산담보신탁계약서1”이라 함은 차주가 피담보채무를 담보하기 위하여 담보대상부동산 중 주담보를 신탁대상부동산으로 하여 대주에게 공동 제1순위 우선수익권을 부여하는 것을 주된 내용으로 하며, 위탁자로서 차주 및 수탁자로서 신탁회사 사이에 체결된 2021. 9. 10.자 부동산담보신탁계약서 및 이에 대한 특약(이에 대한 변경, 수정약정을 포함)을 말한다.

“대출만기일”이라 함은 차주가 대출원리금을 전액 상환하여야 하는 날로서 인출일로부터 12개월이 경과하는 날(그 날이 영업일이 아닌 경우에는 직후 영업일)을 말한다.

제3조 대출약정

제1항 대출약정금

(1) 이 약정에 정한 조건에 따라, 차주는 대주로부터 34,000,000,000원을 한도금액으로 하여 차입하고, 대주는 동 금액을 대출하기로 한다.

(2) 대주의 대출약정금 34,000,000,000원 중 30,000,000,000원은 일반자금대출(만기일시)로, 나머지 4,000,000,000원은 종합통장대출(한도대출)로 한다.

(3) 위 (1) 및 (2)에 따른 대주들의 일반자금대출 및 종합통장대출 대출약정금 및 대출참가 비율은 다음과 같다.

(단위: 억원)

대주	일반자금대출	종합통장대출	합계
A		40	40/340
B	30		30/340
C	80		80/340
D	10		10/340
E	10		10/340
F조합	40		40/340
G조합	40		40/340
H조합	10		10/340
I조합	10		10/340

J조합	35		35/340
K조합	18		18/340
L조합	10		10/340
M조합	7		7/340
합계	300	40	340/340

제5조 이자

제1항 이자율

(1) 대출약정금에 적용될 이자율은 연 4.5%의 고정금리로 하고, 종합통장대출은 연 4.5%의 고정금리로 한다.

제9조 담보

제1항 주담보에 대한 부동산담보신탁계약¹의 체결

(1) 차주는 담보대상부동산 중 주담보에 대하여 신탁회사와 부동산담보신탁계약서(개별대주에게 단독 공매권을 부여하는 조항이 포함되어야 하고, 신탁재산 환산 처분시 대출금 잔액 기준으로 대주별로 처분대금을 안분, 정산한다는 내용이 포함되어야 함)를 체결하고, 신탁회사로 하여금 피담보채무를 담보하기 위하여 대주에게 담보대상부동산에 관하여 부동산담보신탁계약에 따른 공동 제1순위 우선수익권증서(우선수익한도: 대출약정금의 130%를 교부하게 하여야 한다.

제15조 대리금융기관 및 대주들 사이의 관계

제1항 대리금융기관의 선임

(1) 각 대주는 이 약정에 규정된 바에 따라 대리금융기관을 그의 대리인으로 행위하도록 선임하고, 이 약정 및 그에 언급된 서류의 규정에 따라 대리금융기관에게 특별히 수권된 권한과 그에 합리적으로 부수된 권한을 행사할 수 있도록 수권하며, 이러한 수권은 이 약정의 기간 동안 취소하거나 철회할 수 있다.

[이 사건 대출약정상 별지 1 내지 3 생략]

3) 원고들, 소외1회사, P, 소외2회사 사이에 2021. 9. 10. 이 사건 대출약정상 소외1 회사의 기한의 이익이 상실되거나 대출원리금 상환에 필요한 자금이 부족하다고 대주(원고들)가 판단하는 경우 자금보충의무자인 P와 소외2회사가 소외1회사에게 그 부족자금을 후순위 대여하고, 자금보충의무자가 자금보충의무를 이행하지 않는 경우 조건부채무인수인인 P와 소외2회사가 소외1회사의 이 사건 대출약정상 대출원리금채무 전부를 중첩적으로 인수하기로 하는 내용의 자금보충확약 및 조건부 채무인수약정(이하 '이 사건 자금보충확약 및 조건부 채무인수약정'이라 한다)이 이루어졌고, 같은 날 원고 새마을금고들과 소외1회사, P 사이에 P이 이 사건 대출약정에 따른 소외1회사의 원고 새마을금고들에 대한 각 대출원리금채무(각 채무 합계 16,166,000,000원)를 연대하여 보증하기로 하는 내용의 연대보증계약(이하 '이 사건 연대보증계약'이라 한다)이 이루어졌다.

