

서울동부지방법원 2024. 5. 30 선고 2022가단103363 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김정호, 국순화

소송복대리인 변호사 김재상, 황영준, 강신우

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 명천

담당변호사 유창진, 김윤정

변 론 종 결 2024. 4. 18.

판 결 선 고 2024. 5. 30.

주 문

1. C와 피고 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 1. 14. 체결된 대물변제계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2022. 1. 17. 접수 제2261호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 C를 상대로 전주지방법원 2019가단3594호로 계약금등 반환 소송을 제기하였고, 위 법원은 2021. 11. 18. ‘피고(C)는 2021. 12. 31.까지 원고(A)에게 75,280,500원을 지급한다’는 내용의 화해권고결정(이하 ‘이 사건 화해권고결정’이라고 한다)을 내렸고, 2021. 12. 10. 이 사건 화해권고결정이 확정되었다.

나. 2022. 1. 17. C의 소유이던 별지1 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 피고 앞으로 2022. 1. 14.자 대물변제(이하 ‘이 사건 대물변제계약’이라고 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 대물변제계약 체결 당시 C는, 적극재산으로 이 사건 부동산을 보유하고 있었으나, 소극재산으로 별지2 C 채무내역 기재와 같이 합계 3,274,589,916원의 채무가 있어, 채무초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 9, 11, 12, 18호증, 갑 제6호증의 2, 3, 갑 제13호증의 1 내지 5의 각 기재, 이 법원의 법원행정처, 국토교통부에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장

가. 주위적 청구원인

원고와 C 사이의 전주지방법원 2019가단3594호 계약금등 반환 소송에서 2021. 11. 18. 이 사건 화해권고결정이 내려져 확정되자, 원고가 이 사건 화해권고결정에 기해 C의 재산에 대하여 강제집행하는 것을 면탈할 목적으로, C와 피고 가 통모하여 이 사건 부동산에 관하여 허위로

대물변제계약을 체결하고 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 대물변제계약은 채권자인 원고를 해할 목적으로 체결한 것이어서 취소를 구하고, 피고 명의로 경로된 소유권이전등기도 말소되어야 한다.

#### 나. 예비적 청구원인

채무초과 상태인 C가 특정 채권자인 피고와 사이에 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 채무변제계약을 체결하고 피고 명의로 소유권이전등기를 경로해 준 것은 사해행위에 해당하므로, 이 사건 대물변제계약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고 명의로 경로된 소유권이전등기가 말소되어야 한다.

### 3. 판단

#### 가. 주위적 청구원인에 관한 판단

원고는, C가 원고의 강제집행을 면탈할 목적으로 피고와 사이에 허위로 이 사건 대물변제계약을 체결하였다고 주장하므로 살피건대, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

#### 나. 예비적 청구원인에 관한 판단

##### 1) 사해행위의 성립 여부

##### 가) 피보전채권의 존재

앞서 인정사실에서 본 바와 같이, 원고는 C에 대하여 이 사건 화해권고결정에 기한 채권을 가지고 있으므로, 원고의 이 사건 사해행위취소청구의 피보전채권이 인정된다.

##### 나) 사해행위 및 사해의사

(1) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것인바(대법원 2007. 7. 12. 선고

2007다18218 판결 등 참조), 이 사건의 경우, C가 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 특정 채권자인 피고와 사이에 대물변제계약을 체결하고 피고 명의로 소유권을 이전해 준 것은 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, C는 이 사건 대물변제계약으로 인하여 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전히 만족시킬 수 없게 되리라는 사실을 인식하였다고 봄이 상당하며, 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

(2) 이에 대하여 피고는, C가 제주 서귀포시 D호텔의 일부 호실에 관하여 E 주식회사 및 F 주식회사와 사이에 신탁계약이 존속하고 있어서 C가 위 호텔 호실들에 관하여 신탁계약상의 수익권을 가지고 있으므로 이 사건 대물변제계약 당시에 C가 무자력이 아니라고 주장한다.

