

대전지방법원 2024. 6. 27 선고 2022가합106556 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전고등법원 2025. 6. 11 선고 2024나13843 판결

대전지방법원 2024. 6. 27 선고 2022가합106556 판결

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 와이케이 담당변호사 최성표, 신혜정

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 이성규

변론 종결 2024. 5. 30.

판결 선고 2024. 6. 27.

주 문

1. C 주식회사와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 2021. 6. 3.자 대물변제계약을 2,400,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 2,400,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 채권 발생 경위

1) 원고는 2017. 7. 2. C 주식회사(이하 주식회사의 경우 그 명칭에서 '주식회사'의 기재를 생략한다)와 사이에 대전 서구 D에 E 호텔(이후 'F'로 소유권보존등기하였다. 이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축공사를 도급 받기로 하는 공사도급계약을 체결하고, 2019. 5. 14. 공사기간을 2017. 11. 16. ~ 2019. 11. 30., 도급금액을 11,687,500,000원(부가세 포함)으로 변경하는 계약을 체결하였다(갑 제1호증).

2) 원고는 2020. 4. 1. C과 사이에 이 사건 건물의 신축공사와 관련하여 원고가 C으로부터 지급받아야 할 공사비 및 대여금을 합하여 50억 원으로 정산하기로 합의하였다(갑 제2호증).

나. 이 사건 건물의 신탁계약 체결

1) C은 2017. 11. 29.경 이 사건 건물의 신축공사 진행을 위하여 대주단으로부터 150억 원의 대출을 받았고, 2020. 1. 17.경 G과 사이에 주채무자를 C으로, 대주단을 1순위 우선수익자로 지정하는 이 사건 건물에 관한 부동산담보신탁계약을 체결하였다(갑 제10호증, 을 제2호증의1).

2) C은 이 사건 건물이 완공되자 전항의 대출을 상환하기 위해 2020. 12. 18.경 H조합 등으로부터 합계 150억 원을 대출받으면서, I과 사이에 이 사건 건물의 3층 이상 부분(이하 '호텔 부분'이라 한다)에 관해 공동위탁자를 C과 원고로 하고, 주채무자를 원고로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였다(갑 제11호증, 을 제2호증). C, 원고, I은 2021. 6. 18.경 수익한도금액을 14억 3,000만 원으로 하여 2순위 우선수익자로 피고를 추가하는 변경계약을 체결하였다(갑 제12호증, 을 제2호증).

3) C은 2020. 12. 18.경 이 사건 건물 J호에 관해 K조합으로부터 대출을 받으면서 I과 사이에 C을 위탁자, 원고를 주채무자로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였고, 같은 날 이 호실에 관해 I 명의로 신탁등기가 경료되었다(갑 제8호증). 이 부동산담보신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다(을 제1호증).

■ 부동산담보신탁계약서

제7조(우선수익자의 수익권)

① 우선수익자가 갖는 수익권의 수익 범위는 우선수익자와 주채무자의 여신거래 및 보증채무로 인하여 증감 변동된 우선수익자의 원금, 이자 및 지연손해금 등으로 한다. 단, 수익권증서 발행금액을 최고한도로 한다.

제18조(신탁부동산 처분시기)

① 수탁자는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 신탁 기간 종료 전이라도 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 우선수익자와 채무자 간에 체결한 여신거래 및 보증채무약정 불이행시. 단, 위탁자가 주채무자가 아닌 경우에는 위탁자와 우선수익자간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무불이행시.

제19조(처분방법)

① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다. 단, 유찰 시 다음 공매공고 전까지 전차 공매조건으로 수익계약 할 수 있다.

제22조(처분대금 정산방법)

① 수탁자는 처분대금 등에서 환가절차에 따른 정산순서는 다음과 같이 한다.

1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수
2. 신탁등기 전 소액임대차보증금
3. 신탁등기 전 임대차보증금, 근저당권, 전세권, 등기된 임차권 등의 피담보채권. 단, 이들간의 순위는 민법의 규정에 의한다.
4. 수탁자에게 반환의무 있는 임대차보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것
5. 우선수익자의 채권

6. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여분을 수익자(수익자가 없으면 위탁자)에게 지급

■ 특약사항

제3조(여신거래 및 원금의 정의)

① 본 신탁계약에서 '여신거래계약'이라 함은 우선수익자가 행하는 여신거래 일체에 관하여 발생하는 계약을 말한다.