다. 이 사건 주담보에 대한 부동산담보신탁계약 및 신탁등기

1) 이 사건 주담보에 대하여 2021. 9. 16. 소외1회사와 P을 각 위탁자, W 주식회사(이하 'W'이라 한다)를 수탁자로 하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 부동산담보신탁계약'이라 한다)이 체결되었는데, 원고들이 이 사건 부동산담보신탁계약상 공동1순위 우선수익자로 지정되었고, 원고들의 우선수익권 금액은 각 아래 <표1> 기재와 같다.

<표1>

순위	순번	우선수익자(원고들)	우선수익권 금액(원)
(공동) 1순위	1	A	5,200,000,000
	2	C	10,400,000,000
	3	B	3,900,000,000
	4	D	1,300,000,000
	5	E	1,300,000,000
	6	F조합	5,200,000,000
	7	G조합	5,200,000,000
	8	H조합	1,300,000,000
	9	I조합	1,300,000,000
	10	J조합	4,550,000,000
	11	K조합	2,340,000,000
	12	L조합	1,300,000,000
	13	M조합	910,000,000
합계			44,200,000,000

2) 이 사건 주담보인 이 사건 상가 137개 호실에 대하여 2021. 9. 16. P과 소외1 회사 앞으로 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지고, 이에 이어 W 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 원고들의 대출실행

원고 A을 제외한 나머지 원고들은 2021. 9. 16. 소외1회사에 일반자금대출에 해당하는 30,000,000,000원을 대여하였고, 원고 A은 2021. 9. 16.부터 2023. 2. 28.경까지 소외1회사에

합계 3,772,484,601원을 대여하였다. 2023. 3. 3. 기준 원고들의 대출한도 및 대출액은 아래 <표2> 기재와 같다.

<표2>

원고들	대출한도(원)	대출액(원)
A	4,000,000,000	3,772,484,601
C	8,000,000,000	7,607,300,000
B	3,000,000,000	2,852,700,000
D	1,000,000,000	951,000,000
E	1,000,000,000	951,000,000
F조합	4,000,000,000	3,803,700,000
G조합	4,000,000,000	3,803,700,000
H조합	1,000,000,000	951,000,000
I조합	1,000,000,000	951,000,000
J조합	3,500,000,000	3,328,300,000
K조합	1,800,000,000	1,711,600,000
L조합	1,000,000,000	951,000,000
M조합	700,000,000	665,700,000
합계 (원고 새마을금고들 합계)	34,000,000,000 (17,000,000,000)	32,300,484,601 (16,166,000,000)

마. 자금보충 요청

원고 A은 2022. 9. 19. P과 소외2회사에게 '이 사건 대출약정에 따른 대출만기일(2022. 9. 16.)이 도과하여 소외1회사의 기한의 이익이 상실되었으므로 이 사건 자금보충확약 및 조건부 채무인수약정에 따라 2022. 9. 30.까지 자금보충의무를 이행하여 줄 것을 요청한다'는 내용의 내용증명을 보냈으나, P과 소외2회사는 위 기한이 경과할 때까지 자금보충의무를 이행하지 않았다.

바. 이 사건 증여계약, 이 사건 재산분할계약 및 별지1 내지 4 목록 기재 부동산에 관한 각 소유권이전등기

1) 별지4 목록 기재 부동산의 43,067분의 8,613 지분에 관하여 2022. 5. 6. 피고 O 앞으로 2022.

