

의정부지방법원 2021. 7. 14 선고 2019가단132575 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2022. 9. 15 선고 2021나215030 판결

의정부지방법원 2021. 7. 14 선고 2019가단132575 판결

전 문

원 고 1. A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인 진성

담당변호사 김덕현

피 고 C 주식회사(변경 전 상호: D 주식회사)

소송대리인 법무법인 로엘

담당변호사 윤휘

변 론 종 결 2021. 4. 21.

판 결 선 고 2021. 7. 14.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 E, F 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 6. 20. 체결한 부동산담보신탁계약을 취소한다. 피고는 E, F에게 위 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2019. 6. 21. 접수 제58575호로 마친 신탁등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. G 주식회사와 건축주 사이의 공사도급계약

1) G 주식회사(이하 ‘G’이라고 한다)는 2015. 3. 5. H, I, J으로부터 의정부시 K 신축공사(이하 ‘이 사건 공사’라고 하고, 이 사건 공사로 완공된 건물을 ‘이 사건 상가건물’이라고 한다)를 18억 1,500만 원(부가가치세 포함)에 도급받는 내용의 공사계약을 체결하였다.

2) 그 후 H이 2015. 12. 10. L에게 자신이 보유하고 있던 이 사건 상가건물 부지의 1/3 지분을 매도하여, G은 2016. 1. 8. L, I, J으로부터 이 사건 공사를 도급받는 것으로 계약을 변경하였다(다만, 준공예정일을 2015. 9. 30.에서 2016. 4. 30.로 변경하고, 은행 대출을 목적으로 공사대금을 실제보다 높은 25억 3,000만 원으로 기재한 계약서를 작성하였다).

3) G은 기성금 미지급을 이유로 2016. 6.경 이 사건 공사를 중단하고 유치권을 행사하다가 공사를 다시 진행하여 완료하였다.

4) 이 사건 상가건물에 관하여 2016. 8. 5. L, I, J 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌고, 2018. 7. 11.

사용승인이 이루어졌다. J, I, H, L는 M의 친인척 및 지인으로서, 이 사건 상가건물의 실질적인 건축주는 M이었다.

나. 원고들과 G 사이의 공사하도급계약

1) 원고 A은 2017. 11. 21. G로부터 이 사건 공사 중 전기공사 외 마감공사를 270,000,000원에 하도급받는 계약을 체결하였다.

2) 원고 주식회사 B(이하 '원고 회사'라고 한다)는 2017. 10. 17. G로부터 이 사건 공사 중 전기보수공사를 125,000,000원(부가가치세 포함)에 하도급받는 계약을 체결하였다.

다. G의 공사대금 정산

F은 M과 함께 2018. 8. 13. G에, 이 사건 공사대금 740,037,005원, 추가공사대금 386,515,000원, 인입비 27,005,790원을 건축주로서 지급하되, N, O 및 P, Q와 합의 후 정산을 진행하겠다는 내용의 확인서를 작성해 주었다.

라. 원고들의 채권양수

1) 원고 A은 2019. 7. 26. G로부터 이 사건 공사대금채권 중 3억 4,000만 원을 양수하고, 원고 회사는 같은 날 G로부터 이 사건 공사대금채권 중 2억 원을 양수하였다. G은 같은 날 채무자인 J, I, F에게 위 채권양도의 통지를 하였다.

2) 원고들은 F을 상대로 의정부지방법원 2019가합56548호로 양수금 청구의 소를 제기하여 2020. 5. 13. 일부 지연손해금을 제외한 나머지 청구를 전부 인용하는 판결을 선고받고 2020. 5. 30. 그 판결이 확정되었다.

마. 부동산 담보신탁계약 및 신탁등기

1) 이 사건 상가건물 및 그 부지에는 다수의 압류, 가압류, 가처분, 근저당권설정등기가 마쳐져 있어 상가 분양에 어려움이 있었고 2017. 3.경 채권자들의 신청으로 이 사건 상가건물 부지에 경매절차가

진행되었다.

2) E은 R조합, S조합, T조합에서 합계 44억 원을 대출받아, 그 대출금으로 F와 함께 2019. 6. 20. 이 사건 상가건물 부지에 관한 임의경매절차에서 이 사건 상가건물 부지를 1/2 지분씩 매수하고, 같은 날 이 사건 상가건물 중 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 점포’라고 한다)을 포함한 총 13개 호실(U, V, W~X, Y~Z, AA~AB, AC, AD호)을 각 1/2 지분씩 매수하여 2019. 6. 21.

소유권이전등기 및 대지권등기를 마쳤으며, 이 사건 상가건물과 관련한 채무를 일부 변제하였다.