② 본 신탁계약에서 '원금'이라 함은 현재 및 장래에 부담하는 우선수익자와 채무자간의 어음대출, 어음확인, 증서대출, 당좌대출, 지급보증(사채보증 포함), 예금채권거래, 보증채무, 어음 또는 수표상의 채무, 기업어음매입, 상호부금거래, 유가증권매입, 유가증권대여, 중개어음매입, 외국환거래, 회사채발행관련 채무, 일반대출, 기타 여신거래에서 발생하는 모든 채무 등을 말한다.

③ 기본계약 제7조 제1항 내지 제2항 및 본 조에도 불구하고 우선수익자가 갖는 수익권의 수익 범위는 여신거래 및 보증채무, 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무에 한하지 아니하며 공사대금, 대여금, 구상금, 약정금 등 일체의 금전채무를 기준으로 한다.

④ 기본계약 제7조 제2항에도 불구하고 위탁자가 주채무자가 아닌 경우에 우선수익자의 수익권 범위는 채무자와 우선수익자 간의 일체의 금전채무를 기준으로 한다.

제10조(신탁부동산의 처분)

① 기본계약 제18조에 따라 신탁부동산을 처분하는 경우, 기본계약 제18조 내지 제21조에도 불구하고 신탁부동산의 구체적인 처분방법, 처분가격, 처분조건, 처분대금 수납방법 기타 처분에 관한 사항을 우선수익자가 수탁자의 처분절차에 관한 의견을 고려하여 정할 수 있고, 위탁자는 이에 이의없이 동의하고 처분절차에 협조한다.

② 제①항에 따라 공매 외의 방법으로 신탁부동산을 처분하는 경우, 신탁부동산의 처분가격을 처분 당시의 경제상황, 시장가격, 감정가, 우선수익자의 의견, 우선수익한도금액, 처분의 시급성, 신탁과 관련된 법적 제반 사항(가압류, 가처분 등) 기타 사정을 고려한 적절한 가격으로 정한다.

4) 한편, 2020. 12. 18. 이 사건 건물 호텔 부분의 100분의 1 지분에 대해 원고 명의로 2020. 12. 18.자 대물변제를 원인으로 하는 소유권일부이전등기가 각각 경료되었다.

다. C과 피고 사이의 계약 체결

1) C은 2021. 6. 3.경 피고에게 이 사건 건물 중 L호, M호, N호, O호, P호, Q호, R호(이하 '이 사건 대물변제부동산'이라 한다)를 기존 채권에 대한 대물변제로 제공한다는 내용의 대물변제계약(이하 '이 사건 대물변제계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 달 16. 이 사건 대물변제부동산들에 관해 피고 명의로 소유권이전등기가 각각 경료되었다(갑 제8호증).

2) I은 2021. 12. 29. 피고에게 이 사건 건물 호텔 부분을 매매대금을 12,525,671,160원(부가가치세 별도)으로 정해 매도하는 계약을 체결하였고, 같은 날 이 부동산들에 관해 피고 명의로 소유권이전등기가 각각 경료되었다(갑 제15호증).

라. 한편, 원고는 2021. 9. 14. 서울회생법원으로부터 2021회합100123으로 회생절차 개시결정을 받았고, 원고의 대표이사인 S가 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라 한다) 제293조의6 제2항에 따라 관리인으로 간주되었으나, 서울회생법원은 2022. 1. 13. 원고에 대한 회생을 폐지하는 결정을 하여 확정되었다(갑 제13호증).

[인정 근거] 이 법원에 현저한 사실, 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 8, 10~13, 15호증, 을 제1, 2호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소의 적법 여부에 관한 직권 판단

가. 채무자회생법에 의하면 회생채무자의 재산에 관한 소송에서는 관리인이 당사자가 된다(채무자회생법 제78조). 그러나 채무자에 대한 파산선고 후에 파산폐지의 결정이 내려지고 그대로 확정되면, 채무자는 파산재단의 관리처분권과 파산재단에 관한 소송의 당사자적격을 회복하고(대법원 2017. 2. 9. 선고 2016다45946 판결 참조), 이러한 법리는 채무자에 대한 회생절차개시결정 후에 회생폐지의 결정이 내려져 확정된 경우에도 마찬가지로 적용된다고 할 것이므로, 이러한 사정은 직권조사사항으로서 당사자가 주장하지 않더라도 법원이 직권으로 조사하여 판단하여야 한다(대법원 2017. 2. 9. 선고 2016다45946 판결 참조).

