

서울중앙지방법원 2021. 2. 24 선고 2019가단5271107 판결 [사해행위취소 및 투자수익금 청구 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2021. 12. 23 선고 2021나18299 판결

서울중앙지방법원 2021. 2. 24 선고 2019가단5271107 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 아너스

담당변호사 이해권

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 정송

담당변호사 육현창, 이기동

소송복대리인 변호사 김차근

2. C

3. D

변 론 종 결 2020. 9. 9.(피고 2., 3.에 대하여) 2020. 11. 25.(피고 1.에 대하여)

판 결 선 고 2021. 2. 24.

주 문

1. 피고 C, D은 공동하여 원고에게 90,000,000원 및 그 중 50,000,000원에 대하여는 2017. 6. 16.부터, 40,000,000원에 대하여는 2018. 7. 24.부터 각 2020. 1. 6.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴 부분은 피고 C, D이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 주식회사 B과 피고 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 7. 24. 체결한 신탁계약을 취소한다. 피고 주식회사 B은 원고에게 별지 목록 제1 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 순창등기소 2018. 7. 24. 접수 제7499호로 마친, 별지 목록 제2 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2018. 7. 24. 접수 제7500호로 마친 각 소유권이전등기의 말소절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 E, F 등 3인(이하 ‘원고 등 3인’이라 한다)은 2016. 4.경 G와 사이에, 원고 등이 토지 매입대금으로 1인당 50,000,000원씩 합계 150,000,000원을 투자하면 G는 그 토지 위에 6층 규모의 오피스텔 건물(이하 ‘이 사건 오피스텔 건물’이라 한다)을 신축하여 분양하고, G는 원고 등 3인에게 투자원금을 포함하여 1인당 90,000,000원씩 합계 270,000,000원을 지급하기로

약정하였다(이하 위 약정에 기한 사업을 ‘이 사건 사업’이라 한다).

나. 원고 등 3인은 위와 같은 투자약정에 따라 2016. 4. 1. H으로부터 H 소유의 전복 I 답 900㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 대금 300,000,000원에 매수하는 매매계약을 체결하였고, 이어 2016. 4. 13. G와 사이에 위와 같은 내용의 투자약정서를 작성하여 G가 이 사건 사업을 진행하게 되었다.

다. 이후 G는 이 사건 사업에서 손을 떼고 피고 C, D) 이 이를 이어받아 사업을 진행하면서 2017. 1. 17. 이 사건 토지에 관하여 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마치고 2017. 5. 10. 원고 등 3인과 사이에 종전 투자약정서의 내용과 다른 부분은 동일하고 투자약정기간을 2016. 7.부터 2017. 8.까지로 변경하고, 2017. 6. 15. 투자금 원금을 지급하는 내용을 추가한 새로운 투자약정서를 작성하였다(이하 ‘이 사건 투자약정’이라 한다).

라. 피고 C, D은 2017. 6. 15.까지 원고 등 3인에게 투자금 원금을 지급하지 않았고, 2018. 7.경 이 사건 토지 위에 이 사건 오피스텔 건물의 신축을 완료하여 2018. 7. 24. 피고 C 앞으로 소유권보존등기를 마치고 동시에 그 중 J호 및 K호의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’이라 한다) 앞으로 같은 날 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 피고 C은 2018. 7. 24. L조합(이하 ‘L조합’이라 한다)으로부터 자금을 대출받으면서 그 담보를 위해 C 소유의 이 사건 각 부동산 등에 관하여 우선수익자를 L조합, 채무자 및 수익자를 C, 수탁자를 피고 B으로 한 부동산담보신탁계약²⁾ (이하 ‘이 사건 담보신탁계약’이라 한다)을 체결하고 위와 같이 신탁등기를 마친 것이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 근거 : 자백간주에 의한 판결 (민사소송법 제208조 제3항 제2호)

3. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

- 1) 피고 C은 원고에 대하여 투자수익금 90,000,000원 지급채무를 부담하고 있는 상태에서 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 B과 이 사건 담보신탁계약을 체결하고 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 채무초과상태가 되었다.
- 2) 따라서 이 사건 각 부동산에 관하여 체결된 2018. 7. 24.자 이 사건 담보신탁계약은 사해행위에 해당하므로 원고는 그 취소 및 원상회복을 구한다.