3) F은 2019. 6. 20. E, H, AE와 함께, E의 위 대출금채무를 담보하기 위하여 이 사건 상가건물 부지 및 이 사건 상가건물 중 AF호를 제외한 나머지 16개 호실(U~X, Y~Z, AA~AB, AC, AD호)을 피고에게 이전하는 내용의 담보신탁계약(이하 ‘이 사건 담보신탁계약’이라고 한다)을 체결하고 2019. 6. 21. 위 각 부동산에 관하여 피고 앞으로 신탁등기를 마친 후, 이 사건 상가건물의 분양을 추진하였다.

4) 이 사건 담보신탁계약의 우선수익자 내역은 다음과 같다.

	우선수익자	우선수익권 한도금액
공동1순위	R조합	2,990,000,000원 (대출금 2,300,000,000원)
	S조합	1,950,000,000원 (대출금 1,500,000,000원)
	T조합	780,000,000원 (대출금 600,000,000원)
2순위	AG	650,000,000원
	L	150,000,000원
	AH	160,000,000원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

F은 이 사건 상가건물의 실제 건축주이자 원고들에 대한 채무자로서, E은 F으로부터 이 사건 공사부지 및 이 사건 각 점포의 각 1/2 지분을 명의수탁한 자로서, 각 채무초과 상태에서 채권자들의 강제집행을 면탈할 목적으로 피고와 이 사건 담보신탁계약을 체결하고 신탁등기를 마쳤는바, 이는 채권자들을 해하는 사해신탁에 해당한다. 따라서 이 사건 담보신탁계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 위 신탁등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고와 E 사이의 신탁계약 취소 및 이에 따른 원상회복청구에 관한 판단

원고들이 E에 대하여 어떠한 채권을 가진다는 점에 관한 주장, 입증이 없다. 따라서 원고들의 E에 대한 피보전채권이 인정되지 않으므로, 원고의 이 부분 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 피고와 F 사이의 신탁계약 취소 및 이에 따른 원상회복청구에 관한 판단

1) 피보전채권

이 사건 담보신탁계약이 체결되기 전 발생한 G의 이 사건 공사대금채권을 원고들이 양수하여, F에 대한 양수금 청구를 인용하는 판결을 선고받고 그 판결이 확정되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들의 F에 대한 위 채권은 이 사건 담보신탁계약이 체결되기 전 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 해당 여부

이 사건 담보신탁계약이 원고를 비롯한 F의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하는지에 관하여 본다. 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이지만, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통 받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다. 그리고 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. 이러한 방식의 신탁행위의 사해성 여부는 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여 신탁의 경위 및 목적과 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 용처 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결, 대법원 2008. 10. 23. 선고 2008다42874 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 앞서 인정된 사실과 갑 제10, 12호증, 을 제5호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 앞서 인정된 사실 및 이 사건에 제출된 증거들만으로는 이 사건 담보신탁계약이 사해행위에 해당한다고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

1 이 사건 담보신탁계약은 F, E이 이 사건 상가건물 부지 및 이 사건 각 점포○를 취득할 자금을 대출받고 금융기관의 요구로 그 채무를 담보하기 위하여 체결된 것으로서, 만일 이 사건 담보신탁계약이 체결되지 않았다면 이 사건 각 점포 및 이 사건 상가건물 부지를 취득하는 것은 불가능하였을 것으로 보인다. 즉, 이 사건 각 점포 및 상가건물 부지는 처음부터 F이 자력으로 소유하고 있던 재산이 아니라 이 사건 담보신탁계약을 통해 취득한 재산이다.

2 F, E이 이 사건 상가건물 및 그 부지를 취득할 당시 그 부동산에는 압류, 가○압류, 가처분, 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 등 다수의 관련 채권자들이 있었고 대지권 등기는 마쳐져 있지 않아 상가 분양에 어려움이 있었다. 그리고 이 사건 상가건물 부지에만 경매절차가 진행되고 있었으므로, 이 사건 상가건물과 부지를 함께 취득하지 않았다면 권리관계가 복잡해져 상가 분양에 더욱 어려움이 발생하였을 것으로 예상된다(실제로 F, E은 이 사건 상가건물 중 13개 호실을 취득함과 동시에 대지권 등기를 마쳤다). 이 사건 담보신탁계약을 통해 대출받은 돈은 대부분 이 사건 상가건물 부지 및 이 사건 각 점포의 매수대금, 관련 세금 및 보험료, 등기비용, 한도약정수수료 및 인지세, 가처분채권자에 대한 채무상환 등에 지출되었다. 이같이 이 사건 상가건물을 원만히 분양하여 수익을 얻고 채무를 변제하기 위해서는 대출을 하는 금융기관의 요구에 따라 이들을 우선수익자로 하는 담보신탁계약을 체결할 필요가 있었을 것으로 보인다.

