

수원지방법원 2021. 10. 19 선고 2019가단541427 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 권오갑

피 고 B

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 이상섭

소송복대리인 변호사 조훈희

변 론 종 결 2021. 9. 14.

판 결 선 고 2021. 10. 19.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 2017. 4. 27. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결한 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2017. 4. 28. 접수 제59947호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015년경 등 D, C 등 5인이 분양하는 E아울렛 일부 호실을 임차하고 계약금을 지급하였는데, 위 호실의 준공이 지체되었다.

나. 이에 원고와 F은 2017. 2. 10. 서울중앙지방법원 2017가소51810호로 C 등을 상대로 계약금반환 청구소송을 제기하였고, 위 법원은 2017. 4. 26. 'C 등 5인은 연대하여 원고와 F에게 3,000만 원 및 이에 대하여 2017. 3. 16.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였다. C에 대한 위 판결은 2017. 5. 23. 확정되었다.

다. C은 2017. 4. 27. 그 소유의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인척관계인 피고와 사이에 채권최고액 4억 원의 근저당권을 설정해주는 계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 수원지방법원 용인등기소 2017. 4. 28. 접수 제59947호로 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고는 이 사건 근저당권설정계약이 통정허위표시로 무효이거나 사해행위로서 취소되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 갑 1, 을 3의 각 기재만으로는 이 사건 근저당권설정계약이 통정허위표시라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 아래에서는 사해행위에 해당되는지 여부만을 살펴본다.

나. 피보전채권의 성립

원고는 이 사건 근저당권설정계약 2개월 이전 무렵에 C을 상대로 한 계약금반환 청구의 소를

제기하였고 이 사건 근저당권설정계약 체결 무렵 승소 판결을 선고받았으므로, 위 판결금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위의 성립

(1) 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 2, 3, 5, 6, 을 1 내지 6, 11 내지 17(가지번호 있는 것은 포함)의 각 기재, 주식회사 G(이하 ‘주식회사’는 생략함), H은행, I조합, J조합, K조합, L조합, M에 대한 각 금융거래정보 회신결과, 세종특별자치시장에 대한 과세정보회신결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시(2017. 4. 27.)를 기준으로 C의 재산 상태는 다음과 같다.

■ 적극재산 합계 : 845,000,000원

① 이 사건 아파트 825,000,000원

② 신탁 부동산(세종시 N 외 9필지상 92개 집합건물(이하 ‘이 사건 신탁부동산’이라 한다)의 수익권 : 0원

가) 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부를 판단하기 위하여 적극재산을 산정함에 있어서는 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 특별한 사정이 없는 한 이를 제외하여야 하고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제받을 수 있는 확실성이 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다. 이는 그 재산이 신탁재산에 대한 수익권인 경우에도 마찬가지이다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결 등 참조). 신탁계약에 의한 수익권의 가치는, 그때까지 사업을 진행하면서 발생한 비용과 신탁보수, 앞으로 예상되는 비용과 신탁보수, 분양에 따른 수익금, 앞으로 예상되는 추가 수익 등을 산정하여 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산에서 비용과 신탁보수 등을 공제한 금액을 산정한 후 다시 수익한도금액 내에서 우선수익자들에 대한 채무를 공제하고 남은 금액을 신탁계약 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 신탁계약 당시의 이 사건 토지 및 건물의 시가를 기초로 그 가치를 평가할 수는 없다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2012다14449 판결 참조).

나) C, D, O, P, Q 등 5인은 2014. 10.경 세종시 N 등 9필지에 근린생활시설(아울렛)인 이 사건 신탁부동산을 신축하여 분양하는 공동사업약정(C 지분 약 15%)을 체결하였고, 이후 O, P가 위

약정에서 탈퇴하였다.

위 아울렛 건물은 2016. 11.경 소유권보존등기가 경료되었고, 그 무렵 C 등 4인의 공동사업자들은 위탁자로서 R에 이 사건 신탁부동산을 담보신탁하고, 우선수익권을 제외한 나머지 신탁원본 및 신탁수익의 수익자가 되었다.