나. 앞에서 인정한 사실과 같이 원고는 2021. 9. 14. 회생개시절차결정을 받았으므로, S가 관리인의 자격에서 법원의 허가를 얻지 않고 원고를 당사자로 하여 2021. 9. 27. 제기한 이 사건 소는 당사자적격이 없는 자에 의한 것으로서 하자가 존재하였다. 그러나 원고는 2022. 1. 13. 회생폐지 결정을 받아 확정되었으므로, 그 후에는 이 사건 소를 제기할 수 있는 당사자적격을 회복하였다고 할

것이므로, 이 사건 소의 하자는 소급하여 치유되었다(민사소송법 제60조). 그리고 피고가 이에 대해 다투고 있지 않은데다가 원고가 새로운 소를 제기하여 무익한 절차 반복을 초래하기보다는 하자의 치유를 인정함으로써 기존 소송절차를 활용하는 것이 소송경제에도 부합하며, 이 사건 소송절차를 그대로 유지한다고 해도 피고에게 어떠한 실체적, 절차적 불이익이 발생한다고 볼 수 없다.

3. 채권자 취소권의 발생

가. 피보전채권

인정 사실에 의하면, 원고의 C에 대한 50억 원의 정산금 채권은 이 사건 대물변제계약이 체결되기 이전인 2020. 4. 1.경 이미 발생하였으므로 이 채권은 채권자취소의 피보전권리가 된다.

나. 무자력

1) 무자력 판단 기준 가) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하고, 채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는, 그 행위들을 하나의 행위로 보아야 할 특별한 사정이 없는 한, 일련의 행위를 일괄하여 그 전체의 사해성 여부를 판단할 것이 아니라 각 행위마다 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 할 것이다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다23857 판결 참조).

나) 원고는 C이 2021. 6. 3.경 피고에게 이 사건 대물변제부동산을 제공하였고, 2021. 12. 29.경 이 사건 건물 호텔 부분을 피고에게 매도하였으므로 이를 하나의 사해행위로 보아야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 법리와 같이 특별한 사정이 없는 한 개개의 처분행위마다 사해성 여부를 판단하여야 하는데, 앞에서 인정한 사실 및 갑 제18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 대물변제계약과 매매계약 사이에 6개월의 시간적 간격이 존재하고, ② 이 사건 대물변제부동산은 소유권이전등기 원인이 '대물변제'이나, 이 사건 건물 호텔 부분은 소유권이전등기 원인이 '매매'로 서로 다른 점, ③ C은 이 사건 건물을 호텔 부분(3층 이상)과 상가 부분(1~2층)으로 나누어 담보로 제공하면서 각각 다른 금융기관으로부터 대출을 받아 별개로 관리해온 점, ④ 피고는 이 사건 건물 J호는 경매를 통해 취득하기도 한 사정을 종합하면, 이 사건 대물변제계약과 나머지 호텔 부분의 매매계약을 하나의 행위로 보아야 할 특별한 사정이 있다고 볼

수는 없다. 따라서 이 사건 대물변제계약만을 사해행위취소 대상으로 보아 C의 무자력 및 사해행위를 판단한다.

2) 적극재산 가) C의 적극재산

이 법원의 국토교통부에 대한 2022. 12. 23.자, 2023. 1. 4.자 사실조회회신결과, 세종특별자치시에 대한 사실조회회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 이 사건 대물변제계약 체결 당시 이 사건 건물 상가 부분에 대한 신탁수익권¹⁾, 이 사건 건물 호텔 부분에 대한 신탁수익권을 적극재산으로 보유하고 있던 사실을 인정할 수 있다.

나) 적극재산의 가치 평가

(1) 법리

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 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 안 된다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다111401 판결 등 참조).

(2) 판단

(가) 앞에서 인정한 사실과 갑 제8, 10, 17, 20호증, 을 제1, 2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 대물변제계약 당시 C의 적극재산은 이 사건 건물 전체에 대한 신탁수익권으로 봄이 타당하다.

① C은 이 사건 건물의 신축공사 당시 대주단으로부터 150억 원을 대출받았고, 이 사건 건물 준공 이후 I에 이 사건 건물 호텔 부분을 신탁하면서 H조합로부터 125억 원을 대출받아 대주단의 대출금을 상환하였다. 그 과정에서 C은 이 사건 건물 호텔 부분의 1/100 지분을 원고에게 이전하였고, 원고는 이 사건 건물 호텔 부분에 관한 부동산담보신탁계약의 주채무자가 되었다.

