

인천지방법원 2022. 10. 25 선고 2021가합53138 판결 [사해행위취소]

전 문

원고

대한민국

피고

시**외1

판 결 선 고

2022. 10. 25

원 심 판 결

주 문

1. 피고 주식회사 **개발과 김** 사이에 별지 1, 2목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 12. 체결된 매매계약을 **,609,958원의 범위 내에서 취소한다.
2. 원고에게, 피고 주식회사 **개발은 **,609,958원, 피고 농업회사법인 AA 주식회사는 피고 주식회사 **개발과 공동하여 위 돈 중 **,906,741원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

청 구 취 지

피고 주식회사 **개발(이하 ‘피고 **개발’이라 한다)과 김** 사이에 별지 1, 2목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 12. 체결된 매매계약을 ***,061,600원 범위 내에서 취소한다.

원고에게, 피고 **개발은 821,061,600원, 피고 농업회사법인 AA 주식회사(이하 ‘피고 AA’이라 한다)는 피고 **개발과 공동하여 위 돈 중 ***,294,600원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 김**에 대한 조세채권

1) 김**는 2019. 2. 28. 주식회사 ***에이엠(이하 ‘***에이엠’이라 한다)에게 김** 소유의 서울 종로구 **토지 및 그 지상 건물을 **,000,000원에 매도하고(이하 ‘제1매매계약’이라 한다), 2019.

3. 29. 위 각 부동산에 관하여 ***에이엠 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 김**는 2019. 3. 29. 최**에게 김** 소유의 인천 AA군 북도면 BBB리 ** 토지를 ***,000,000원에 매도하고(이하 ‘제2매매계약’이라 한다), 2019. 4. 4. 위 부동산에 관하여 최ZZ 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 김**는 2019. 8. 12. 주식회사 SS아일랜드(변경 후 상호 SS아일랜드 주식회사, 이하 ‘SS아일랜드’라 한다)에게 김** 소유의 인천 AA군 북도면 모도리 263-7등 14필지를 1,870,500,000원에 매도하고(이하 ‘제3매매계약’이라 한다), 2019. 8. 13. 위 각 부동산에 관하여 SS아일랜드 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

4) 원고 산하의 **세무서장은 김**에 대하여 제1내지 3매매계약에 관한 양도소득세를 부과하였고, 2021. 2. 3. 기준 김**의 체납액 등은 다음 표 기재와 같다.

나. 부동산담보신탁계약의 체결

김**는 2019. 4. 17. 주식회사 BB신탁(이하 ‘BB신탁’이라 한다)과 사이에 김** 소유의 별지 1, 2목록 기재 각 토지를 포함한 별지 3표 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 신탁부동산’이라 한다)에 관하여 우선수익자를 인천AA농업협동조합으로, 우선수익자의 수익한도액을 1,440,000,000원으로 하고, 수익자를 김**로 하여 부동산담보신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 위 각 토지에 관하여 BB신탁 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 김**의 부동산 처분행위 등

1) 2004. 7. 9.경 김**가 ‘이AA 외 2인’에게 인천 AA군 북도면 DD리 산84및 같은 리 263토지를 2,500,000,000원에 매도하는 내용의 부동산매매계약서(이하 위 계약서에 따른 계약을 ‘2004. 7. 9. 자 매매계약’이라 한다)가 작성되었다.

2) 김**와 피고 **개발의 대표자 사내이사인 김YY은 2019. 8. 12. 다음과 같은 내용의 ‘토지대금 지급 정산(합의)서’(이하 ‘이 사건 정산서’라 한다)를 작성하였다.

3) 김**는 2019. 8. 12. 피고 **개발에게 김** 소유의 별지 1, 2목록 기재 각 토지를 포함한 15필지(별지 3표 순번 1내지 3, 8내지 10, 15내지 17, 21내지 26번 기재 각 토지)를 1,800,000,000원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 같은 날 SS아일랜드와 사이에 제3매매계약을 체결함으로써 이 사건 신탁부동산 중 이 사건 각 토지를 제외한 나머지 토지를 SS아일랜드에게 매도하였다.