3) 담보신탁계약상 수익자의 선의 여부

피고는, 감정평가 및 관련 제출 서류를 믿어 대출을 실행하고 이 사건 담보신탁계약의 우선수익자가 된 선의의 금융기관이 있으므로 신탁법 제8조 제1항 단서에 따라 사해행위 취소 및 원상회복을 구할 수 없다고 항변한다.

살피건대, 채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있으나, 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하므로(신탁법 제8조 제1항), 사해신탁의 경우 악의 여부는 수익자를 기준으로 판단하여야 할 것이다.

그러므로 이 사건 담보신탁계약상 수익자인 금융기관들의 선의 여부에 관하여 1 공동1순위 우선수익자들은 금융기관인 A조합로서, 대출을 실행하기 전 감정본다. ○평가법인에 이 사건 상가건물(예상 대지권 포함)의 가액에 대한 감정평가를 의뢰하여 2019. 6. 17. 이 사건 담보목적물의 평가액이 61억 2300만 원(= 전체 17개 호실 64억 300만 원 - AF호 2억 8,000만 원)임을 확인하고 E를 채무자로 하여 합계 44억 원을 대출하였는데, 그 대출액이 금융기관의 거래관행 및 담보목적물의 액수에 비추어 이례적으로 많은 것으로 보이지 않고, 각 금융기관에서 이 사건 담보신탁계약의 취소로 인한 담보상실의 위험을 감수하면서까지 E에게 대출을 실시할 만한 특별한 사정이 있다² 이 사건 담보신탁계약을 체결하고 신탁등기를 마칠 당시 이 고 볼 자료는 없는 점, ○사건 상가건물 및 그 부지에 설정된 근저당권이나 압류 등은 대부분 정리되었고, 등기부상 F의 채무관계는 나타나지 않았으며, 달리 F의 재산상태를 파악하였다는 자료도 없³ 대출금은 실제로 이 사건 상가건물 및 그 부지를 취득하고 근저당권채무 등을 는 점, ○정리하는 데 쓰인 점 등을 종합하여 보면, 적어도 수익자인 위 금융기관들은 이 사건 담보신탁계약이 F의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하다. 따라서 설령 이 사건 담보신탁계약이 F의 채권자들에 대한 사해행위에 해당한다고 하더라도, 신탁법 제8조 제1항 단서에 따라 원고들은 피고를 상대로 이 사건 담보신탁계약의 취소 및 원상회복을 구할 수 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 담보신탁계약의 사해행위 취소 및 이에 따른 원상회복을 구하는 원고들의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결 론

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

판사 김송현

별지

목 록

1. 1동의 건물의 표시

의정부시 [도로명주소] 경기도 의정부시

철근콘크리트구조 평스라브지붕 제2종 근민생활시설

지하1층 524㎡

제1층 352.63㎡

제2층 337.33㎡

제3층 331.93㎡

제4층 265.33㎡

제5층 221.53㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 호

철근콘크리트구조 36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 경기도 의정부시

대 603.5㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 603.5분의 18.78

2. 1동의 건물의 표시

의정부시 [도로명주소] 경기도 의정부시

철근콘크리트구조

펄스라브지붕 제2종 근린생활시설

지하1층 524㎡

제1층 352.63㎡

제2층 337.33㎡

제3층 331.93㎡

제4층 265.33㎡

제5층 221.53㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 호

철근콘크리트구조 46.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 경기도 의정부시

대 603.5㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 603.5분의 24.18

3. 1동의 건물의 표시

외정부시
 [도로명주소] 경기도 외정부시

철근콘크리트구조
 평스라브지붕 제2종 근린생활시설
 지하1층 524㎡
 제1층 352.63㎡
 제2층 337.33㎡
 제3층 331.93㎡
 제4층 265.33㎡
 제5층 221.53㎡

전유부분의 건물의 표시
 제1층 호
 철근콘크리트구조 26.16㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 토지의 표시 : 경기도 외정부시
 대 603.5㎡
 대지권의 종류 : 1. 소유권
 대지권의 비율 : 603.5분의 13.65

4. 1동의 건물의 표시

외정부시
 [도로명주소] 경기도 외정부시

철근콘크리트구조

평스라브지붕 제2종 근린생활시설

지하1층 524㎡

제1층 352.63㎡

제2층 337.33㎡

제3층 331.93㎡

제4층 265.33㎡

제5층 221.53㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 호

철근콘크리트구조 25.9㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 경기도 의정부시

대 603.5㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권

대지권의 비율 : 603.5분의 13.51