4. 28.자 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)을 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 피고 N은 2022. 3. 30. 배우자이던 P을 상대로 이혼 조정을 신청하였고, 2022. 5. 24. '피고 N과 P은 이혼하고, 재산분할로 P이 피고 N에게 별지1 내지 3 목록 기재 각 부동산에 관하여 각 설정된 근저당권을 전부 말소하고 조정성립일자 재산분할을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행한다(이하 위 재산분할 부분을 '이 사건 재산분할계약'이라 한다)' 등을 내용으로 하는 조정이 성립되었다.

3) 채무자를 P으로 하여 별지1 목록 기재 각 부동산에 마쳐져있던 각 근저당권설정등기가 2022. 5. 26. 모두 말소되었고, 별지1 내지 3 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 6. 15. 피고 N 앞으로 이 사건 재산분할계약을 원인으로 하는 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 15 내지 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

P은 채무초과 상태에서 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약을 하였는바, 위 각 계약은 원고들의 피보전채권(이 사건 대출약정상 대출원리금채권)을 해하는 사해행위이므로, 이를 모두(다만 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 재산분할계약의 경우 이 사건 재산분할계약일 이후에 말소된 각 근저당권의 피담보채권액을 제외한 1,698,982,938원의 범위에서) 취소한다. 피고 N은 원상회복으로 채권자인 원고들에게 위 1,698,982,938원을 배상할 의무가 있고, 피고들은 원상회복으로 채무자인 P에게 별지2 내지 4 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고들 앞으로 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 이전에 발생한 것이어야 하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는

법률관계가 발생하여 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1997. 5. 23. 선고 96다38612 판결 등 참조).

2) 위 기초사실에서 본 것과 같이 원고 새마을금고들은 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약이 이루어질 당시(각 2022. 4. 28.과 2022. 5. 24.) P에 대하여 이 사건 연대보증계약에 따른 각 연대보증채권(원고 새마을금고들의 각 채권액은 위 <표2> 기재 '대출액'란의 각 금원과 같고, 각 채권액 합계 16,166,000,000원이다)을 가지고 있었고, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

3) 한편, 이 사건 대출약정에서 정한 대출만기일(2022. 9. 16.)이 도과하였음에도 소외1회사가 대출금을 변제하지 않았고, 이에 원고들이 2022. 9. 19. P과 소외2회사에 대하여 2022. 9. 30.까지 자금보충의무를 이행하여 줄 것을 요청하였음에도 P과 소외2 회사가 위 기한 내 자금보충의무를 이행하지 않은 사실은 앞에서 본 것과 같다. 따라서 2022. 10. 1.자로 P이 소외1회사의 이 사건 대출약정상 대출원리금채무(합계 32,300,484,601원)를 중첩적으로 인수하였다고 볼 것이므로, 원고들은 2022. 10. 1.경 P에 대한 이 사건 대출약정상 대출원리금채권(이하 '이 사건 대출원리금채권'이라 한다)을 가지게 되었다.

위 기초사실에서 본 것과 같이 이 사건 자금보충확약 및 조건부 채무인수약정이 2021. 9. 10. 이루어졌으므로, 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약 이전에 이미 원고들의 P에 대한 이 사건 대출원리금채권 성립에 관한 기초적인 법률관계가 발생하여 있었고, 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약은 이 사건 대출약정상 대출만기일인 2022. 9. 16.로부터 약 4개월 전에 이루어졌는데, P은 소외1회사의 대표이사로서 소외1회사의 자금사정에 관하여 잘 알고 있었을 것이라 보이므로, 이 사건 재산분할계약 및 이 사건 증여계약 당시 가까운 장래에 원고들의 P에 대한 이 사건 대출원리금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 볼 수 있으며, 실제로 2022. 10. 1. 원고들의 P에 대한 이 사건 대출원리금채권이 성립되었으므로, 원고들의 P에 대한 위 채권 또한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 여부

1) 당사자들의 주장

피고들은 '이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약 당시 원고들이 제1순위 우선수익권을 확보하고 있던 담보신탁부동산(이 사건 주담보)의 가액이 이 사건 대출원리금채권액을 초과한 상태였으므로, 원고들은 이 사건 대출원리금채권 전액에 관하여 우선변제권을 확보하고 있었고, 따라서 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약은 사해행위에 해당하지 않는다'고 주장하는 반면, 원고들은 '이 사건 부동산담보신탁계약상 우선수익권은 채권적인 권리에 불과하여 이를 근저당권이 설정된 것과 같이 취급할 수 없다'는 취지로 주장한다.