② 원고는 H조합에서 자본 잠식 상태였던 C이 주채무자가 되는 것을 거절하여 원고가 이 사건 건물 호텔 부분의 1/100 지분을 이전받은 뒤 형식상 주채무자가 되었다고 주장하는데, ① 이 사건 건물의 신축 당시 대주단으로부터 차용한 150억 원의 주채무자는 C이고, H조합 여신팀장 T은 관련

형사사건(대전지방법원 2022고단23972))에서 주채무자를 원고로 하려면 담보로 제공된 이 사건 건물 호텔 부분을 원고와 C이 공동소유해야 한다는 취지로 요청하였다고 증언한 점(갑 제20호증 제12쪽), ㉠ 이 사건 건물 상가 부분도 같은 날 K으로부터 대출을 받으면서 I에게 신탁된 것으로 보이는데 이 부분에 대하여는 원고가 지분을 이전받지 않고 C이 단독소유하였던 점, ㉡ 원고가 C으로부터 이 사건 건물 호텔 부분의 1/100 지분을 대물변제받은 것이라면 이와 관련하여 정산 방식이나 금액을 정하였을 것임에도 이를 확인할 수 있는 자료가 제출되지 않았고, 원고가 처분이 용이한 이 사건 건물의 호실 일부를 대물변제로 제공받지 않고 처분이 제한되는 전체 호실의 1/100 지분을 대물변제로 제공받을 만한 사정이 없어 보이는 점을 종합하면, 원고가 C으로부터 이전받은 이 사건 건물 호텔 부분의 1/100 지분은 H조합의 요청에 따라 형식상 명의만을 이전받은 것에 불과한 것으로 판단된다. 따라서 이 사건 건물 호텔 부분 전부에 대한 신탁수익권이 모두 C의 적극재산에 해당한다고 봄이 타당하다.

③ 다음으로 이 사건 건물 상가 부분에 관하여 본다. C은 이 부분을 K조합, U조합 등에게 담보로 제공하고 47억 2천만 원을 대출받은 것으로 보이고3), 2020. 12. 18. I에 상가 부분을 신탁하였다. 따라서 이 사건 건물 상가 부분에 대한 신탁수익권도 C의 적극재산에 해당한다.

④ 결국 이 사건 건물 전체에 대한 신탁수익권이 C의 적극재산에 해당하므로 그 가치평가액에 관하여 보면, ㉢ 갑 제3호증의 기재에 의하면 V증권이 이 사건 건물에 대한 감정을 의뢰한 W감정평가법인은 2020. 10. 13.자 기준 이 사건 건물의 L호 외 171개 호실에 대하여 251억 4천만 원으로 감정하였는데, 이 감정 기준시점과 이 사건 대물변제계약일 사이의 시간적 간격이 수개월에 불과하고 그 사이에 부동산들의 시가가 변동되었다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없는 점, ㉣ 이 감정평가액은 감정 대상인 토지나 건물의 위치, 지형, 환경, 이용상황에 따라 객관적·합리적으로 평가된 금액으로 보이고, 그 평가감정의 평가 방식이 불합리하다고 볼 만한 근거가 없는 점, ㉤ H조합의 여신팀장 T은 관련 형사사건에서 이 사건 건물 상가 부분을 제외한 감정가는 178억 원 상당이었다는 취지로 진술하였고(갑 제20호증 14쪽), 관련 형사사건 판결에서는 2020. 12. 1. 기준 이 사건 건물 호텔 부분 감정가가 177억 5,900만 원이었다고 판단하였는데(을 제3호증의 2), 여기에 원고가 이 사건 건물 상가 부분을 금융기관에 담보로 제공할 때의 감정평가액이라고 주장하는 73억 9,000만 원4) 을

더하면 W감정평가법인의 감정평가액과 거의 비슷한 점, ② H조합는 피고가 제시한 금액이 금융기관의 원리금 회수가 가능한 금액이었기 때문에 부동산담보신탁계약의 특약 조항에 의해 공개경쟁 입찰방식을 거치지 않고 피고와 이 사건 건물 호텔 부분에 대한 매매계약을 체결한 것으로 보여, 피고가 이 사건 건물 호텔을 부가가치세를 포함하여 13,339,839,785원에 매수한 사정만으로 이 사건 건물의 시가가 이와 유사하다고 단정할 수는 없는 점을 종합하면, 이 사건 대물변제계약 당시 이 사건 건물(상가, 호텔 부분 모두 포함)의 시가는 251억 4천만 원으로 추정된다.

