

제주지방법원 2022. 4. 15 선고 2020가합14525 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강병삼, 홍재경, 반희성

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 변호사 이종훈

2. C 주식회사

변 론 종 결 2022. 3. 4.(피고 B 주식회사에 대하여) 2022. 3. 18.(피고 C 주식회사에 대하여)

판 결 선 고 2022. 4. 15.

주 문

1. 피고 C 주식회사는 원고에게 297,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 2021. 3. 12.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 주식회사 사이에서 생긴 부분은 피고 C 주식회사가, 원고와 피고 B 주식회사 사이에서 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 B’이라 한다)와 피고 C 주식회사(이하 ‘피고 C’이라 한다)

사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 15. 체결된 부동산 신탁계약을 취소하고, 피고 B은 피고 C에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 2020. 5. 18. 접수 제46339호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지에 관한 신탁계약

1) 피고 C은 2016. 1. 29. D로부터 제주시 E 전 2,830㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매수하였고, 2016. 2. 3. 이 사건 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 C은 이 사건 토지 지상에 지하 1층, 지상 4층 36세대 규모의 연립주택인 ‘F’ 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하였다. 피고 C은 2016. 5. 24. 제주시로부터 이 사건 건물 신축에 관한 건축허가를 받았다.

2) 피고 C은 이 사건 건물 신축공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)에 필요한 자금을 마련하기 위해 G 명의로 H조합(이하 ‘H조합’이라 한다)과 대출금액을 700,000,000원으로 하는 대출계약을 체결하였고, I조합(이하 ‘I조합’이라 한다)과 대출금액을 2,990,000,000원으로 하는 대출계약을 체결하였다. 피고 C은 G의 I조합에 대한 대출금채무에 관하여 보증한도금액을 3,887,000,000원으로 정하여 근보증계약을 체결하였다.

3) 피고 C은 G의 H조합과 I조합에 대한 대출금채무를 담보하기 위해 2016. 11. 14. 피고 B과 이 사건 토지에 관하여 채무자 G, 신탁기간 2016. 11. 14.부터 채무변제시까지, 1순위 우선수익자 H조합(수익한도금액 910,000,000원), 2순위 우선수익자 I조합(수익한도금액 3,887,000,000원), 신탁원본 및 신탁수익의 수익자 피고 C로 하는 부동산담보신탁계약(이하 ‘이 사건 토지에 관한 제1차 신탁계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고 B은 같은 날 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 건물에 관한 공사계약

1) 피고 C은 2016. 12. 10. 주식회사 J(이하 ‘J’이라 한다)과 이 사건 공사에 관하여 공사대금을 4,600,000,000원, 준공예정일을 2017. 10. 30.로 정하여 도급계약을 체결하였다.

2) J은 2017. 10. 17. 원고와 이 사건 공사 중 내장목공사에 관하여 공사대금을 210,000,000원, 공사기간을 2017. 1. 19.부터 2018. 2. 28.까지로 정하여 하도급계약을 체결하였고, 공사대금의 지급방법에 관하여는 원고가 분양가 297,000,000원인 이 사건 건물 중 K호(이하 ‘이 사건 K호’라 한다)를 대물변제받기로 하였다.

다. 피고 C과 J의 사업권 양수도 계약 및 부동산담보신탁변경계약

1) 피고 C은 2017. 5. 10. J에 이 사건 토지와 이 사건 건물 신축에 관한 사업권을 모두 양도하는 내용의 계약을 체결하였다. 이에 피고 C은 2017. 5. 12. 이 사건 토지에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, J은 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) J은 2017. 5. 12. 피고 B과 이 사건 토지에 관하여 채무자 G, 신탁기간 2017. 5. 12.부터 채무변제시까지, 1순위 우선수익자 H조합(수익한도금액 910,000,000원), 2순위 우선수익자 I조합(수익한도금액 3,887,000,000원), 신탁원본 및 신탁수익의 수익자 J로 하는

