

수원지방법원 2023. 5. 31 선고 2021가합28818 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 공유

담당변호사 김성건

피 고 1. 주식회사 C

2. D 주식회사 (변경 전 상호: E 주식회사)

피고들 소송대리인 법무법인 로엘

담당변호사 윤휘

변 론 종 결 2023. 4. 12.

판 결 선 고 2023. 5. 31.

주 문

1. 피고 주식회사 C는 원고 A에게 별지 목록 기재 제1, 2부동산에 관하여, 원고 B에게 별지 목록 기재 제3, 4부동산에 관하여 각 2018. 2. 7. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고들의 피고 D 주식회사에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 C가 부담하고, 원고들과

피고 D 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 D 주식회사와 피고 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 9. 16. 체결된 신탁계약을 취소하고, 피고 D 주식회사는 피고 주식회사 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2020. 9. 16. 접수 제100125호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’라 한다)는 부동산개발업 등을 목적으로 설립된 법인으로 수원시 영통구 F 대 3,717.60㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 지하 4층 지상 25층 규모의 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설인 “G”(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 신축·분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)의 시행사이다. 피고 D 주식회사(이하 ‘피고 신탁회사’라 한다)는 피고 C로부터 이 사건 토지 및 건물을 신탁받은 신탁사이다.

나. 원고들과 피고 C의 투자약정 및 상환확약약정 체결 등

1) 피고 C는 이 사건 사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 원고들과 2017. 2. 24. 투자약정 및 상환확약약정(이하 ‘이 사건 투자약정’이라 한다)을 체결하였다. 원고들이 피고 C에 투자한 금원 및

수익금 상환약정 내역은 다음과 같다.

투자자	투자원금(원)	수익금(원)	상환투자원금 및 수익금(원)
원고 A	220,000,000	480,000,000	700,000,000
원고 B	220,000,000	480,000,000	700,000,000

2) 피고 C는 2018. 2. 7. 위 상환투자원금 및 수익금 지급을 담보하기 위하여 원고 A과 별지 목록 기재 제1, 2부동산에 관하여, 원고 B와 별지 목록 기재 제3, 4부동산에 관하여 각 매매대금 358,211,100원에 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권을 이전해주기로 하는 매매계약(이하 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약을 통틀어 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고들에게 매매대금 완납영수증을 작성해 주었다.

다. 피고 C와 피고 신탁회사의 신탁계약 체결 등

1) 피고 C는 2017. 9. 20. 피고 신탁회사와 사이에, 이 사건 토지를 피고 신탁회사에게 신탁하고 피고 신탁회사가 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 신축한 후 이 사건 토지 및 건물을 신탁재산으로 하여 이를 관리·운영하는 사업을 수행하는 것을 목적으로 한 관리형 토지신탁계약을 체결하였다.

피고 신탁회사는 2017. 9. 21. 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 건물은 2020. 6. 17. 사용승인을 받았고, 피고 신탁회사는 2020. 6. 23. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

3) 피고 C와 피고 신탁회사는 2020. 9. 16. 위 신탁계약의 (우선)수익자인 금융기관들의 피고 C에 대한 대출을 대환하기 위해 위 신탁계약을 해지하고, 피고 신탁회사와 재차 이 사건 건물 중 별지 목록 기재 각 부동산을 포함한 29세대(이하 ‘이 사건 신탁부동산’이라 한다)에 관하여 위탁자인 피고 C가 부담하는 채무 이행을 보장하기 위하여 이 사건 신탁부동산을 보전·관리하는 것을 목적으로 한 부동산 담보신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 체결하였다. 이에 따라 피고 C와 피고

신탁회사는 당일 2020. 9. 16.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 피고 C 명의의 소유권이전등기, 위 2020. 9. 16.자 신탁을 원인으로 한 피고 신탁회사 명의의 소유권이전등기(이하 이 사건 신탁부동산 중 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진 소유권이전등기를 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라 한다)를 차례로 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 14 내지 17호증, 을 제1 내지 5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

가. 원고들은 이 사건 투자약정에 따라 각 피고 C에게 7억 원 상당의 약정금채권이 있었는데, 피고 C는 2020. 9. 16. 원고들을 해함을 알면서 사실상 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 피고 신탁회사에게 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 신탁계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 신탁회사는 피고 C에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 C는 이 사건 매매계약에 따라 원고 A에게 별지 목록 기재 제1, 2부동산에 관하여, 원고 B에게 별지 목록 기재 제3, 4부동산에 관하여 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 신탁회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립과 피고 C의 무자력

1) 원고들이 각 피고 C에게 7억 원의 투자원금 및 수익금채권을 가지고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