(나) 이 사건 대물변제계약일을 기준으로 이 사건 건물의 시가에서 공제해야 할 신탁보수 등 비용에 관하여 본다. I에 대한 사실조회회신결과에 의하면 이 사건 건물 호텔의 신탁보수는 기본보수 2,400만 원, 2순위 우선수익자 추가에 따른 보수는 300만 원이므로 합계 2,700만 원을 공제하고, 이 사건 건물 J호의 신탁보수는 220만 원이므로 이를 공제한다. 우선수익권자의 채권에 앞서 공제되어야 할 이외의 비용 또는 채권에 대하여는 인정할 만한 자료가 없으므로 이들의 합계액인 2,920만 원만을 공제하도록 한다.

(다) 다음으로, 공제할 우선수익권자의 채권에 대하여 본다. 이 사건 대물변제부동산의 신탁원부에 주채무자가 원고로 기재되어 있기는 하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 건물을 담보로 제공하고 받은 대출금의 실질적인 주채무자라고 인정하기 어렵고, 우선수익권자의 채권은 신탁재산의 처분금액에서 선순위로 정산받을 수 있으므로, 원고가 실질적인 주채무자인지 여부가 이 사건 신탁수익권의 가치평가액에 영향을 미치지 않는다. 따라서 이 사건 건물 호텔 부분에 대하여는 공동 1순위 우선수익권자인 H조합의 채무 125억 원⁵⁾과 2순위 우선수익권자인 피고의 채권 14억 3천만 원이 공제되어야 하고, 이 사건 건물 상가 부분에 대하여는 47억 2천만 원⁶⁾이 공제되어야 한다.

(라) 따라서 C이 이 사건 대물변제계약 체결 당시 보유하고 있던 이 사건 건물 전체의 신탁수익권 평가가액은 합계 64억 6,080만 원⁷⁾ [= 이 사건 건물의 가액 251억 4천만 원 - (공동 1순위 우선수익권자들의 채권 125억 원 + 2순위 우선수익권자의 채권 14억 3천만 원) - (이 사건 건물 상가 부분의 우선수익자의 채권 47억 2천만 원) - 신탁보수 2,920만 원]이다(피고는 자신이 C의 채무를 대신 변제한 금액만큼 C의 적극재산 가액에서 공제해야 한다는 취지로 주장하나, 아래에서 보는 바와 같이 피고가 C의 채무를 전액 대신 변제하였다고 인정할 수 없고, 피고가 이를 대신 변제한 것으로

보더라도 그 자체로 C의 적극재산에 어떠한 영향을 미친다고 볼 수 없으므로 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다).

3) 소극재산 및 평가 이 사건 건물의 부동산담보신탁계약상 형식상 주채무자가 원고이므로 이 채무를 제외하더라도, 갑 제2, 5호증의 기재, 이 법원의 국토교통부에 대한 2022. 12. 23.자, 2023. 1. 4.자 사실조회회신결과, 세종특별자치시에 대한 사실조회회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 대물변제계약 체결 당시 ① C이 지방세 등을 체납하고 있었던 사실, ② 원고가 C에게 50억 원의 정산금 채권을 가지고 있던 사실, ③ C을 상대로 X가 5억 원, Y이 9억 원, Z가 5억 원, AA가 1억 7천만 원, 주식회사 AB이 4천만 원, 피고가 2,619,479,452원, AC이 362,599,354원의 채권을 가지고 있던 사실이 인정된다.

이에 대해 피고는 이 사건 대물변제계약일 당시 피고가 C을 대신하여 이들 중 일부 채권을 변제하였다고 주장하나, 피고가 제출한 을 제5호증의 기재에 의하더라도 피고가 앞에서 언급한 채권자들 중 일부에 대하여 일부 채권만을 변제한 것으로 보일 뿐이어서 그와 같은 사실만으로 피고가 C의 채무를 대신 변제하였다고 단정할 수는 없다. 나아가 피고가 C의 채무를 대신 변제한 사실이 인정된다고 해도, 피고가 C에게 같은 금액 상당의 구상권을 취득하게 되므로 피고의 변제만으로 당연히 C의 채무가 감축되는 것도 아니다.

4) 소결론 따라서 C의 적극재산인 이 사건 신탁수익권의 가치는 64억 6,080만 원이고, 소극재산 합계액은 10,092,078,806원이므로 채무초과 상태에 있었던 점이 인정된다.