살피건대, 위탁자가 부동산에 관하여 신탁을 한 경우, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다. 사해행위취소소송에서 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. 신탁이 존속하는 동안 위탁자가 언제든지 신탁계약을 종료시키고 신탁계약에서 정한 절차에 따라 위탁자 앞으로 소유권이전등기를 마칠 수 있다는 것이 합리적으로 긍정되는 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당된다고 볼 여지가 있다. 그러나 신탁계약상 신탁부동산을 처분하는 데 수익권자의 동의를 받도록 정해진 경우에는 그 처분에 관하여 수익권자의 동의를 받거나 받을 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 위탁자가 신탁을 종료시키고 위탁자 앞으로 신탁부동산에 관한 소유권이전등기를 마치는 것은 허용되지 않는다. 이러한 경우에는 위탁자의 신탁부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없으므로 그 소유권이전등기청구권을 위탁자의 적극재산에 포함시킬 수 없다(대법원 2021. 6. 10. 선고 2017다254891 판결 참조).

이 사건의 경우, 갑 제14, 15호증, 을 제1, 6호증의 각 기재, 이 법원의 E 주식회사, F 주식회사에

대한 각 금융거래정보제출명령 회신 및 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 대물변제계약 당시인 2022. 1. 14. 기준으로 볼 때, C와 E 주식회사 사이에 D호텔 12개 호실1) (이하 ‘이 사건 12개 호실’이라고 한다)에 관하여 부동산분양관리신탁계약이 체결되어 유지되고 있었고, C와 F 주식회사 사이에 D호텔 10개 호실2) (이하 ‘이 사건 10개 호실’이라고 한다)에 관하여 부동산담보신탁계약이 체결되어 유지되고 있었던 사실을 인정할 수 있으나, 한편, 앞서 든 증거들에다가 갑 제17호증의 2의 기재, 이 법원의 서울중앙지방법원에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C와 E 주식회사 사이에 체결된 부동산분양관리신탁계약서 제26조에서 ‘위탁자, 수탁자, 우선수익자 전원의 합의로 신탁계약을 중도해지할 수 있다’고 규정하고 있는 사실, 이 사건 12개 호실과 이 사건 부동산에 관하여 체결된 부동산분양관리신탁계약상의 제1순위 우선수익자(주식회사 AC), 제2순위 우선수익자(주식회사 AD), 제3순위 우선수익자(AE 주식회사)가 2016. 1., 2016. 6., 2019. 8.에 각각 우선수익권소멸확인서를 E 주식회사에게 제출한 사실, 2022. 1. 14. 당시 C의 수익권 또는 소유권이전등기가 압류된 적이 없는 사실, C와 F 주식회사 사이에 체결된 부동산담보신탁계약서의 부동산담보신탁 특약사항 제15조에서 ‘C가 우선수익자에 대한 채무를 전액 상환완료한 경우에 AF가 우선수익자의 서면동의를 얻어 신탁계약을 해지할 수 있다’고 규정하고 있는 사실, 이 사건 10개 호실에 관하여 체결된 부동산담보신탁계약서에 AG조합, AH조합이 공동1순위 우선수익자로 기재되어 있는 사실, 제주지방법원 AI 경매 사건에서 D호텔 AJ호, AK호의 시가가 각각 110,000,000원, 119,000,000원으로 감정평가된 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 10개 호실에 관한 AG조합, AH조합의 우선수익권이 변제로 소멸하였다거나 또는 AG조합, AH조합이 위 신탁계약해지에 동의하였음을 인정할만한 증거가 없는바, 위 인정사실에 의하면, 2022. 1. 14. 기준으로 볼 때, 이 사건 12개 호실에 관하여는 2022. 1. 14. 이전에 제1, 2, 3순위 우선수익자의 수익권이 소멸하였고, 2022. 1. 14. 당시 C의 수익권 또는 소유권이전등기가 압류된 적이 없었으므로, 이 사건 12개 호실에 관하여 C가 언제든지 신탁계약을 종료시키고 신탁계약에서 정한 절차에 따라 C 앞으로 소유권이전등기를 마칠 수 있었다고 할 것이어서, 이 사건 12개 호실에 관하여 C가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 C의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다고 할 것이나, 이 사건 10개 호실에 관하여는 C가 우선수익자의 동의를

언지 않고 신탁을 종료시키고 C 앞으로 소유권이전등기를 마치는 것이 허용되지 않았다고 할 것이므로, 이 사건 10개 호실에 관하여 C가 가지고 있는 신탁계약상의 수익권은 C의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당하지 않는다고 할 것이다.