이 사건 신탁부동산의 시가감정결과 2016. 11. 2.자로 31,029,000,000원, 2017. 8. 1.자로 43,085,714,560원이었으나, 분양이 되지 않는 등 사업이 원활히 진행되지 못하여 R은 2018. 7. 9. 공매 공고를 하였는데 그 공고 당시의 최초입찰가격은 25,442,000,000원(2018. 7. 25. 응찰하는 10회차 최저입찰가격은 16,037,000,000원)이었는데도, 최근까지도 유찰되었다.

신탁계약상 이 사건 신탁부동산의 수익에서 우선적으로 정산되어야 하는 것으로 정한 조세채무와 국민건강보험료는 합계 2억 5,600만 원 가량이고, 우선수익자들의 수익증권 발행액은 합계 26,820,000,000원(K조합 32억 5,000만 원, L조합 32억 5,000만 원, J조합 15억 6,000만 원, I조합 16억 9,000만 원, 시공사인 S 120억 원, T 50억 7,000만 원)이다. 위 우선수익자들의 실제 채권액은 이 사건 근저당권설정계약 당시를 기준으로 하면 합계 13,751,238,566원(= K조합의 대출금 2,186,300,000원, L조합의 대출금 2,186,300,000원, J조합의 대출금 1,001,220,000원, I조합의 대출금 13억 원, S의 공사대금 4,577,418,566원, T의 대여금 25억 원)이었으나, 이후에는 우선수익자들이 채권을 거의 회수하지 못하였다.

다) 위와 같은 신탁계약부터 현재까지의 공매 경과, 우선수익자들의 예상되는 채권액과 회수실적, 향후에도 분양이 나아지리라고 볼 근거가 전혀 없는 점 등을 감안하면, 이 사건 신탁부동산은 이 사건 근저당권설정계약 당시를 기준으로 하더라도 그 분양수익이 선순위 비용이나 우선수익자들의 채무를 충당하는 것도 불투명한 상황이었던 것으로 봄이 타당하므로, 위탁자 C의 신탁수익권은 일반채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없었다고 보아야 한다.

③ 차량 2대(2012년식 디스커버리4 및 2015년식 벤츠 S350) : 2,000만 원 ■ 소극재산(앞서 든 조세채무 등 공과금 채무와 우선수익자들의 채무는 제외함. C은 공동사업약정 탈퇴자인 O, P에 대하여도 상당한 규모의 정산금채무를 부담하고 있는 것으로 보이나, 일응 제외함) :

1,299,007,000원

- ① U회사 86,840,000원
- ② H은행 385,000,000원
- ③ G 172,667,000원
- ④ 피고에 대한 채무 320,000,000원
- ⑤ V에 대한 임대차보증금반환채무 300,000,000원
- ⑥ 원고 등에 대한 채무 약 3,450만 원

(2) 위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 근저당권설정계약 당시 적극 재산을 초과하는 채무를 부담하고 있었으므로, 결국 이 사건 근저당권설정계약은 C이 채무초과 상태에서 자신의 채권자들 중 피고에게만 담보로 제공한 것이 되어, 원고 등 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다.

(3) 나아가 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로, 수익자인 피고는 이 사건 근저당권설정행위가 사해행위에 해당함을 알았던 것으로 추정되고, 피고의 악의 추정을 번복할 만한 증거가 없다.

다. 원상회복의무

따라서 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 그 명의로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 전부 이유 있어 이를 인용한다.

판사 김중남

목 록

1동 건물의 표시

경기도 용인시 수지구 W에 있는 X아파트 Y동

철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 20층아파트

지하2층 119.97㎡

지하1층 127.578㎡

1층 771.104㎡

2층 761.304㎡

3층 761.304㎡

4층 761.304㎡

5층 761.304㎡

6층 761.304㎡

7층 761.304㎡

8층 761.304㎡

9층 761.304㎡

10층 761.304㎡

11층 761.304㎡

12층 761.304㎡

13층 761.304㎡

14층 761.304㎡

15층 761.304㎡

16층 761.304㎡

17층 761.304㎡

18층 761.304㎡

19층 761.304㎡

20층 761.304㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 용인시 수지구 W 대 56403.4㎡

전유부분의 건물의 표시

제5층 Z호 철근콘크리트구조 167.576㎡

대지권의 표시

소유권대지권 56403.4분의 93.731. 끝.

