

춘천지방법원 원주지원 2024. 5. 30 선고 2023가합51235 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 4. 18.

판 결 선 고 2024. 5. 30.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 피고와 주식회사 C 사이에 별지2 제2목록 기재 부동산, 별지2 제3목록 기재 부동산, 별지2 제4목록 기재 부동산, 별지2 제5목록 기재 부동산에 관하여 각 2023. 6. 16. 체결된 신탁 계약을 취소한다.
- 피고는 주식회사 C에, 별지2 제2목록 기재 부동산에 대해 춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 21. 접수 제29126호 마쳐진 소유권이전등기의, 별지2 제3목록 기재 부동산에 대해 춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 21. 접수 제29127호 마쳐진 소유권이전등기의, 별지2

제4목록 기재 부동산에 대해 춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 21. 접수 제29128호 마쳐진 소유권이전등기의, 별지2 제5목록 기재 부동산에 대해 춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 21. 접수 제291289호 마쳐진 소유권이전등기의, 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지1 목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자이고, 주식회사 D(이하 ‘D’라 한다)는 1994. 11.경부터 이 사건 토지 지상에 299세대 규모의 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 및 부대복리시설(이하 ‘이 사건 상가’라 하고, 이 사건 아파트 및 상가를 통칭하여 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)을 신축하여 이를 분양하는 건축사업을 추진하였으며, E은 D의 대표이사였던 자이다. 위 사업은 여러 회사를 거쳐 2008년경 F영농조합법인에 양도되었다.

나. 원고는 춘천지방법원 원주지원 2006가합1400호로 제기한 민사소송에서 2008. 3. 31. ‘D, E 등은 연대하여 원고에게 2008. 5. 31.까지 23억 원을, 2008. 11. 30.까지 2억 원을 각 지급한다. 원고는 D, E 등으로부터 위 23억 원을 지급받음과 동시에 D, E 등에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행한다. 만일 D, E 등이 위 23억 원을 2008. 5. 31.까지 지급하지 아니하는 경우, D, E 등은 2008. 12. 31.까지 35억 원을 지급한다’는 내용이 포함된 임의조정이 성립되었다.

다. 원고, F영농조합법인, D, E 등은 2008. 5. 23. 위 나.항 기재 임의조정을 이행하기 위하여 ‘F영농조합법인, D, E 등은 연대하여, 원고에게 2008. 6. 30.까지 매매대금 25억 원을 지급하고, 그 담보로서 35억 원의 약속어음 공정증서를 발행하여 원고에게 교부한다. 그리고 F영농조합법인은 1순위로 채권최고액 35억 원의 근저당권을 원고에게 경료한다. 위 매매대금의 지급을 지체한 경우 원고는 위 약속어음 공정증서와 근저당권을 집행하는 등 일체의 법적 조치를 취할 수 있고, 이와 선택적으로 F영농조합법인, D, E 등을 연대채무자로 하여 매매대금 35억 원을 청구할 수 있다’는 내용이 포함된 합의약정을 체결하였다.

라. 그러나 F영농조합법인, D, E 등은 2008. 6. 30.까지 원고에게 위 다.항 기재 합의약정에서 정한 매매대금 25억 원을 지급하지 아니하였고, D는 2009. 3. 18. 이 사건 상가에 관한 소유권보존등기를 마쳤으며, 이 사건 아파트에 관하여 2010. 12. 24. F영농조합법인 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. 원고는 2010. 3. 12. F영농조합법인, D 등을 상대로 이 사건과 관련한 소를 제기하였고, 해당 소송에서 2012. 12. 21. ① F영농조합법인, D는 연대하여 위 다.항 기재 합의약정에 따라 원고에게 35억 원과 그 지연손해금을 지급하고, ② 원고는 위 35억 원과 그 지연손해금을 지급받음과 동시에 F영농조합법인에게 이 사건 부지에 관하여 위 다.항 기재 합의약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 내용 등의 판결이 확정되었다(서울남부지방법원 2010가합4890, 서울고등법원 2011나85187, 대법원 2013다22119, 이하 ‘선행 판결’이라고 한다.).

