

춘천지방법원 강릉지원 2021. 12. 22 선고 2020가단35379 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 지정, 담당변호사 이신광

소송복대리인 변호사 이슬비

피고1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 가람, 담당변호사 유현송

피고들 소송복대리인 변호사 김수부, 최정경

변론 종결2021. 11. 24.

판결 선고2021. 12. 22.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

① 피고 주식회사 B와 주식회사 D 사이에 별지 목록 제1항 기재 각 부동산에 관하여 2016. 3. 3.

체결된 매매계약을 각 취소하고, 피고 주식회사 B은 원고에게 123,900,000원 및 이에 대하여 이

판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. ② 별지 목록 제2항

기재 부동산에 관하여 피고 C와 주식회사 D 사이에 2016. 3. 7. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 C은 주식회사 D에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주식회사 D(이하 'D'이라고만 한다)에 대하여 공사대금을 청구하는 소를 제기하여(춘천지방법원 강릉지원 2010가합4694), 2011. 11. 17. "D은 원고에게 170,000,000원 및 이에 대한 2010. 11. 18.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라"는 판결을 선고받았고, 위 판결은 확정되었다.

나. D은 2014. 9. 30. E 주식회사(변경전 상호: F 주식회사, 이하 'E'이라고만 한다)와 신탁기간을 '신탁계약일로부터 채무변제 완료시까지(단, 3년을 초과할 수 없다)'로, 1순위 우선수익자 G조합(18억 7993만 원), H조합(26억 533만 원), I조합(12억 3,643만 원), J조합(13억 5,577만 원), K조합(13억 2,431만 원), L조합(19억 9,823만 원), 공동 1-1순위 우선수익자 한국주택금융공사 강원지사(13억 5천만 원), M(8억 5천만 원), 공동 2순위 우선수익자 N은행 강릉여신관리단(5억 원), 한국주택금융공사 강원지사(41억 2,500만 원), M(12억 천만 원), 공동 3순위 우선수익자 O(26억 4,100만 원), P(4억 4천만 원), Q(3억 원), 4순위 우선수익자 M(6억 2,500만 원), 수익자 D, 신탁부동산을 별지 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)을 포함한 아파트 135채로 정하여 아래와 같은 내용의 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하였다('갑'은 D, '을'은 E을 의미한다).

제1조(신탁목적)

이 신탁은 갑이 부담하는 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 을을 통해 신탁부동산의 소유권 및 담보가치를 보전하고 갑의 채무불이행시 환가 정산하는 데 그 목적이 있다.

제8조(신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기)

① 갑은 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산의 소유권을 을에게 이전하여야 한다.

제9조(신탁부동산의 보전관리 등)

① 갑은 신탁부동산을 사실상 계속 점유, 사용하고, 신탁부동산에 대한 실질적인 보존과 일체의 관리행위 및 이에 따른 비용 일체를 부담한다.

⑤ 갑은 신탁부동산의 가치보전 및 처분에 필요한 을의 재산관리 행위를 용인협조하여야 한다.

제14조(신탁재산에 속하는 금전의 운용방법)

제21조, 제22조 제3항의 신탁부동산 처분과 관련된 계약보증금 및 중도금은 금융기관에 예치하되, 동 운용방법은 을이 정한다.

제15조(비용의 부담)

① 신탁부동산 및 신탁이익에 대한 제세공과금, 유지관리비 및 금융비용 등 기타 신탁사무의 처리에 필요한 모든 비용 및 신탁사무 처리에 있어서의 을의 책임 없는 사유로 발생한 손해는 갑의 부담으로 한다.

② 신탁재산에 속하는 금전이 제1항의 모든 비용 등의 지급에 부족하고 갑으로부터 그 부족 금액을 받을 수 없을 경우에는 을이 상당하다고 인정한 방법으로 신탁부동산의 일부 또는 전부를 매각해서 대위 지급할 수 있다.

제18조(신탁부동산 처분시기)

① 을은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 우선수익자와 채무자 간에 체결한 여신거래 및 보증채무 약정 불이행시
2. 갑이 신탁계약을 위반한 경우
3. 기타 담보가치 저감 등 환가요인 발생시

제19조(처분방법)

① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰시 다음 공매공고 전까지 전차 공매조건으로 수의계약 할 수 있다.

제22조(처분대금 정산방법)

① 을은 처분대금 등에서 환가절차에 따른 정산순서는 다음과 같이 한다.

1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수
2. 신탁등기 전 소액임대차보증금
3. 신탁등기 전 임대차보증금
4. 을에게 반환의무 있는 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것
5. 우선수익자의 채권
6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 갑)에게 지급

특약사항

제5조(신탁부동산의 관리)

② 갑은 우선수익자의 사전 동의 없이 갑이 현재 소유하거나 장래에 취득하게 될 사업 관련 재산 및 제반권리의 전부 또는 일부에 대하여 제3자에게 양도, 이전, 임대 또는 처분행위를 할 수 없다.