다. 사해행위 및 사해의사

1) 법리 가) 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 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, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다. 위탁자가 위와 같이 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료 사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고,

그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과 상태가 더 나빠지게 되었다면 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결, 대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 등 참조).

나) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 인정한 것과 같이 C이 채무초과의 상태에서 채권자 중 1인에 불과한 피고와 이 사건 대물변제계약을 체결하고 그 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이미 부족 상태에 있던 책임재산을 더욱 부족하게 하였으므로, 이 사건 대물변제계약은 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 당시 C이 세금조차 제대로 납부하고 있지 못하던 상태였던 점에 비추어보면 채무자인 C은 이 사건 대물변제계약으로 인해 일반 채권자들에 대한 공동담보가 감소된다는 사실을 알고 있었다고 보이므로 채무자의 사해의사도 추정된다.

라. 수익자의 악의

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011다37001 판결 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 대물변제계약이 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사도 추정되므로, 수익자인 피고의 악의도 추정된다. C의 이사로 재직한 AD가 피고의 사내이사인 사실, AD와 피고의 대표이사인 AE와의 인적관계 등에 비추어보면 피고의 악의는 추정된다.

마. 원고가 이 사건 대물변제계약을 동의하였다는 주장에 대한 판단

1) 피고는 원고가 이 사건 대물변제계약에 동의한 바 있고, 원고가 이와 같이 이 사건 대물변제계약에 동의한 이상 이 사건으로 그 취소를 구하는 것은 자신의 선행행위와 모순되는 행동으로, 원고는 이 사건 대물변제계약에 대해 사해행위 성립을 주장할 수 없다고 다룬다.

2) 이 법원의 U조합에 대한 사실조회회신결과에 의하면 U조합의 직원이 이 사건 대물변제로써 원고의 대출금을 상환하겠다는 취지로 통화를 했다고 진술한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제8, 15호증, 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 원고가 이 사건 대물변제를 승낙·용인하였다고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

① 이 사건 건물은 1~2층(상가), 3층 이상(호텔)로 구분되는데, 원고는 호텔 부분에 대하여만 1/100의 지분을 이전받았다. C이 이 사건 건물에 관해 I과 체결한 부동산담보신탁계약에 따르면, 호텔 부분에 대한 부동산담보신탁계약서에는 원고가 공동위탁자로 기재되어 있으나, 이 사건 건물 J호의 부동산담보신탁계약에는 C만이 단독 소유자로서 위탁자이고, 원고는 주채무자로서의 지위만을 갖는다. 이 사건 대물변제부동산들은 모두 C의 단독소유인 상태에서 신탁등기가 이루어졌으므로 이들에 대하여도 C만이 위탁자의 지위를 가질 것으로 보인다.

② 피고는 이 사건 부동산담보신탁계약의 주채무자인 원고의 동의 없이는 신탁부동산의 처분이 불가능했다고 주장하나, 이 사건 부동산담보신탁계약서에는 신탁부동산의 처분에 주채무자의 동의를 요한다고 정하고 있지 않고, 이와 달리 볼 만한 자료도 제출되지 않았다. U조합도 신탁부동산의 대물변제에 주채무자의 동의가 필요한지 여부에 대하여는 위탁자인 C과 수탁자인 I에게 문의하라는 취지로 답변하였을 뿐이다.

③ 원고가 공동 위탁자의 지위에서 피고에게 2순위 우선수익권을 설정한 부동산담보신탁계약은 이 사건 건물 호텔 부분에 관한 것이므로, 그와 같은 사정만으로 원고가 이 사건 건물 상가 부분 중 일부를 피고에게 대물변제로 제공하는 것에 동의하였다고 단정할 수 없다.

④ 이 사건 대물변제의 규모에 비추어 당사자들 사이에 대물변제 액수, 원고 주채무의 감축 규모 등에 대한 합의가 있었을 것으로 보이는데, 이를 확인할 수 있는 객관적인 자료가 없고, U조합의 사실조회회신 내용은 원고에게 이 사건 대물변제계약으로 원고의 대출금이 상환된다는 내용을

일방적으로 안내하였다는 것에 불과하다.

3) 한편 금반언(모순행위금지)의 원칙이 적용되기 위해서는 누군가의 행위가 그의 선행하는 행위에 모순되고, 그러한 후행행위에 원래대로의 법적 효과를 부여하면 그 선행행위로 말미암아 야기된 다른 사람의 신뢰가 부당하게 침해되는 결과에 이르러야 한다.