4) 김**는 2019. 8. 12. BB신탁과 사이에 이 사건 신탁계약을 해지한 후 다음 날인 2019. 8. 13. 이 사건 신탁부동산에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 김** 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳤다. 이어서 위 각 소유권이전등기가 마쳐진 같은날 곧바로 이 사건 신탁부동산에 관하여 다음 표 기재와 같이 피고 **개발 및 SS아일랜드 앞으로 위 3)항 기재 각 매매계약을 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐 졌다.

5) 피고 **개발은 2019. 9. 17. 이 사건 제2토지를 피고 AA에 매도하고, 2019. 9. 18. 위 토지에 관하여 피고 AA 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

이후 피고 AA은 2019. 10. 14. 위 토지에 관하여 채무자 이AA, 근저당권자 인천**조합,

채권최고액 325,000,000원으로 하는 근저당권설정등기 및 존속기간을 30년으로 한 지상권설정등기를 마쳤다.

6) 피고 **개발은 2020. 11. 5. 이 사건 제1토지에 관하여 채무자 김YY, 근저당권자 **남부농업협동조합, 채권최고액 600,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 5, 13호증, 을나 제1내지 8, 10호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 피고 **개발의 본안전항변에 관한 판단

가. 본안전항변의 요지

이 사건 매매계약은 2004. 7. 9. 자 매매계약의 정산 방법으로서 체결된 것에 불과하므로 채권자취소권의 대상이 되는 김**의 법률행위는 2004. 7. 9. 이루어졌다고 보아야 하고, 이때로부터 기산하면 2021. 3. 17. 제기된 이 사건 소는 민법 제406조 제2항에서 정한 5년의 제척기간을 초과하여 제기된 것이어서 부적법하다.

나. 판단

위 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 2004. 7. 9. 자 매매계약은 김**와 이AA 외 2인 사이에 인천 AA군 북도면 모도리 산84및 같은 리 263토지에 관하여 체결된 것인 반면, 이 사건 매매계약은 김상무와 피고 **개발 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 체결된 것으로서 그 계약당사자와 목적물을 달리 하는 점, 피고 **개발의 주장에 의하더라도 2004. 7. 9. 자 매매계약에 따른 법률관계를 정리하기 위하여 김**와 피고 **개발이 이 사건 매매계약을 체결하였다는 것이므로 이 사건 매매계약은 2004. 7. 9. 자 매매계약과는 별개의 계약으로 보아야 하는 점 등을 종합하여 볼 때, 채권자취소권의 대상이 되는 김**의 법률행위는 2004. 7. 9. 자 매매계약이 아닌 2019. 8. 12. 이루어진 이 사건 매매계약이라고 봄이 타당하다. 이와 다른 전제에 있는 피고 **개발의 위 본안전항변은 받아들일 수 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

김**는 2019. 8. 12. 피고 **개발과 사이에, 이 사건 제1, 2토지를 포함한 이 사건 각 토지를 피고

**개발에게 매도하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다.

피고 AA은 피고 **개발이 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 후 피고 **개발로부터 이 사건 제2토지를 매수하였으므로 전득자에 해당한다.

따라서 이 사건 매매계약 중 이 사건 제1, 2토지에 관한 부분은 사해행위로서 취소되어야 하며, 그에 따른 가액배상으로 피고 **개발은 원고에게 이 사건 제1, 2토지의 가액 합계 821,061,600원을, 피고 AA은 피고 **개발과 공동하여 위 돈 중 이 사건 제2토지의 가액에 해당하는 합계 520,294,600원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리

조세채무는 법률이 정하는 과세요건이 충족되는 때에는 그 조세채무의 성립을 위한 과세관청이나 납세의무자의 특별한 행위가 필요 없이 당연히 성립되는 것이고(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458판결 등 참조), 국세징수법이 규정하는 가산금은 국세가 납부기한까지 납부되지 않은 경우 미납분에 관한 지연이자의 의미로 부과되는 부대세의 일종으로서, 과세권자의 확정절차 없이 국세를 납부기한까지 납부하지 아니하면 같은 법 제21조의 규정에 의하여 당연히 발생하고 그 액수도 확정되는 것이므로, 조세채권이 채권자취소권의 피보전채권으로 인정되는 이상 그 조세채권액에는 이에 대한 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 가산금도 포함된다(대법원 2007. 6.29. 선고 2006다66753판결 참조).