제14조(중도해지 및 일부해지)

① 기본계약 제24조에도 불구하고 갑은 우선수익자의 승인 없이 신탁을 해지할 수 없다. 다만 갑이 우선수익자에 대한 채무를 전액 상환 완료한 경우 갑은 우선수익자의 서면동의를 얻어 신탁을 해지할 수 있다.

② 상기 1항 관련하여, 갑이 우선수익자에 대한 채무를 일부 상환한 경우에도 갑이 우선수익자의 서면동의를 득하여 을에게 일부 신탁해지를 요청하는 경우에는 신탁을 해지할 수 있다.

③ 상기 1항과 관련하여 본건 건물의 수분양자(매수자)가 갑과 우선수익자 간에 합의한 별지 4 '호별 상환금액' 이상의 금원을 갑, 을, 대리금융기관 간 체결한 '자금관리 대리사무계약'에 따라 을 명의 분양수입금계좌로 입금되는 호수는 신탁을 해지하는 것으로 우선수익자는 동의한다.

다. 이 사건 신탁계약에 따른 전체 신탁부동산의 분양가격 합계액은 178억 298만 원, 감정가격 합계액은 133억 8천만 원이었고, 이 사건 각 부동산의 분양가격과 감정가격, 호별상환금액은 아래와 같다.

별지 제1의 가.항	R동 S호	161,800,000	121,000,000	108,900,000
별지 제1의 나.항	R동 T호	166,000,000	128,000,000	115,200,000
별지 제2항	R동 U호	166,000,000	128,000,000	115,200,000

라. D 소유였던 별지 목록 제1항 기재 각 부동산에 관하여 2014. 9. 30. E 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2016. 4. 6. 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여 같은 달 7. D 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2016. 3. 3. 매매를 원인으로 하여 2016. 4. 7. 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라고 한다) 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 마찬가지로 D 소유였던 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여서도 2014. 9. 30. E 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2016. 4. 6. 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여 같은 달 7. D 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 2016. 3. 7. 매매를 원인으로 하여 2016. 4. 7. 피고 C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

바. D와 피고들 사이에 위와 같은 매매계약이 체결되고 소유권이전등기가 마쳐질 무렵 D은 신탁부동산 외에 별다른 재산이 없었고, 채무초과 상태에 있었다.

사. 그 후 별지 목록 제1의 가.항 기재 부동산에 관하여서는 2016. 6. 2. 매매를 원인으로 하여 같은 해 6. 10. V 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지고, 나.항 기재 부동산에 관하여서는 2019. 7. 24. 매매를 원인으로 하여 같은 해 7. 26. W 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6 내지 8, 10호증, 을 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 각 부동산에 관하여 2016. 4. 6. 신탁계약이 해지되어 다시 D 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 이상 담보신탁계약은 종료되어 수익자들은 수익권을 행사할 수 없으므로, 이 사건 각 부동산 자체가 D의 적극재산에 해당한다. 그런데 D이 채무초과상태에서 적극재산인 이 사건 각 부동산을 피고들에게 처분하였으므로 이는 사해행위에 해당한다(특히 시가보다 낮은 금액에 처분하였다). 따라서 그 사해행위의 취소를 구함과 함께 그에 따른 원상회복의 방법으로, 사해행위 후 별지 목록 제1항 기재 각 부동산은 제3자에게 소유권이 이전되었으므로 피고 회사에 대해서는 가액배상을 구하고(주위적으로 별지 목록 제1항 기재 각 부동산의 가액 합계는 3억 4,800만 원 정도이지만 청구취지의 금액만 명시적으로 일부를 청구하고, 예비적으로 신탁계약에 의하여 E에 상환할 금액을

공제하더라도 청구취지 금액을 지급할 의무가 있다는 주장), 피고 C에 대해서는 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

2) D은 이 사건 각 부동산이 포함된 아파트 건설사업의 시행사이고, 피고 회사는 그 시공사, 피고 C은 피고 회사의 사내이사로서 특수한 관계에 있는바, 피고 회사의 공사대금 채권 확보를 위하여 형식적으로만 매매계약을 체결하였을 가능성이 있다.

나. D과 피고들 사이의 매매계약 당시 D의 일반 채권자들을 위한 공동담보에 제공되었던

재산(책임재산)에 관한 판단

1) 관련법리 위탁자가 부동산에 관하여 신탁을 한 경우, 그 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 참조). 사해행위취소 소송에서 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(대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다111401 판결 참조). 위탁자가 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 이러한 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당하지만(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 참조), 처분 당시 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 없다면 위탁자가 위와 같이 신탁되어 있던 부동산을 매각하면서 신탁계약을 종료하고 부동산을 환수하여 제3자 앞으로 소유권이전등기를 넘겨주어도 이는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 참조).