그리고 사해행위취소란 채권의 보전을 위하여 일반 채권자들의 공동담보에 제공되고 있는 채무자의 재산이 그의 처분행위로 감소되는 경우, 채권자의 청구에 의해 이를 취소하고, 일탈된 재산을 채무자의 책임재산으로 환원시키는 제도로서, 사해행위의 취소와 원상회복은 모든 채권자의 이익을 위하여 효력이 있고(민법 제407조), 채권자취소권의 행사로 채무자에게 회복된 재산에 대하여도 취소채권자가 우선변제권을 가지는 것이 아니라 다른 채권자도 총채권액 중 자기의 채권에 해당하는 안분액을 변제받을 수 있다(대법원 2008. 6. 12. 선고 2007다37837 판결 등 참조). 결국 사해행위취소 제도의 본질은 전체 일반 채권자의 공동담보를 회복하는 것을 목적으로 하고 있으므로, 원고가 이 사건 대물변제계약 체결을 동의하였다고 하더라도 이와 같은 사정만으로 피고에게 전체 채권자들의 이익을 위하여 존재하는 사해행위취소권이 행사되지 않으리라는 점에 대한 보호가치 있는 신뢰가 형성되었다고 볼 수 없고, 원고의 사해행위취소권 행사가 선행행위와 모순되는 행위로서 금지되는 경우에 해당한다고 볼 수도 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

바. 예비적 상계항변에 관한 판단

피고는 가액반환청구가 인정될 경우 원고의 대표이사인 S가 이 사건 건물을 2022. 9. 18.경부터 2022. 8. 12.경까지 불법 점유하여 발생한 손해배상채권과 상계한다고 주장한다. 자동채권인 불법행위로 인한 손해배상채권의 존재와 액수에 관한 증명책임은 그 권리의 존재를 주장하는 피고에게 있는데, 관련 형사판결에서 S는 2022. 6. 9.경 다중의 위력을 보여 이 사건 건물에 침입한 범죄사실로만 처벌받았을 뿐이어서 이 형사판결의 존재만으로 피고가 주장하는 기간 동안 원고의 불법 점유가 있었다고 볼 수 없고, 그 손해액에 대하여도 피고의 구체적인 주장·증명이 없다. 따라서 피고의 예비적 상계항변도 받아들일 수 없다.

사. 사해행위 취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 법리 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 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, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반 채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당하므로 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법으로 제3자 앞으로 마쳐진 소유권이전등기를 단순히 말소하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니한 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로 이때는 부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있던 담보신탁계약상 수익권의 평가금액 한도 내에서 위탁자의 법률행위를 취소하고 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 등 참조).

2) 판단 가) 앞에서 본 법리에 의하면, 이 사건 건물의 부동산담보신탁계약상 수익권 평가금액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명함이 타당하다.

나) 이 사건 변론종결일인 2024. 5. 30. 원고의 채권액은 50억 원 및 이에 대한 지연손해금이다.

한편, ① 앞에서 인정한 사실 및 갑 제6호증의 기재에 의하면 이 사건 대물변제계약 당시 이 사건 건물 상가 부분의 분양가는 7,934,734,700원이고, 2020. 12. 18.경 이루어진 이 사건 건물 상가 부분 부동산담보신탁계약 체결 무렵 이 부분 감정가는 73억 9,000만 원인 점, ② 이 사건 건물의 시가는 251억 4,000만 원으로 추정되고, 관련 형사 판결에서 제출된 증거에 의하면 이 사건 건물 호텔 부분의 2020. 12. 1.자 기준 감정가는 177억 5,900만 원인 점, ③ C은 이 사건 건물 상가 부분을 금융기관에 담보로 제공하고 47억 2,000만 원을 대출받은 점, ④ 피고는 이 사건 건물 J호를 5억 원에 경락받은 점(을 제1호증)을 종합하면, 이 사건 건물 상가 부분 전체(J호 포함)의 이 사건 대물변제계약일 당시의 시가는 26억 6,100만 원 [= (251억 4,000만 원 - 177억 5,900만 원) - 47억 2,000만 원] 상당으로 추정되고,8) 이 사건 변론종결일 무렵 그 가치가 변동되었다고 볼 만한 자료가 제출되지 않은 이상, 이 사건 변론종결 시를 기준으로 한 이 사건 대물변제부동산의 가치는 2,402,101,624원(= 26억 6,100만 원 - J호 가치평가액 258,898,376원9))으로 본다.