부동산담보신탁계약(이하 ‘이 사건 토지에 관한 제2차 신탁계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고 B은 같은 날 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) J은 준공예정일인 2017. 10. 30.이 경과하도록 공사를 완공하지 못하였고, 피고 C은 2018. 4.경 J로부터 이 사건 토지 및 사업권을 다시 반환받기로 하였다. 이에 J은 2018. 4. 17. 이 사건 토지에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C은 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 피고 C은 2018. 4. 17. 피고 B과 이 사건 토지에 관하여 채무자 G, 신탁기간 2018. 4. 17.1) 부터 채무변제시까지, 1순위 우선수익자 H조합(수익한도금액 910,000,000원), 2순위 우선수익자

I조합(수익한도금액 4,537,000,000원), 신탁원본 및 신탁수익의 수익자 피고 C로 하는 부동산담보신탁계약(이하 ‘이 사건 토지에 관한 제3차 신탁계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고 B은 같은 날 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

5) 피고 C은 2018. 6. 4. I조합과 G 명의로 대출금액을 34억 9,000만 원으로 증액하는 한도거래변경추가약정을 체결하였고, 2019. 5. 31. 다시 대출한도금액을 37억 8,000만 원으로 증액하는 한도거래변경추가약정을 체결하였다. 피고 C은 I조합과 위 추가 대출채무에 대해 근보증계약을 체결하였다.

6) I조합은 2017. 3. 24.부터 2019. 5. 31.까지 G에게 총 37억 원의 건설자금 대출금을 지급하였다.

라. 원고와 피고 C 사이의 대물변제 약정

1) 원고는 2018. 2.경 이 사건 공사 중 내장목공사를 완공하였고, 2018. 5. 9. 피고 C과 ‘피고 C이 2018. 6. 15.까지 원고에게 공사대금 230,000,000원을 지급하지 못하는 경우 이 사건 K호에 대한 분양계약의 효력을 발생’시키기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 대물변제 약정’이라 한다).

2) 피고 C은 2018. 6. 15.까지 원고에게 공사대금을 지급하지 못하였고, 2019. 10. 초경 이 사건 공사를 전면 중단하였다.

마. 이 사건 건물에 관한 신탁계약

1) 피고 C은 이 사건 토지에 관한 제3차 신탁계약을 체결한 후 2019. 11. 15. I조합에 ‘이 사건 토지 지상에 신축 중인 건물이 완공되어 준공을 득하는 즉시 보존등기와 동시에 부동산담보신탁을 할 것’을 확약하였다.

2) 피고 B은 2020. 5. 15. 이 사건 건물에 관하여 제주지방법원 2020카단10242호로 부동산처분금지가처분결정을 받았고, 가처분등기의 촉탁에 의하여 이 사건 건물에 관하여 피고 C의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

3) 피고 C은 2020. 5. 15. 피고 B과 이 사건 건물에 관하여 채무자 G, 1순위 우선수익자

H조합(수익한도금액 910,000,000원), 2순위 우선수익자 I조합(수익한도금액 4,537,000,000원), 신탁원본 및 신탁수익의 수익자 피고 C로 하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 건물에 관한 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고 B은 2020. 5. 18. 이 사건 K호를 포함한 이 사건 건물 전체에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 피고 C : 자백간주(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항)피고 B : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1, 2호증, 제7 내지 15호증, 제17, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고가 피고 C에 대하여 이 사건 대물변제 약정을 근거로 하여 이 사건 K호에 관한 소유권이전등기의무의 이행불능에 따른 손해배상금 297,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구함에 대하여, 피고 C은 공시송달에 의하지 아니한 방법으로 소장을 송달받고도 답변서나 준비서면을 제출하지 아니하였고 변론기일에 출석하지도 아니하였으므로 원고의 위 주장을 모두 자백한 것으로 본다.

따라서 피고 C은 원고에게 297,000,000원 및 이에 대하여 피고 C의 원고에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능된 날 이후로 원고가 구하는 바에 따라 2020. 5. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 3. 12.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 주장

피고 C은 원고에게 채무를 부담하고 있는 상태에서 피고 B과 H조합 및 I조합에 우선수익권을 부여하는 내용의 이 사건 건물에 관한 신탁계약을 체결하고, 피고 B에 이 사건 신탁등기를 마쳐주었는바, 이는 원고와 같은 일반 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 건물에 관한 신탁계약은 취소되어야 하고, 피고 B은 피고 C에 이 사건 신탁등기의 말소등기절차를 이행할

의무가 있다.