2) 관련 법리

주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

신탁계약상의 우선수익권은 신탁법에서 규정한 법률 용어는 아니나, 거래관행상통상 부동산담보신탁계약에서 우선수익자로 지정된 채권자가 채무자의 채무불이행 시에 신탁재산을 처분한 대금에서 자신의 채권을 위탁자인 채무자나 그 밖의 다른 채권자들에 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 말한다(대법원 2018. 4. 12. 선고 2016다223357 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

원고들이 이 사건 주담보에 대하여 이 사건 부동산담보신탁계약상 공동1순위 우선수익권(이하 '이 사건 우선수익권'이라 한다)을 보유하고 있는 사실은 위 기초사실에서 본 것과 같고, 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 X에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 이 사건 부동산담보신탁계약은 채무자인 소외1회사의 채권자인 원고들에 대한 채무 이행을 담보하기 위한 목적으로 이루어진 계약이고(이 사건 부동산담보신탁계약 제1조 참조), 이 사건 주담보는 위탁자인 P와 소외1회사가 공유지분을 가지고 있는 건물로, 이 사건 부동산담보신탁계약의 실질은 채무자 내지 물상보증인인 P이 채권자들에게 그 소유의 건물을 담보로 제공한 것인 점, ② 이 사건 부동산담보신탁계약상 우선수익권금액은 원고들의 채권액 한도액의 각 130% 수준으로 설정되어 있는바, 거래계에서 근저당권의 채권최고액이 피담보채권액의 130%

수준으로 설정되는 것과 동일하게 우선수익권 금액이 정해진 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 부동산담보신탁계약에서 이 사건 대출원리금채권이 변제되면 이 사건 우선수익권도 소멸하고 이 사건 우선수익권은 그 피담보채권과 함께 양도되어야 하는 것으로서 부종성과 수반성을 갖는 것으로 정하고 있고, 이 사건 주담보의 멸실, 훼손 등으로 수탁자가 얻은 재산에 관한 물상대위를 허용하고 있는 등(이 사건 부동산담보신탁계약 제4조, 제7조 제2항, 제8조 제1항 참조) 이 사건 우선수익권이 담보물권과 같은 특질을 가지는 것으로 정한 점, ④ 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약이 이루어질 무렵 이 사건 주담보 중 131개 상가의 시가는 각 49,383,657,050원(2022. 4. 28. 시점 시가), 49,549,568,160원(2022. 5. 24. 시점 시가)으로, 이 사건 대출원리금채권액(합계 32,300,484,601원)을 170억 원 가량 초과하는 점 등을 종합해보면, 이 사건 우선수익권 금액에 앞서는 신탁사무 비용 등을 고려하더라도 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약이 이루어질 당시 이 사건 우선수익권자인 원고들에게 피보전채권인 이 사건 대출원리금채권액 전부에 대하여 근저당권과 유사한 기능을 하는 우선변제권이 확보되어 있었다고 봄이 타당하다.

다. 소결론

따라서 이 사건 증여계약 및 이 사건 재산분할계약은 원고들에 대한 사해행위에 해당하지 아니하므로, 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 원고들의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 허준서 판사 윤혜원 판사 권민정

별지

1)청구취지 및 청구원인 변경신청서의 변경된 청구취지에서 '원고에게'라고만 기재되어 있는데, 위와

같이 '원고들에게' 지급을 구하는 것으로 선택한다.

2)이 사건 대출약정에 별지1 내지 3이 포함되어 있는데, 이 판결의 별지1 내지 3과 구별하기 위해
이하에서 '이 사건 대출약정상 별지1 내지 3'이라 한다.