나. 피보전채권의 존부

앞서 본 바와 같이 원고는 피고 C에 대하여 투자수익금 90,000,000원 및 그 지연손해금 채권이 있고, 이는 피고 C과 피고 B 사이의 이 사건 담보신탁계약이 체결되기 전에 이미 발생하였는바, 원고의 투자수익금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위 성립 여부

- 1) 부동산담보신탁은 위탁자가 채권의 담보를 위하여 그의 채권자에게 신탁부동산으로부터 수익권리금 한도 내에서 우선변제를 받을 권리를 부여하고, 위탁자가 피담보채무를 모두 변제한 경우 신탁부동산의 소유권을 회복할 수 있다는 점에서 그 실질은 부동산에 물적 담보를 설정하는 경우와 동일하다고 할 것이므로, 부동산담보신탁의 사해행위 해당 여부는 물적 담보 설정의 경우와 동일한 기준으로 판단할 수 있다. 따라서 채무초과 상태에 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 2015. 12. 23. 선고 2013다83428 판결 등 참조).
- 2) 그러나 앞서 든 증거들, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C은 이 사건 담보신탁계약 체결 당시 적극재산으로 이 사건 각 부동산 등 이 사건 오피스텔 건물의 구분소유 부동산 24채를 소유하고 있었던 사실은 인정되는데 그 가액이 원고의 피보전채권액인 90,000,000원을 초과함은 분명해 보이고, 그 외 피고 C이 보유한 적극재산과

소극재산의 객관적인 가액을 파악할 수 있는 자료가 없으므로, 이 사건 담보신탁계약 체결 당시 피고 C이 채무초과 상태였다든가, 이 사건 담보신탁계약 체결로 채무초과 상태가 초래되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 피고 C과 피고 B 사이의 이 사건 담보신탁계약이 사해행위에 해당한다는 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 C, D에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이백규

[별지]

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

전북 순창군 [] 동

[도로명 주소 전북 순창군 []

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 6층 연립 근린생활시설 및 오피스텔

지하1층 476.48㎡

1층 266.95㎡

1층 29.44㎡

1층 11.76㎡

2층 381.47㎡

3층 381.47㎡

4층 381.47㎡

5층 381.47㎡

6층 370.18㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 []호

철근콘크리트조 79.376㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 전북 순창군 [] 대 900.0㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 900분의 41.3072

2. 1동의 건물의 표시

전북 순창군 [] 동

[도로명 주소 전북 순창군 []

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 6층 연립 근린생활시설 및 오피스텔

지하1층 476.48㎡

1층 286.95㎡

1층 29.44㎡

1층 11.76㎡

2층 381.47㎡

3층 381.47㎡

4층 381.47㎡

5층 381.47㎡

6층 370.18㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 호

철근콘크리트조 79.376㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 전북 순창군 대 900.0㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 900분의 41.3072

-끝-

[별지]

청 구 원 인

피고 C·D의 원고에 대한 투자수익금 지급 의무

가. 피고 C·D은 원고에게 '투자원금 5,000만원은 2017.06.15.까지, 투자수익금 4,000만원은 준공 후 분양 완료시에 지급'하기로 약정하였습니다.

나. 그런데 피고 C·D은 2017.06.15.이 지나 현재까지도 원고에게 투자원금 5,000만원을 지급하지 아니하고 있는 바, 원고에게 투자원금 5,000만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것입니다.

다. 또 피고 C·D이 준공 후 분양 완료시에 투자수익금 4,000만원을 지급하기로 하였는데, 준공 후 원고와 아무런 협의도 없이 이 사건 오피스텔의 소유권을 피고 주식회사 B으로 이전해 놓았는 바, 이러한 소유권이전행위는 아래에서 살펴보는 바와 같이 사해행위가 되어 민법 제388조 제1호가 정하고 있는 '채무자가 담보를 손실, 감소 또는 멸실하게 한 때'에 해당한다 할 것이므로, 기한의 이익을 상실하였다 할 것이고, 따라서 분양 완료 이전이라도 즉시 원고에게 투자수익금 4,000만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것입니다.

라. 그러므로 피고 C·D은 공동하여 원고에게 투자 원금 및 수익금 합계 9,000만원 및 그 중 5,000만원에 대하여는 2017.06.16.부터, 4,000만원에 대하여는 사해행위일인 2018.07.24.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것입니다. 끝.

1) 갑 제4호증의 투자약정서에는 'M(주민등록번호 1 생략)'로 되어 있으나 이 법원의 전북 N장에 대한 사실조회결과에 의하면 위 주민등록번호의 인물은 피고 D인 것으로 인정된다.

2) 을 제1호증의 담보신탁계약서에는 별지 목록 제1 기재 부동산 등 7개의 부동산이 그 목적물로

기재되어 있고 별지 목록 제2 기재 부동산은 기재되어 있지 않으나, 갑 제5, 6호증의 각 기재에 의하면 C과 L조합, 피고 B 사이에 2018. 7. 24. 목적물을 달리한 담보신탁계약이 2건 체결되었고, 별지 목록 제2 기재 부동산에 관해서도 등기접수번호를 달리한 신탁등기가 같은 날 별도로 마쳐진 것으로 인정된다.