바. G은 2011. 12.부터 2013. 12. 무렵까지 F영농조합법인으로부터 이 사건 아파트 중 일부 세대를 매수하고, 강제경매절차를 통해 나머지 세대를 매수하여 이 사건 아파트 전체 세대에 관하여 G 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 그 과정에서 G은 2012. 11. 26. ‘F영농조합법인 등이 원고에게 지급할 선행 판결에 따른 35억 원의 이 사건 토지 매매대금 채무를 G이 연대보증하고, 이를 위해 원고에게 이 사건 아파트 중 일부에 관하여 채권최고액 39억 원의 근저당권을 설정해 줌과 아울러 39억 원의 약속어음 공정증서를 교부하고, 위 건축사업을 진행하기 위하여 G이 C 주식회사(이하 ‘C’이라 한다)를 설립하여 주식의 50%를 원고에게 양도한다. 만약 F영농조합법인 등이 2013. 8. 31.까지 매매대금을 지급하지 못하는 경우 G이 대신 이 사건 토지를 매수한다’는 내용의 합의서를 작성한 후, 공증인가 법무법인 H 2012년 제2278호로 공증을 받았다. G은 같은 날 원고에게 39억 원의 약속어음 공정증서(공증인가 법무법인 H 증서 2012년 제190호)를 작성해 주었다.

사. 원고와 G, C은 2013. 8. 27. ‘이 사건 토지에 대한 매매대금을 39억 원으로 확정하고, G과 C이 연대하여 원고에게 2014. 6. 30.까지 이 사건 토지에 대한 매매대금 39억 원을 지급한다’라는 취지의 합의서를 작성하였다. 이들은 같은 날 ‘채무자를 G과 C으로, 근저당권자를 원고로, 채권최고액 39억 원으로 하여 이 사건 아파트 중 247세대에 대하여 근저당권을 설정한다’라는 취지의 근저당권설정계약을 체결하였고, 원고는 2013. 8. 28. 근저당권설정등기(이하 위 근저당권을 ‘이

사건 근거당권’, 위 등기를 ‘이 사건 근거당권설정등기’라 한다)를 마쳤다. 원고는 이에 근거하여 2018. 7. 5. 춘천지방법원 원주지원 I로 이 사건 아파트에 대하여 임의경매개시결정을 받았다. 아. 원고가 G과 C을 상대로 신청한 서울서부지방법원 2017머48967 약정금 조정신청 사건에서 2018. 2. 13. ‘G과 C이 연대하여 원고에게 이 사건 부지 매매대금 39억 원을 포함하여 합계 42억 원 상당을 2018. 3. 31.까지 지급한다’는 내용이 포함된 조정을 갈음하는 결정이 확정되었다. 자. 한편, 원고와 G, C 등은 2019. 9. 17. 아래와 같은 내용으로 ‘제9차 종국합의서’를 작성하였다.

제9차 종국합의서

(갑) 원고

(을) G

(병) C

(정) J 주식회사(이하 ‘J’이라 한다)

(무) 법무사 K사무소 사무장 L

제1조(본 종국합의서의 목적)

1. 이미 체결된 합의서에 대한 재동의와 재인낙을 목적으로 한다.

① 2012. 11. 26.자 H 등부 2012년 제2278호 인증서(제1차 합의서)

② 2013. 1. 17.자 추가합의서(제2차 합의서)

③ 2013. 8. 27. H 등부 2013년 제1339호 인증서(제3차 합의서)

④ 2013. 10. 23.자 합의서(제4차 합의서)

⑤ 2016. 3. 23.자 M법률사무소 등부 제2016년 제1564호 인증서(제5차 합의서)

⑥ 2017. 4. 20.자 M법률사무소 등부 제2017년 제2371호 인증서(제6차 합의서)

⑦ 2017. 12. 12.자 N 등부 제2017년 제2325호 인증서[제소전화해 신청서(제7차 합의서)]

⑧ 서울서부지방법원 2017머48967 약정금 조정결정(제8차 조정결정)

위 ① ~ ⑧의 내용 전부를 이의없이 재동의하고 재인낙을 목적한다.