2) 피고 B 주장

가) 원고가 주장하는 피보전채권은 이 사건 K호에 대한 소유권이전등기청구권의 이행불능에 따른 손해배상채권(이하 ‘이 사건 손해배상채권’이라 한다)인데, 위 채권은 사해행위 이후에 발생하였으므로 사해행위취소권의 피보전채권이 될 수 없다.

나) 이 사건 건물에 관한 신탁계약은 피고 C이 H조합과 I조합으로부터 사업자금을 대출받아 이 사건 사업을 계속 추진하고 채무변제력을 갖기 위해 체결된 것이므로 사해행위에 해당하지 않는다.

다) 피고 C은 이 사건 건물에 관한 신탁계약에 따라 신탁원본 및 신탁수익의 수익자로서 이 사건 건물의 처분대금에서 우선수익자의 채권 등이 순차 변제되고 남은 잔여액을 지급받을 수 있는 채권을 가지고 있으므로 피고 C은 사해행위 당시 채무초과 상태에 있지 않았다.

나. 판단

1) 피보전채권의 존부

가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결).

나) 원고가 피고 C에 대해 이 사건 손해배상채권을 취득한 사실과 원고의 위 손해배상채권이 사해행위인 이 사건 건물에 관한 신탁계약 이후 발생한 사실은 앞서 본 바와 같다.

다) 그러나 앞서 인정한 사실을 종합해 보면 다음 각 사정이 인정된다. ① 원고는 피고 C이 2018. 6. 15.까지 공사대금을 지급하지 않음에 따라 그 무렵 이 사건 K호에 대한 소유권이전등기청구권을 취득하였다. ② 그런데 피고 C은 원고에 대한 소유권이전등기의무를 부담하고 있는 상황에서 2019. 11. 15. I조합에 이 사건 K호를 포함한 이 사건 건물 전체에 대하여 소유권보존등기를 경로함과 동시에 부동산담보신탁에 제공할 것을 약속하였다. ③ 피고 B은 2020. 5. 15. 이 사건 건물에 관하여

처분금지가처분결정을 받았고, 가처분등기의 촉탁에 의하여 이 사건 건물에 관하여 피고 C의 소유권보존등기가 마쳐졌다. ④ 피고 B이 2020. 5. 18. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침에 따라 원고는 이 사건 손해배상채권을 취득하게 되었다.

이러한 사정을 위 법리에 비추어 보면, 피고 C이 피고 B과 이 사건 건물에 관한 신탁계약을 체결하기 전에 이미 이 사건 손해배상채권 성립의 기초적 법률관계가 발생하였다고 할 것이고, 이 사건 건물에 관한 신탁계약 체결 후 이 사건 신탁등기가 이루어지는 일련의 절차에 비추어 보면 가까운 장래에 위 법률관계에 터잡아 위 손해배상채권이 성립되라는 점에 대한 고도의 개연성이 있을 뿐만 아니라 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립하였다. 따라서 이 사건 손해배상채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 여부

가) 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. 그러나 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위한 방편으로 신탁계약의 체결에 이르게 된 경우 이를 사해행위라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 신탁계약상 위탁자가 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁(자익신탁)의 경우 신탁재산은 위탁자의 책임재산에서 제외되지만 다른 한편으로 위탁자는 신탁계약에 따른 수익권을 갖게 되어 위탁자의 채권자가 이에 대하여 강제집행을 할 수 있고, 이러한 수익권은 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 등의 행위와 달리 일반채권자들의 강제집행을 피해 은밀한 방법으로 처분되기 어려우며, 특히 수탁자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 인가받아 신탁을 영업으로 하는 신탁업자인 경우 공신력 있는 신탁사무의 처리를 기대할 수 있으므로, 위탁자가 사업의 계속을 위하여 자익신탁을 설정한 것이 사해행위에 해당하는지 여부를 판단할 때는 단순히 신탁재산이 위탁자의 책임재산에서 이탈하여 외견상 무자력에 이르게 된다는 측면에만 주목할 것이 아니라, 신탁의 동기와 신탁계약의

내용, 이에 따른 위탁자의 지위, 신탁의 상대방 등을 두루 살펴 신탁의 설정으로 위탁자의 책임재산이나 변제능력에 실질적인 감소가 초래되었는지, 이에 따라 위탁자의 채무면탈이 가능해지거나 수탁자 등 제3자에게 부당한 이익이 귀속되는지, 채권자들의 실효적 강제집행이나 그 밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났는지 여부를 신중히 검토하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 5. 23.자 2009마1176 결정).

