

춘천지방법원 원주지원 2021. 9. 8 선고 2019가단50832 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박동수

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 효원

담당변호사 최종옥

변 론 종 결 2021. 7. 14.

판 결 선 고 2021. 9. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C영농조합법인 사이의 2017. 9. 12.자 신탁계약을 취소하고, 피고는 C영농조합법인에게 춘천지방법원 원주지원 2017. 9. 13. 접수 제50591호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C영농조합법인의 토지 매매

1) 원고는 2016. 10. 31.경 C영농조합법인(이하 ‘소외 법인’이라 한다)과 사이에 원주시 D리(이하 ‘D리’라고만 한다) E 임야 41,397㎡와 별지 목록 제1항 기재 토지(당시는 F 임야 9,005㎡였으나 2018. 7. 25. 등록전환 되었다. 이하 등록전환 전후를 구별하지 않고 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 매매대금은 20억 원으로 하되, 그 중 5,000만 원은 계약금 명목으로 2016. 10. 31.까지 지급하고, 12억 8,500만 원은 중도금 명목으로 G단체 학성동지점의 대출금채무를 2016. 12. 31.까지 승계하는 것으로 같음하며, 나머지 잔액 6억 6,500만 원은 2017. 1. 31.까지 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2016. 11. 7.경 위 토지들에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소외 법인 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 한편, 소외 법인은 2016. 11. 1.경 ‘소외 법인이 원고로부터 2016. 11. 1. 6억 6,500만 원을 차용하였고 원금은 2017. 2. 1.에 상환하고 이자는 월 1%로 약정하였음을 확인한다’는 내용의 차용증과 ‘소외 법인이 원고로부터 2016. 11. 1. 12억 8,500만 원을 차용하였고, 2016. 12. 31.까지 상환하기로 하되 원고는 소외 법인에게 2016. 12. 26.경 2억 원을, 2018. 1.경 3,000만 원을 각 대여하였고, 채무자를 법인으로 변경하는 대환대출을 통해 원금을 변제하고 이자는 대환대출 전까지 원고가 부담하기로 한다’는 내용의 차용증을 각 작성하였다.

나. 소외 법인은 2016. 11. 3.경 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고의 근저당권 설정 및 말소

- 1) 소외 법인은 2016. 12. 26.경 소외 H과 함께 수취인 피고, 액면금 2억 4,000만 원, 지급기일 2017. 6. 26., 발행지 및 지급지 원주시로 하는 약속어음을 발행하였고, 같은 날 위 어음에 관하여 강제집행을 인낙하는 내용의 공정증서가 작성되었다.
- 2) 원고는 2017. 6. 22.경 이 사건 토지와 이 사건 건물(위 토지와 건물을 통칭하여 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 2억 4,000만 원, 근저당권자 원고, 채무자 소외 법인으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다.
- 3) 위 원고 명의의 근저당권은 2017. 9. 13.경 해지를 원인으로 말소되었다.

라. 소외 법인과 피고 사이의 부동산담보신탁 등

- 1) 소외 법인은 2017. 9. 12.경 피고(변경 전 상호 : 주식회사 I)와 사이에 이 사건 토지와 이 사건 건물(위 토지와 건물을 통칭하여 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 부동산 담보신탁계약을 체결하고(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다), 2017. 9. 13.경 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 2) 이 사건 신탁계약 당시 이 사건 부동산에는 E 토지를 공동담보로 하면서 근저당권자 G단체(학성동지점), 채무자 원고로 된 2개의 근저당권이 채권최고액이 각각 13억 원과 3억 7,700만 원으로 설정되어 있었는데, 위 G단체 명의의 2개의 근저당권은 2017. 9. 15. 해지를 원인으로 각 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

- 1) 원고의 소외 법인에 대한 채권

가) 소외 법인은 이 사건 매매계약의 잔대금 중 5억 6,500만 원을 현재까지 지급하지 아니하고 있다.

나) 원고는 소외 법인에게 2016. 12. 26.경 2억 원을, 2018. 1.경 3,000만 원을 각 대여하였고, 소외 법인은 위 대여금에 대한 변제로서 2억 7,000만 원을 변제하기로 하였으나 현재까지 1억

7,000만 원을 지급하지 아니하고 있다.

2) 이 사건 신탁계약 체결 당시 소외 법인의 재산상태

가) 이 사건 신탁계약 체결 당시 소외 법인은 적극재산으로서 1,806,396,200원 상당의 이 사건 부동산만을 보유하고 있었다.

나) 반면, 이 사건 신탁계약 체결 당시 소외 법인은 소극재산으로서 다음과 같이 총 3,779,472,329원의 채무를 부담하고 있어서 채무초과 상태에 있었다.