2. 낙찰대금 납부 및 소유권취득

(을)은 원주지원 I 임의경매 사건에 (정)의 명의로 이 사건 아파트 264세대를 2019. 9. 16.

자 제3회차 입찰기일에 44억 5,000만 원 이상으로 낙찰 받은 후, 낙찰대금을 완납하고 소유권을 취득한다[단서: (을)과 (정)은 (갑)에게 위 경매사건 입찰 대리 업무를 위임한다].

3. 배당금으로 토지대금 일부의 영수

(갑)은 원주지원 I 임의경매 사건에서 (정)이 납부한 낙찰대금 제3회차 입찰기준 44억 5,000만 원 중 배당금 39억 원을 이 사건 토지 매매대금 중 잔금 일부로 영수한다.

제4조[(을)과 (정)의 의무사항]

1. (을)은 (갑)에게 본 합의서 체결과 동시에 다음과 같은 준소비대차계약 공정증서를 작성해 교부한다.

① 채권자(수취인): (갑)

② 연대채무자(발행인): (을), (병), (정), (무), 부선희(당시 J의 대표이사)

③ 액면 49억 원

④ 지급일: 2019. 12. 31.

⑤ 지체상금 연 20% 비율

제5조[(갑)의 의무사항]

1. (갑)은 (을)에게 2019. 9. 16. 원주지원 I 경매사건 입찰일까지 입찰보증금 3억 3,400만 원을 대여한다.

제6조[(을)의 확인사항]

1. (을)은 2019. 10. 31. 현재 별첨 별지 1. 이 사건 토지 매매대금 원리금 명세서와 같은 매매자금 ₩4,347,958,883원이 남아 있음을 확인한다.

3. 별지 1. 이 사건 토지 매매대금 원리금 전액 지급원칙

(을)은 원주지원 I 임의경매 낙찰대금 납부기일에 낙찰대금을 완납함과 동시에 (갑)에게 이 사건 토지 매매대금 원리금 전액을 지급하는 것을 원칙으로 본 종국합의서를 체결한다.

제8조(소송금지 및 고소금지 및 위약벌)

1. 소송금지 합의

(을)은 지금까지 8차례에 걸쳐 합의서를 체결하였으나 번번이 합의서를 위약한 사실을 확인한다. 그리고 부제소 합의를 위약하고 소송을 제기한 사실을 확인한다. 따라서 금번 본 중국 합의서 체결 이후 어떠한 경우에도 본 중국 합의서를 위약하거나 소송을 제기하지 않을 것을 각서한다.

차. 원고, G, C 등은 2019. 9. 16. 공증인가 법무법인 O 증서 2019년 제537호로 ‘G, J, C 등은 연대하여 원고에게 토지대금 49억 원을 2019. 12. 31.까지 지급할 것을 승인하고, 이를 이행하지 아니한 때에는 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙한다’라는 취지의 준소비대차계약 공정증서(이하 ‘이 사건 공정증서’라 한다)를 작성하였다.

카. 피고는 2022. 7. 22. C의 사내이사로 취임하였고, 1) C과 2023. 6. 16.경 신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 체결하였다. C은 피고에게, 이 사건 아파트 중 별지2 제2목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 21. 접수 제29126호로, 제3목록 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 6. 21. 접수 제29127호로, 제4목록 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 6. 21. 접수 제29128호로, 제5목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 21. 접수 제291289호로, 각 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1 내지 12, 14, 17, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