나) 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거 및 갑 제5호증, 을가 제20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 이 사건 건물에 관한 신탁계약으로 인해 피고 C의 실질적인 책임재산이 감소 또는 공동담보에 부족이 초래되었다고 단정하기 어려울 뿐만 아니라, 피고 C은 이 사건 건물에 관한 신탁계약을 체결하고 이 사건 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 이 사건 건물에 관한 신탁계약을 체결하였다고 보이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 건물에 관한 신탁계약이 사해행위라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 건물에 관한 신탁계약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(1) 이 사건 토지에 관한 제1차 신탁계약 특약사항 제8조, 이 사건 토지에 관한 제2차 신탁계약 특약사항 제9조, 이 사건 토지에 관한 제3차 신탁계약 제10조에는 ‘위탁자는 이 신탁계약에 의한 신탁부동산에 건물을 신축 또는 증축할 경우에는 준공 즉시 해당 부동산을 수탁자에게 추가로 신탁하기로 한다’라고 기재되어 있는바, 피고 C은 이 사건 공사를 진행하기 위한 자금을 조달하기 위해 H조합과 I조합으로부터 대출을 받아야 했고, H조합과 I조합은 이 사건 토지뿐만 아니라 지상에 신축될 이 사건 건물까지 담보로 보고 대출을 실행한 것으로 보인다.

(2) 피고 C은 이 사건 토지에 관한 제3차 신탁계약을 체결한 후 I조합에 이 사건 건물이 완공되어 준공을 득하는 즉시 소유권보존등기와 동시에 부동산담보신탁할 것을 약속하였다.

(3) 피고 C은 피고 B와 신탁계약을 체결한 후 I조합으로부터 37억 원의 대출을 받았고, 위 자금은 대부분 J 등 이 사건 공사에 참여한 공사업체에 대한 공사대금이나 이 사건 사업 진행을 위한 각종 비용으로 지급된 것으로 보인다.

(4) 이 사건 건물에 관한 신탁계약이 종료되면 신탁재산은 위탁자인 피고 C에 반환되는데, 만약 피고 C이 채권자 금융기관들에 대한 대출금채무를 변제하지 못하면 신탁재산을 처분하여 그 대금을 관련 비용 및 우선수익자인 H조합과 I조합의 대출금 채권에 우선 충당하고 나머지는 수익자인 피고 C에 지급될 것이다. 그런데 2020. 10. 14. 기준으로 이 사건 건물의 감정가는 10,593,000,000원인데 우선수익자들의 수익한도금액의 합계가 5,446,000,000원이고, 피고 C의 수익채권에 대한 압류 및 가압류 청구금액의 합계가 약 2,900,000,000원이라는 점에서 피고 C의 채권자인 원고로서는 피고 C의 다른 일반 채권자들이 추가로 존재한다고 하더라도 위와 같은 수익권에 대한 강제집행 등을 통해 자신의 채권에 만족을 얻을 수 있을 것으로 보인다.

(5) 이 사건 건물에 관한 신탁계약으로 인해 신탁재산의 소유권이 피고 B에 이전되었으나, 위 신탁계약은 채무자가 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위와 다르고, 신탁재산은 일반 채권자들의 강제집행을 피해 은밀한 방법으로 처분되기도 어렵다.

(6) 이 사건 건물에 관한 신탁계약에 관한 사항은 신탁원부에 공시되므로 원고도 신탁재산의 운용상태를 확인 및 감시할 수 있고, 피고 B은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 인가받은 신탁업자이므로 피고 B에 공신력 있는 신탁사무의 처리를 기대할 수 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 문종철, 판사 최석준, 판사 강미혜

1) 을가 제1호증에 첨부된 2018. 4. 17.자 부동산담보신탁계약서에는 신탁기간이 '2017. 4.

17.’부터 채무변제시까지라고 기재되어 있으나, 이는 ‘2018. 4. 17.’의 오기임이 명백하다.