이에 대하여 피고 신탁회사는 이 사건 투자약정에 따른 약정금채권은 그 이행기가 도래하지 아니하여 사해행위의 피보전채권이 될 수 없다고 주장한다. 그러나 사해행위의 피보전채권은 그 이행기 도래 여부와 관계없이 사해행위 이전에 발생하면 족하므로, 원고들의 위 7억 원 상당의 약정금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 이 사건 신탁계약 체결 당시 이 사건 신탁부동산 및 그 대지권의 목적인 토지가 피고 C의 사실상 유일한 재산인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제17 내지 19호증의 각 기재, 이 법원의

기흥세무서에 대한 과세정보제출명령 결과 및 D 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령 결과와 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

나. 사해신탁에 해당하는지 여부

1) 관련 법리

타인에 대하여 채무를 부담하는 사람이 자신이 소유한 재산 전부인 부동산에 관하여 제3자와 신탁계약을 체결하고 그에 따라 위 부동산을 수탁자인 제3자에게 신탁재산으로 이전하는 경우 위탁자에게는 그 채권자가 강제집행을 할 수 있는 책임재산이 더 이상 남아 있지 아니하므로, 신탁법 제8조에서 정한 사해신탁에 해당할 수 있다(대법원 2011. 5. 23.자 2009마1176 결정 참조).

그러나 한편, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무를 변제하는 최선의 방법이라 생각하고 자금을 융통하기 위한 방편으로 신탁계약의 체결에 이르게 된 경우 이를 일률적으로 사해행위라고 보기 어려울 뿐만 아니라(대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884 판결 참조), 특정 채권자에게 부동산을 담보로 제공한 후 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 이는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하지 않는다. 이러한 법리는 신규로 자금을 제공하는 채권자와 그 채권자를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우에도 마찬가지이다. 이러한 방식의 신탁행위가 사해행위 또는 사해신탁에 해당하는지 여부는 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여, 신탁의 경위와 목적, 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 용처 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적적으로 판단해야 한다(대법원 2008. 10. 23. 선고 2008다42874 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거들, 을 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 신탁계약이 원고들을 비롯한 일반채권자들을 해하고 채무를 회피할 목적으로 이루어진 사해신탁에 해당한다고 볼 수 없다. 원고들의 주장은 이유 없다.

① 피고 C와 피고 신탁회사 사이에 체결된 2017. 9. 20.자 관리형 토지신탁계약이 2020. 9. 16.

해지됨과 동시에 이 사건 신탁계약이 체결된 점에 비추어 보면, 이 사건 신탁부동산은 위 신탁계약의

해지 및 이 사건 신탁계약의 체결에 따라 일시적으로 피고 C 명의로 소유권이전등기가 경료된 것일 뿐 이 사건 신탁계약 체결 전후로 피고 C의 책임재산에 실질적인 변동이 없다.

② 이 사건 대출계약은 이 사건 사업에 소요된 기존 대출금을 대환대출함에 따라 그 대환대출금을 담보하기 위한 약정인데, 피고 C가 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 신탁부동산을 신탁하지 아니하였더라면 기존 대출의 만기가 도래함에 따라 공사대금 지급이나 분양사업을 진행시킬 수 없어 일반채권자들에게 더 큰 피해가 갈 수 있었던 것으로 보인다. 그리고 이때에는 원고들과 같은 일반채권자들에 대한 변제자력의 회복 역시 기대할 수 없게 된다.

③ 사업시행사인 피고 C는 스스로의 자력이 아니라 일련의 사업약정 및 신탁계약과 그 신탁계약상 우선수익권을 담보로 하여 금융기관들로부터 대출받은 대출금으로 이 사건 건물을 신축하였다. 위와 같은 이 사건 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여, 신탁의 경위와 목적, 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 용처 등을 종합적으로 고려하면, 이 사건 신탁계약이 사해신탁이라고 보기 어렵다. 오히려 이 사건 신탁계약은 이 사건 건물의 분양사업을 계속 추진함으로써 피고 C의 채무변제력이나 자력을 회복하기 위한 최선의 방법이었던 것으로 보인다.

다. 수익자의 선의 여부

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.”라고 규정함으로써, 사해신탁 취소 및 원상회복의 요건으로 수탁자의 악의가 아니라 수익자의 악의를 요구하고 있다.

을 제7호증의 기재에 의하면, 이 사건 신탁계약의 1순위 우선수익자로 4곳의 금융기관(H조합, I조합, J조합, K조합)이 존재하고, 2순위 우선수익자로 시공사인 L 주식회사가 존재한다. 그런데 이 사건 투자약정에 따른 7억 원 상당의 약정금채권은 등기부상 공시되어 있지 않았고 위 우선수익자들이 위 약정금채권의 존재를 알고 있었다고 볼 자료가 없는 점, 위와 같이 이 사건 신탁계약은 원고들에 대한 사해행위로 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 위 우선수익자들은 이 사건 신탁계약 체결이 원고들에

대한 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

라. 소결론

이 사건 신탁계약은 사해신탁에 해당하지 않고, 당시 이 사건 신탁계약이 사해신탁임을 그 우선수익자들이 알고 있었다고 볼 수도 없으므로, 원고들의 주장은 이유 없다.