C은 원고에 대한 채무 외 다수의 채무를 부담하고 있고, 그 규모는 약 100억 원을 상회한다. 반면, C의 유일한 재산은 이 사건 아파트이다. 이 사건 아파트의 시가는 약 68억 원으로, 위 채무액에 미치지 못한다. C은 채무초과 상태에 빠졌다. 그런데 G은 C의 사내이사 및 대표이사직에서 퇴임함과 동시에 피고를 단독으로 사내이사로 선임함으로써 피고에게 이 사건 아파트에 관한 처분권을 부여하였다. 피고는 C과 자신과 사이에 신탁계약을 체결하였고, C의 책임재산인 이 사건 아파트의 소유권을 피고 명의로 이전하였다. 피고와 C이 체결한 신탁계약은 사해행위에 해당하므로, 그들 사이의 신탁계약을 취소하고, 원상회복으로 피고는 C에 이 사건 각 소유권이전등기의

말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 이 사건 신탁계약이 사해행위에 해당하는지 여부

가. 관련 법리

채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다. 따라서 근저당권의 피담보채권액과 채권최고액이 모두 부동산 가격을 초과하는 때에는 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없으므로 부동산의 양도가 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

채무자 C의 일반 채권자들의 공동담보가 되는 책임재산은 이 사건 부동산 가격에서 이 사건 근저당권의 채권최고액을 한도로 한 실제 피담보채권액 39억 원을 뺀 나머지 부분이다. 그런데 앞서 든 증거들, 갑 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정들을 종합하면, 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다고 봄이 타당하다.

- 1) 채무자 C의 유일한 재산인 이 사건 아파트 전체에 관하여 춘천지방법원 원주지원 1에서 이루어진 감정결과, 2018. 8. 10. 기준 6,803,200,000원이다. 이후 위 경매사건에서 여러 차례 유찰된 결과 2021. 12. 27.경 최저매각가격이 1,535,895,690원으로 낮아졌다. 이 사건 아파트 전체 264세대 중 C이 소유한 부분은 231세대(별지2 제2 내지 5 목록 기재 부동산. 이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)이므로, 이 사건 신탁계약을 체결할 무렵 이 사건 아파트 중 이 사건 부동산이 차지하는 비율대로 안분하여 계산하면 1,343,908,728원이 되고, 그 결과값을 이 사건 부동산의 시가로 봄이 상당하다.
- 2) 이 사건 부동산에 관하여, 이 사건 신탁계약 체결에 앞선 2016. 7. 15.경 Q 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 20억 원), 2017. 1. 9.경 R 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 8억 원), 2016. 12. 2.경 S, T 명의의 각 근저당권설정등기(각 채권최고액 1억 3,000만 원), 2016. 12. 9.경 U 명의의 근저당권설정등기(채권최고액 1억 3,000만 원)가 각 마쳐졌다.

3) 실제 피담보채권액은 39억 원으로 이 사건 부동산의 시가인 약 13억 원을 월등히 초과하고 있다. 이에 더하여 위 2)항 기재와 같이 각 근저당권설정등기가 마쳐져있으므로, 결국 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산이 없다고 봄이 타당하다.

4) 비록 위 각 근저당권설정등기 전부가 이 사건 부동산 전체에 마쳐진 것이 아니라, 각 근저당권설정등기가 마쳐진 부동산의 범위가 일부 다르지만, 원고가 이 사건 근저당권으로 우선변제권을 확보한 채권의 범위가 달라지지 않으므로, 이 사건 신탁계약 체결에도 불구하고 C의 책임재산이 없다는 결론은 달라지지 않는다.

다. 소결론

따라서 이 사건 신탁계약을 사해행위로 보기 어려우므로, 원고의 사해행위취소청구 및 이를 전제로 한 소유권이전등기의 말소등기청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이수웅, 판사 이지수, 판사 장준원

1) 이후 2023. 7. 28. 춘천지방법원 원주지원 2023카합1055 직무집행가처분 사건에서 피고에 대한 이사 및 대표자의 직무집행을정지하고, G과 P을 C의 공동직무대행자로 선임한다는 결정을 받았다.