한편, 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753판결 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고의 김**에 대한 제1, 2매매계약에 관한 양도소득세채권은 2019. 3. 31. 및 2019. 4. 30. 성립되었으므로 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것임이 분명하다.

반면, 제3매매계약에 관한 양도소득세채권은 이 사건 매매계약 체결 이후인 2019. 8. 31. 성립되었을 뿐만 아니라, 양도소득세채권의 발생원인인 제3매매계약 또한 이 사건 매매계약 체결일과 같은 날인 2019. 8. 12. 체결되었으므로 이 사건 매매계약 당시 이미 양도소득세채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있었다고 볼 수도 없다.

따라서 원고가 피보전채권으로 주장하는 김**에 대한 양도소득세채권 합계 1,339,654,260원 중 제3매매계약에 관한 부분 726,330,040원(= 양도소득세 본세655,089,180원 + 가산금 71,240,860원)을 제외한 제1, 2매매계약에 관한 부분 합계613,324,220원[= 양도소득세 본세 합계 535,371,440원(= 제1매매계약 487,515,390원 + 제2매매계약 47,856,050원) + 가산금 합계 77,952,780원(= 제1매매계약 71,312,210원 + 제2매매계약 6,640,570원)]만이 원고의 채권자취소권을 위한 피보전채권이 된다.

다. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

신탁법에 의한 신탁재산은 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 귀속되고 위탁자와의 내부관계에서 그 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것이 아니다(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다67593판결 등 참조).

또한 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 그 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 내용의 담보신탁을 해 둔 경우, 그 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732판결 등 참조).

신탁재산에 대한 후순위 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 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 된다.

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 해당한다. 다만 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(대법원2021. 6. 10. 선고 2017다254891판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 8. 12. 이 사건 신탁계약이 해지되어 그 다음 날인 2019. 8. 13. 위 신탁재산의 귀속을 원인으로 이 사건 신탁부동산에 관하여 김** 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 신탁계약 종료 당시 이 사건 신탁부동산의 가액에서 위 신탁계약상 우선수익권으로 담보된 인천AA농업협동조합에 대한 피담보채무액, 신탁보수 등을 공제한 후 남은 금액이 위탁자인 김**에게 지급될 수익권으로서 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다.

나아가 이 사건 매매계약은 비록 위 수익권이 아닌 이 사건 각 토지를 대상으로 하고, BB신탁 앞으로 신탁등기가 마쳐진 상태에서 체결되어 그 자체만으로는 위 수익권을 처분하는 행위라고 보기는 어려우나, 이와 더불어 김**가 이 사건 신탁계약을 해지하고 곧바로 피고 **개발 앞으로 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이는 이 사건 매매계약의 체결 당시에 이미 예정되어 있었던 것으로 보이는데, 이 사건 각 토지에 대한 신탁계약 해지를 전제로 김**가 체결한 이 사건 매매계약은 김**의 일반채권자들의 공동담보로 제공되던 책임재산(이 사건 신탁계약상 수익권 중 이 사건 각 토지에 관한 부분, 이하 ‘이 사건 신탁수익권’이라 한다)을 소멸시키는 처분행위로서 사해행위

취소의 대상이 된다.

나) 이 사건 신탁수익권이 적극재산으로서의 가치가 있어 이 사건 매매계약 체결로 인하여 김**의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었는지 살펴본다.