4. 피고 C에 대한 소유권이전등기 청구에 관한 판단

피고 C가 2018. 2. 7. 원고들과 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고 C는 원고 A에게 별지 목록 기재 제1, 2부동산에 관하여, 원고 B에게 별지 목록 기재 제3, 4부동산에 관하여 각 2018. 2. 7. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 모두 인용하고, 원고들의 피고 신탁회사에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신민석, 판사 조민식, 판사 신지원

별지 목록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 수원시 영통구 F에 있는

G주건축물

M동

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 N

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 업무시설(오피스텔),

제1,2종근린생활시설

지4층 3051.15㎡

지3층 3163.4㎡

지2층 3170.23㎡

지1층 2883.82

1층 2017.24㎡

2층 2158.54㎡

3층 629.71㎡

4층 629.71㎡

5층 629.71㎡

6층 438.85㎡

7층 438.85㎡

8층 438.85㎡

9층 438.85㎡

10층 438.85㎡

11층 438.85㎡

12층 438.85㎡

13층 438.85㎡

14층 438.85㎡

15층 438.85㎡

16층 438.85㎡

17층 438.85㎡

18층 438.85㎡

19층 438.85㎡

20층 438.85㎡

21층 438.85㎡

22층 438.85㎡

23층 438.85㎡

24층 438.85㎡

25층 431.5㎡

전유부분의 건물의 표시

○

철근콘크리트구조 45.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 F

대 3717.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,717.6분의 13.952

2. 1동의 건물의 표시

경기도 수원시 영통구 F에 있는

G건축물

M동

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 N

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 업무시설(오피스텔),

제1,2종근린생활시설

지4층 3051.15㎡

지3층 3163.4㎡

지2층 3170.23m²

지1층 2883.82

1층 2017.24m²

2층 2158.54m²

3층 629.71m²

4층 629.71m²

5층 629.71m²

6층 438.85m²

7층 438.85m²

8층 438.85m²

9층 438.85m²

10층 438.85m²

11층 438.85m²

12층 438.85m²

13층 438.85m²

14층 438.85m²

15층 438.85m²

16층 438.85m²

17층 438.85m²

18층 438.85m²

19층 438.85m²

20층 438.85m²

21층 438.85m²

22층 438.85m²

23층 438.85m²

24층 438.85m²

25층 431.5m²

전유부분의 건물의 표시

P

철근콘크리트구조 45.02m²

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 F
대 3717.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,717.6분의 13.952

3. 1동의 건물의 표시

경기도 수원시 영통구 F에 있는

G주건축물

M동

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 N

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 업무시설(오피스텔),

제1,2종근린생활시설

지4층 3051.15㎡

지3층 3163.4㎡

지2층 3170.23㎡

지1층 2883.82

1층 2017.24㎡

2층 2158.54㎡

3층 629.71㎡

4층 629.71㎡

5층 629.71㎡

6층 438.85㎡

7층 438.85㎡

8층 438.85㎡

9층 438.85㎡

10층 438.85㎡

11층 438.85㎡

12층 438.85㎡

13층 438.85㎡

14층 438.85㎡

15층 438.85㎡

16층 438.85㎡

17층 438.85㎡

18층 438.85㎡

19층 438.85㎡

20층 438.85㎡

21층 438.85㎡

22층 438.85㎡

23층 438.85㎡

24층 438.85㎡

25층 431.5㎡

전유부분의 건물의 표시

Q

철근콘크리트구조 45.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 F

대 3717.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,717.6분의 13.952

4. 1동의 건물의 표시

경기도 수원시 영통구 F에 있는

G주건축물

M동

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 N

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 업무시설(오피스텔),

제1,2종근린생활시설

지4층 3051.15㎡

지3층 3163.4㎡

지2층 3170.23㎡

지1층 2883.82

1층 2017.24㎡

2층 2158.54㎡

3층 629.71㎡

4층 629.71㎡

5층 629.71㎡

6층 438.85㎡

7층 438.85㎡

8층 438.85㎡

9층 438.85㎡

10층 438.85㎡

11층 438.85㎡

12층 438.85㎡

13층 438.85㎡

14층 438.85㎡

15층 438.85㎡

16층 438.85㎡

17층 438.85㎡

18층 438.85㎡

19층 438.85㎡

20층 438.85㎡

21층 438.85㎡

22층 438.85㎡

23층 438.85㎡

24층 438.85㎡

25층 431.5㎡

전유부분의 건물의 표시

R

철근콘크리트구조 45.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 영통구 F

대 3717.6㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,717.6분의 13.952. 끝.