따라서 이 사건 대물변제계약 체결일인 2022. 1. 14. 당시, C의 적극재산은 C 명의로 소유권이전등기가 되어 있던 이 사건 부동산(AL호)과 C가 신탁계약상의 수익권을 가지는 이 사건 12개 호실의 가액 합계액 1,430,000,000원(=110,000,000원3) x 13개 호실)인데 비하여, C의 소극재산은 앞서 본 바와 같이 3,274,589,916원의 채무가 있어, 채무초과 상태에 있었음을 알 수 있으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 피고는 또한, 2018. 7. 11. C와 E 주식회사 사이에 체결된 부동산분양관리신탁계약서 제26조에서 '위탁자, 수탁자, 우선수익자 전원의 합의로 신탁계약을 중도해지할 수 있다'고 규정하고 있는데, 2021. 10. 22. E 주식회사가 우선수익자의 합의를 받지 않고 이 사건 부동산(AL호)에 관하여 C 명의로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 부동산은 실질적으로 재산적 가치가 없어서 C의 적극재산에 포함될 수 없고, 따라서 C가 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 대물변제계약을 체결한 것은 사해행위가 성립하지 않는다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 사건 부동산에 관하여 C와 E 주식회사 사이에 체결된 부동산분양관리신탁계약서상의 제1순위 우선수익자(주식회사 AC), 제2순위 우선수익자(주식회사 AD), 제3순위 우선수익자(AE 주식회사)가 2016. 1., 2016. 6., 2019. 8.에 각각 우선수익권소멸확인서를 E 주식회사에게 제출한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 2021. 10. 22. E 주식회사가 이 사건 부동산(AL호)에 관하여 C 명의로 소유권이전등기를 마칠 당시에는 우선수익자의 동의를 얻을 필요가 없었다고 할 것이어서, 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

## 2) 피고의 선의 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 대물변제계약 당시 C가 채무초과 상태에 있었음을 피고가 알지 못했으므로, 이 사건 대물변제계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 주장한다.

그러나 사해행위취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의가 추정되므로, 이와 달리 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실은 수익자

스스로 증명할 책임이 있는데(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 악의 추정이 반복된다고 보기 어렵고, 달리 피고의 선의를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

### 3) 소결론

따라서 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 대물변제계약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 백웅철

## 별지1

## 부동산 목록

## 1동의 건물의 표시

제주특별자치도 서귀포시 호택 동

## 전유부분의 건물의 표시

건물의 표시 : 

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 20.69㎡

## 대지권의 표시

토지의 표시 : 제주특별자치도 서귀포시  대 525.4㎡

대지권의 종류 : 소유

대지권 비율 : 525.4분의 4.19

-이상-

별지2

## C 채무 내역

| 구분 | 채권자<br>성명 | 판결금액(원금)      | 2022. 1. 14.까지 판결금액<br>대한 지연손해금 | 비고                                     |
|----|-----------|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1  | AM        | 90,013,000    | 177,047,229                     | 서울고등법원<br>2021나2033914호<br>조정을 갈음하는 결정 |
| 2  | AN        | 117,816,500   |                                 |                                        |
| 3  | AO        | 40,518,000    |                                 |                                        |
| 4  | AP        | 51,279,000    |                                 |                                        |
| 5  | AQ        | 19,272,000    |                                 |                                        |
| 6  | AR        | 19,272,000    |                                 |                                        |
| 7  | AS        | 127,237,000   |                                 |                                        |
| 8  | AT        | 175,121,408   |                                 |                                        |
| 9  | AU        | 17,093,000    |                                 |                                        |
| 10 | AV        | 16,366,000    |                                 |                                        |
| 11 | AW        | 40,309,000    |                                 |                                        |
| 12 | AX        | 77,116,908    |                                 |                                        |
| 13 | AY        | 36,364,000    |                                 |                                        |
| 14 | AZ        | 107,992,000   |                                 |                                        |
| 15 | BA        | 36,545,000    |                                 |                                        |
| 16 | BB        | 51,999,000    |                                 |                                        |
| 17 | BC        | 36,364,000    |                                 |                                        |
| 18 | BD        | 21,286,000    |                                 |                                        |
| 19 | BE        | 132,214,500   |                                 |                                        |
| 20 | BF        | 83,457,000    |                                 |                                        |
|    | 소계        | 1,297,635,316 | 177,047,229                     |                                        |
| 1  | BG        | 16,366,000    | 113,239,997                     | 서울고등법원<br>2021나2018878호<br>조정을 갈음하는 결정 |
| 2  | BH        | 36,728,000    |                                 |                                        |
| 3  | BI        | 105,996,000   |                                 |                                        |
| 4  | BJ        | 92,009,500    |                                 |                                        |
| 5  | BK        | 107,992,500   |                                 |                                        |
| 6  | BL        | 16,366,000    |                                 |                                        |
| 7  | BM        | 20,464,000    |                                 |                                        |
| 8  | BN        | 122,155,000   |                                 |                                        |
| 9  | BO        | 85,608,000    |                                 |                                        |
| 10 | BP        | 35,638,000    |                                 |                                        |
| 11 | BQ        | 19,635,000    |                                 |                                        |