채권자	채무내역	금액(원)	비고
원고	사채	240,000,000	이자 40,000,000원
J	사채	290,000,000	
K	사채	150,000,000	
H	사채	24,000,000	급여 미지급 4,000,000원
L	사채	100,000,000	M 계약금
원고	토지비	2,182,472,329	중도금 및 잔금에 대한 이자 182,472,329원 포함
(주) N	건축비	370,000,000	
에폭시	바닥공사비	50,000,000	
O회사	토목공사비	80,000,000	
P회사	전기공사비	50,000,000	
Q회사	측량설계비	40,000,000	
R회사	건축설계비	75,000,000	
S회사	채비시설치비	28,000,000	
T	이전비용	100,000,000	
합계		3,779,472,329	

3) 채무초과 상태에 있던 소외 법인은 강제집행을 면탈하기 위하여 피고와 사이에 이 사건 신탁계약을 체결하였으므로 이는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 신탁계약은 취소되어야 하고 원상회복으로서 피고 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 구한다.

나. 피고의 주장 요지

피고가 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기를 마치기 이전에 원고 명의의 근저당권설정등기가 말소되었기 때문에 이 사건 신탁계약 당시 피고는 소외 법인의 원고에 대한 채무의 존재를 알지 못했고, 주식회사 N에 대한 채무 역시 이 사건 토지에 대한 가압류가 이미 해제되었기 때문에 그 존재를 알 수 없는 등 소외 법인의 채무초과 사실을 알지 못하였다. 오히려 소외 법인은 이 사건 신탁계약 체결로 인하여 이 사건 신탁계약의 제1순위 우선수익자인 U조합로부터

11억 7천만 원을 대출받을 수 있었으므로 피고로서는 소외 법인의 채권자를 해한다는 인식을 전혀 할 수 없었다. 따라서 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 변론과정과 앞서 본 사실관계에서 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 신탁계약 체결 당시 소외 법인이 채무초과 상태에 있었다고 단정하기 어렵다.

1) 원고의 채권은 이 사건 매매계약에 기한 중도금 및 잔금 채권과 대여금 채권으로 보이고, 그 중 이 사건 매매계약의 중도금은 G단체의 근저당권의 피담보채무인 대출금채무를 승계하는 것으로 같음하기로 약정하였고, 대여금 채권에 대한 담보로 약속어음을 발행하고 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의의 근저당권을 설정한 것으로 추측되는데, 위 원고 명의의 근저당권은 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 이전등기가 종료되기 전 말소되었고¹⁾, G단체의 근저당권은 피고 명의의 이전등기가 종료되고 이틀 후에 말소되었다.

2) 주식회사 N은 이 법원의 사실조회에 대한 회신에서 이 사건 신탁계약 체결 당시인 2017. 9. 2. 소외 법인에 대하여 공사대금채권 3억 7,000만 원을 보유하고 있다고 회신하였으나 주식회사 N의 신청에 의하여 이 사건 토지에 대하여 내려진 가압류결정(춘천지방법원 원주지원 2016가단746)은 2016. 10. 31.자로 해제되어 2016. 11. 4.경 가압류등기가 말소되었다.

3) 원고는 이 사건 신탁계약 당시 소외 법인의 소극재산을 입증하는 증거로서 C영농조합법인 부채현황표(갑 제11호증)를 제출하고 있으나 그 작성주체나 경위, 시기 등을 알 수 없는 위 증거만으로는 이 사건 신탁계약 당시에 소외 법인이 원고가 주장하는 바와 같은 채무를 부담하고 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 소외 법인은 이 사건 신탁계약 당시까지는 원고로부터 매수한 E 임야를 소유하고 있었던 것으로 보인다.

나. 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 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하거나 사업을

계속하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하였다면 달리 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다66089 판결 등 참조).

을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 신탁계약 체결로 인하여 소외 법인은 U조합로부터 11억 7천만 원을 대출받은 사실을 인정할 수 있는 바, 설령 소외 법인이 이 사건 신탁계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다고 하더라도 소외법인이 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하기 위하여 이 사건 신탁계약을 체결하였다고 볼 여지 또한 없지 아니하다.

다. 결국 이 사건 신탁계약이 사해행위에 해당하는 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 안태윤

별지

1) 원고는 위 근저당권의 피담보채무로 추측되는 대여금채권 중 1억 7,000만 원이 변제되지 아니하였다고 주장하고 있는데, 만일 원고가 위 근저당권의 피담보채무를 변제받지 아니한 채 근저당권을 말소하여 준 것이라면 위 근저당권 말소 직후 피고명의로의 이전등기가 마쳐진 점을 고려할 때 당시 원고는 소외 법인이 이 사건 신탁계약을 체결할 수 있도록 위 근저당권을 말소해 준 것으로 추측된다. 이 경우 원고는 이로부터 1년이 도과한 이후에 채권자취소권을 행사한 것이 된다.