원고는 이 사건 매매계약 중 이 사건 제1, 2토지에 관한 부분의 취소만을 구하고 있는데, 채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는 원칙으로 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 하는 것이지만, 일련의 행위를 하나의 행위로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 이를 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 여부를 판단하여야 하고, 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 처분의 상대방이 동일한지, 각 처분이 시간적으로 근접한지, 상대방과 채무자가 특별한 관계가 있는지, 각 처분의 동기 내지 기회가 동일한지 등을 종합적으로 고려하여 판단할 것이고(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다34740판결 등참조), 김**는 피고 **개발에게 이 사건 제1, 2토지를 포함한 이 사건 각 토지를 일괄하여 매도하는 이 사건 매매계약을 체결함으로써 이 사건 각 토지에 관한 신탁수익권을 소멸시켰으므로 이를 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 판단한다.(1) 이 사건 신탁수익권의 가치는 이 사건 신탁계약 종료 당시 이 사건 각 토지의 가액에서 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자인 인천AA농업협동조합에 대한 피담보채무액을 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 할 것이다.

갑 제12, 15내지 17호증, 을가 제3호증의 각 기재, 이 법원의 BB신탁에 대한 사실조회회신 결과에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 볼때, 이 사건 신탁수익권의 가액은 787,868,866원으로 적극재산으로서의 가치가 있는 것으로 판단된다.

① 이 사건 신탁계약 체결 당시인 2019. 4.경 BB신탁은 이 사건 신탁부동산의 가액을 2,373,795,000원으로 평가하였고, 2019. 1. 1. 기준 공시지가로 계산한 이 사건 신탁부동산의 가액은 합계 2,758,123,200원이므로, 이 사건 신탁계약이 해지될 무렵인 2019. 8.경 이 사건 신탁부동산의 가액은 보수적으로 산정하더라도 2,758,123,200원 상당일 것으로 보인다.

② 우선수익자인 인천AA농업협동조합에 대한 피담보채무가 1,200,000,000원이고 신탁비용이 4,000,000원이므로 이 사건 신탁부동산 가액에서 위 피담보채무와 신탁비용을 공제하면

1,554,123,200원(= 2,758,123,200원 - 1,200,000,000원 - 4,000,000원)이 남는다.

③ 위 1,554,123,200원을 이 사건 신탁계약상 김**가 보유하던 수익권 가액으로 볼 수 있을 것인데, 이를 이 사건 신탁부동산(26필지)의 가액(2,758,123,200원)에서 이 사건 각 토지(15필지)의 가액(1,398,241,400원)이 차지하는 비율로 안분하여 이 사건 각 토지에 관한 부분을 계산하면 787,868,866원(= 1,554,123,200원 × 1,398,241,400원 / 2,758,123,200원, 원 미만 버림)이다.

④ 원고는 위와 같이 이 사건 신탁부동산의 가액에서 인천AA농업협동조합에 대한 피담보채무와 신탁비용을 공제한 후 이를 위 신탁부동산의 가액에서 이 사건 각 토지의 가액이 차지하는 비율로 안분하는 방식으로 이 사건 신탁수익권의 가액을 산정하여야 한다는 취지로 주장하였는데, 피고들은 이 사건 신탁수익권 가액을 산정하는 방법에 관하여 구체적인 의견을 제시한 사실이 없을 뿐만 아니라 위와 같은 가액산정 방법에 별다른 이의를 제기하지 아니하였다.(2) 앞서 인정한 사실 및 갑 제8내지 14호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약을 체결함으로써 김**는 다음 표 기재와 같이 소극재산(1,990,670,880원)이 적극재산(1,870,811,893원)을 초과하게 되어 채무초과상태가 되었음을 인정할 수 있다.

8) 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것이고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963판결 등 참조).

이 사건 매매계약 체결 당시, 김**가 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 신탁부동산 중 이 사건 각 토지를 제외한 나머지 토지에 관한 수익권을 가지고 있었음은 인정되나, 김**가 이 사건 매매계약 체결과 동시에 위 나머지 토지를 SS아일랜드에 매도한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이로써 위 수익권 또한 소멸하였다고 봄이 타당하므로 위 수익권은 적극재산에 포함시킬 수 없다(피고들도 위 수익권 가액을 김**의 적극재산에 포함시키지 아니하고 있다).

다) 따라서 피고 **개발과 김** 사이의 이 사건 제1, 2토지에 관한 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 김**의 사해의사 및 수익자인 피고 **개발, 전득자인

피고 AA의 악의는 추정된다.

라. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 **개발은 ‘피고 **개발의 대표자 사내이사인 김YY은 김**와 친인척 또는 사업상 관계 등에 있지 아니하여 이 사건 매매계약 체결 당시 김**의 재정상황 등에 대하여 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다’고 주장하고, 피고 AA도 ‘이 사건 정산서 및 매매계약의 내용을 알지 못하였으므로 선의의 전득자에 해당한다’고 주장한다.

2) 살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192판결 등 참조).

위 법리를 토대로 이 사건에 관하여 보건대, 제출된 증거들을 모두 종합하여 보더라도 피고들이 선의의 수익자 또는 전득자에 해당한다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 갑 제4호증, 을나 제10, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고 **개발의 대표자 사내이사 김YY은 이 사건 매매계약을 체결하게 된 경위에 관하여 ‘2019. 6.경 김**의 경제상황 등 내부사정의 변동으로 이 사건 각 토지의 보전이 어려울 것으로 사료되었고, 김**가 김YY으로부터 기지급받은 금원의 반환도 어려운 상황’이어서 이 사건 매매계약을 체결하기에 이르렀다고 설명한 점(갑 제4호증, 을나 제10호증), 피고 AA의 대표자 사내이사 이AA은 AA군청에 ‘김** 소유의 부동산에 대하여 주기적으로 부동산등기부등본을 열람하는 등으로 관심을 갖고 지켜보았고, 2019. 8.경 김** 소유의 부동산이 피고 시도개발과 SS아일랜드로 이전된 사실을 알게 되었다’라는 내용의 소명서를 제출한 점 (을나 제12호증) 등에 비추어 볼 때, 피고들은 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 김**의 재정 상태에 관하여 대략적으로나마

알고 있었고, 이 사건 매매계약을 체결함으로써 김**의 일반채권자들에 대한 책임재산의 부족상태가 유발 또는 심화되리라는 점을 알고 있었다고 보인다.

따라서 피고들의 이 부분 항변은 이유 없다.

마. 원상회복의 방법 및 범위

1) 관련 법리

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 된 경우 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법으로 제3자 앞으로 마쳐진 소유권이전등기를 단순히 말소하게 되면 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니한 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다.

이때는 부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있던 담보신탁계약상 수익권의 평가금액 한도내에서 위탁자의 법률행위를 취소하고 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2016. 11.25. 선고 2016다20732판결 참조).

한편 사해행위취소 및 가액배상의 범위는, 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액, 채권자의 피보전채권액(사해행위 이후 사실심 변론종결일까지 발생한 이자 내지 지연손해금 포함) 및 수익자나 전득자가 취득한 이익 중에서 가장 적은 금액을 한도로 한다.

나아가 수익자와 전득자 모두에게 가액배상을 명할 경우에는 수익자와 전득자에 대하여 채권자에게 가액배상금과 그 지연손해금을 공동하여 지급할 것을 명하게 된다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715판결 참조).

2) 구체적 판단

이 사건 신탁수익권 중 이 사건 제1, 2토지에 관한 부분의 가액은 449,609,958원[= 이 사건 제1토지 부분 164,703,217원(= 1,554,123,200원 × 이 사건 제1토지 가액합계 292,301,000원 / 2,758,123,200원) + 이 사건 제2토지 부분 284,906,741원(=1,554,123,200원 × 이 사건 제2토지 가액 합계 505,627,800원 / 2,758,123,200원), 원미만 버림]이다.

이는 원고의 김**에 대한 피보전채권액 613,324,220원보다 적은 액수이므로, 피고 **개발이 원고에게 원상회복으로 배상할 가액의 한도액은 위 449,609,958원이고, 피고 AA이 피고 **개발과 공동하여 배상할 가액의 한도액은 위 284,906,741원이다.

바. 소결

그러므로 피고 **개발과 김** 사이에 이 사건 제1, 2토지에 관하여 2019. 8.12. 체결된 이 사건 매매계약은 449,609,958원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 원고에게, 피고 **개발은 수익자로서 449,609,958원, 피고 AA은 전득자로서 피고 **개발과 공동하여 위 돈 중 284,906,741원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용 하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 ○○○