| 구분 | 채권자<br>성명 | 판결금액(원금)    | 2022. 1. 14.까지 판결금에<br>대한 지연손해금 | 비고                                          |
|----|-----------|-------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 12 | BR        | 17,456,000  |                                 |                                             |
| 13 | BS        | 19,421,000  |                                 |                                             |
|    | 소계        | 695,835,000 | 113,239,997                     |                                             |
| 1  | BT        | 19,213,000  | 14,358,016                      | 서울중앙지방법원<br>2019가합594352호<br>판결             |
| 2  | BU        | 43,087,000  |                                 |                                             |
|    | 소계        | 62,300,000  | 14,358,016                      |                                             |
| 1  | BV        | 35,638,000  | 14,766,445                      | 서울고등법원<br>2021나2012061호<br>판결               |
| 2  | BW        | 35,275,000  |                                 |                                             |
| 3  | BX        | 23,149,000  |                                 |                                             |
|    | 소계        | 94,062,000  | 14,766,445                      |                                             |
| 1  | BY        | 21,371,000  | 2,614,872                       | 대전지방법원 2020<br>가단110486호 판결                 |
|    | 소계        | 21,371,000  | 2,614,872                       |                                             |
| 1  | BZ        | 132,229,800 | 0                               | 서울중앙지법<br>2022타채103020호<br>채권압류및추심명령        |
|    | 소계        | 132,229,800 | 0                               |                                             |
| 1  | (주)CA     | 79,178,968  | 0                               | 서울중앙지법 2022타<br>채2051호 소유권이전<br>등기청구권 압류명령  |
|    | 소계        | 79,178,968  | 0                               |                                             |
| 1  | CB        | 136,530,416 | 0                               | 서울중앙지법 2022타<br>채129888 소유권이전<br>등기청구권 압류명령 |
|    | 소계        | 136,530,416 | 0                               |                                             |
| 1  | CC        | 136,614,767 | 0                               | 서울중앙지법 2023<br>타채129835호 소유<br>권이전등기청구권     |

| 구분 | 채권자<br>성명                      | 판결금액(원금)      | 2022. 1. 14.까지 판결금에<br>대한 지연손해금 | 비고                                     |
|----|--------------------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 2  | CD                             |               |                                 | 압류명령                                   |
| 3  | CE                             |               |                                 |                                        |
|    | 소계                             | 136,614,767   | 0                               |                                        |
| 1  | A                              | 86,806,090    | 0                               | 중앙지방법원<br>2023타채108525호<br>채권압류 및 추심명령 |
|    | 소계                             | 86,806,090    | 0                               |                                        |
| 1  | (주)AD                          | 210,000,000   | 0                               | 갑 제18호증(우선수<br>익권소멸확인서)                |
|    | 소계                             | 210,000,000   | 0                               |                                        |
|    | 총계                             | 2,952,563,357 | 322,026,559                     |                                        |
|    | 판결원금 + 2022. 14.까지<br>지연손해금 합계 |               | 3,274,589,916                   |                                        |

1) G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R호.

2) S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB호.

3) 제주지방법원 AI 경매 사건에서의 D호텔 AJ호, AK호의 감정평가액 중 적은 금액인  
110,000,000원을 이 사건 부동산 및 이 사건 12개 호실의 가액으로 본다.