2) 판단 처분 당시 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 없을 경우 위탁자가 신탁계약 종료 전에 신탁되어 있던 부동산을 매각하면서 신탁계약을 종료하고

부동산을 환수하여 제3자 앞으로 소유권이전등기를 넘겨주어도 이는 사해행위에 해당하지 않는다는 법리에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 부동산에 관하여 위탁자인 D의 피고들에 대한 처분을 위하여 일시적으로 이 사건 각 부동산의 소유권이 D에 귀속되었다고 하더라도 D과 피고들 사이의 매매계약 당시 D의 일반 채권자들을 위한 공동담보에 제공되었던 책임재산은 이 사건 각 부동산 자체가 아니라, 어디까지나 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 신탁계약에 따라 D이 가지는 수익권이라고 할 것이다.

다. 이 사건 각 부동산을 피고들에게 처분한 행위가 사해행위에 해당하는지 여부

이 사건 각 부동산에 관하여 피고들과 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 처분행위가 사해행위에 해당하려면, 위 처분행위 당시 위탁자인 D이 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권이 적극재산으로서의 가치가 있어야 하고, 신탁재산에 대한 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하며, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 된다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2012다14449 판결 참조).

그런데 앞서 인정된 사실관계와 을 제5, 6, 17호증의 각 기재, 이 법원의 한국산업은행에 대한 금융거래정보제출명령회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉

① 이 사건 신탁계약에서 우선수익자들의 우선수익금액의 합계액은 224억 4,100만 원으로서 전체 신탁재산의 감정가격 합계액 133억 8천만 원과 분양가격 합계액 178억 298만 원을 크게 상회하고 있는 점, ② D이 피고들과 매매계약을 체결할 무렵 이 사건 신탁계약의 우선수익자들의 실제 채권액도 18,063,466,294원으로 신탁계약 당시의 전체 신탁재산의 감정가격과 분양가격 합계액을 넘고 있었으며, 신탁부동산에 관한 매매계약 체결로 인해 신탁재산이 감소한 것을 고려하면 남은 신탁재산의 감정가격이나 분양가격 합계액은 신탁계약 당시의 감정가격이나 분양가격 합계액보다 더 줄어들었을 것으로 추인할 수 있는 점, ③ 피고들이 이 사건 각 부동산을 실제 매수한 가격 뿐 아니라 신탁부동산에 관한 다른 매수인들의 실제 매매대금도 오히려 감정가격보다 하회한 가격이 상당히 있는 것으로 보여 위 신탁부동산들이 감정가격 이상으로 현실적인 매매가 이루어지리라고 기대하기

어려운 점, ④ 여기에 D이 이 사건 신탁계약에 따라 부담하는 제세공과금, 유지관리비와 금융비용 등의 소요비용과 E에 지급해야 할 신탁보수까지 고려하면, 이 사건 각 부동산에 관하여 D이 가지는 수익권의 가치가 적극재산으로서의 가치가 있다고 보기 어렵고 달리 반증이 없다.

한편 원고는 피고 회사의 공사대금 채권 확보를 위하여 형식적으로만 매매계약을 체결하였을 가능성을 주장하며 D과 피고들 사이의 매매계약이 통정허위표시라는 취지의 주장도 하고 있으나, D의 피고들에 대한 처분행위 자체가 사해행위에 해당하지 아니함은 앞서 본바와 같고, 나아가 이 법원의 한국산업은행에 대한 금융거래정보제출명령회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 회사는 별지 목록 제1항 기재 각 부동산의 매매대금으로 2억 1,300만 원을 E에 지급하고, 피고 C은 별지 목록 제2항 부동산에 관한 매매대금으로 1억 1,000만 원을 E에 지급한 사실을 인정할 수 있는데, 비록 위 금액이 이 사건 각 부동산에 관한 감정가격에 못 미치는 것은 하지만 을 제5호증의 기재에 의하면 피고들 외에도 그 무렵 신탁부동산에 관한 다른 매수인들의 실제 매매대금도 오히려 감정가격보다도 하회한 가격이 상당히 있는 것으로 보인다는 점에서 원고가 들고 있는 사정만으로는 D과 피고들 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 통정허위표시라고 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다.

라. 소결

따라서 D과 피고들 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 체결과 소유권이전등기로 인한 수익권의 처분행위는 D의 일반 채권자들의 공동담보가 되는 책임재산의 감소를 가져오는 사해행위에 해당한다고 할 수 없으므로, 이 사건 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이우회

별지