다) 이 사건 대물변제계약은 원고의 피보전채권액과 위와 같은 이 사건 대물변제부동산의 평가금액, 원고가 구하는 금액 중에서 가장 적은 24억 원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 사해행위취소에 따른 가액배상으로 원고가 구하는 바에 따라 24억 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고의 청구를 인용한다.

재판장판사함석천

판사박경환

판사조수연

별지

- 1) 원고가 사해행위라고 주장하는 2021. 6. 3. 대물변제계약 체결일 기준 이 사건 건물의 J호에 대한 신탁원부만이 증거로 제출되기는 하였으나, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 대물변제부동산들도 J호와 마찬가지로 2020. 12. 18.경 K으로부터 대출을 받으면서 K를 우선수익자로 하여 부동산담보신탁계약이 체결된 것으로 보인다.
- 2) 원고의 대표이사인 S 등이 H조합가 이 사건 건물 호텔 부분을 피고에게 매도한 것에 항의하는 과정에서 H조합에 무단으로 침입하거나 직원을 폭행하였다는 범죄사실, 이 사건 건물에 무단으로 침입한 범죄사실 등으로 징역 8월에 집행유예 2년을 선고받았다.
- 3) 을 제1호증의 기재에 따르면, 이 사건 건물 J호는 2020. 12. 18. K조합을 1순위 우선수익자로(수익한도금액 1,014,000,000원), 주채무자를 원고로 하여 부동산담보신탁계약을 체결한 사실이 확인되고, 피고는 U조합에게 이 사건 대물변제계약 체결 경위 등에 관한 사실조회를 신청하여 U조합이 실질적인 답변 내용을 회신한 사정에 비추어보면, C은 이 사건 건물 상가 부분을 K조합, U조합 등에 담보로 제공하고 대출을 받으면서 I과 사이에 상가 부분에 관한 부동산담보신탁계약을 체결한 것으로 보인다. 원고가 C이 이 사건 건물 상가 부분을 담보로 제공하고 총 47억 2천만 원을 대출받았다고 주장하고, 피고가 이를 명백히 다투고 있지 않으므로 이와 같이 인정한다.
- 4) 원고는 2023. 11. 3.자 준비서면에서 이 사건 건물 상가 부분이 73억 9,000만으로 감정되었고,

금융기관에 이를 담보로 제공하고 47억 2,000만 원을 대출받았다고 주장하였는데, 이에 대해 피고가 명백히 다투지 않았고 이 사건 건물 상가 부분의 분양가가 79억 원 상당인 점을 고려하면 상가 부분에 관한 부동산담보신탁계약 체결일인 2020. 12. 18. 무렵 이 상가 부분의 시가는 73억 9,000만 원 상당일 것으로 보인다.

5) 갑 제16호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 H조합의 실제 채무는 125원으로 판단되고, 우선수익자의 채권을 정산한 나머지 잔여액은 수익자에게 귀속되므로 실제 채무액을 공제한다.

6) 이 사건 건물 상가 부분에 대한 우선수익권자의 채권과 관련한 자료가 제출되지 않았으나, 앞에서 본 것처럼 원고는 C이 상가 부분을 담보로 제공하고 금융기관으로부터 47억 2,000만 원을 대출받았다고 주장하고, 이를 피고가 명백히 다투고 있지 않으므로 이 금액을 우선수익자의 채권으로 인정한다.

7) 이 사건 건물 호텔 부분에 대하여 원고가 1/100 지분을 보유하고 있기는 하나, 앞에서 인정한 것처럼 이 부분은 원고가 형식상 명의만을 이전받은 것으로 보이고, 원고의 지분을 반영하더라도 C의 무자력 여부 판단 결과가 달라지지 않으므로, 이 사건 신탁수익권의 전체 평가액을 C의 적극재산으로 본다.

8) 보다 신빙할 수 있는 증거가 제출된 금액을 기준으로 삼아 계산하였다.

9) 이 사건 건물 상가 부분의 대물변제계약일 당시의 시가인 26억 6,100만 원에서 이 사건 건물 상가 부분의 부동산담보신탁계약이 이루어질 무렵의 전체 감정가인 73억 9,000만 원에서 J호 감정가인 7억 1,900만 원이 차지하는 비율을 곱하여 산정하였다. 26억 6,100만 원 × (7억 1,900만 원 / 73억 9,000만 원), 원 미만 버림.