

서울중앙지방법원 2024. 7. 11 선고 2024가합48273 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A종회

소송대리인 법무법인(유한) 동헌 담당변호사 신용석

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 천지인 담당변호사 박성우

변론 종결2024. 6. 13.

판결 선고2024. 7. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 소외 주식회사 C 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 2023. 7. 19.자 신탁계약을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2023. 7. 19. 접수 제66741호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 선행판결 및 선행 조정결정

- 1) 원고의 2011. 3. 27.자 임시총회에서 '주택사업을 추진하기 위해 원고가 그 4/5 지분소유권자인 의왕시 D 대 1,578m² 및 E 대 2,071m²(이하 '선행사건 각 토지'라 한다1))를 소외 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)에게 매각하되, 향후 건물이 준공되면 그 분양대금으로 매매대금을 지급받기로 한다'는 등을 내용으로 하는 결의가 이루어졌고(이후 원고의 2011. 11. 21.자 총회에서도 같은 내용의 결의가 이루어졌다. 이하 원고의 2011. 3. 27.자 총회 결의 및 2011. 11. 21.자 총회 결의를 '이 사건 각 총회 결의'라 한다), 이에 따라 원고가 2011. 12. 2. C와 사이에 선행사건 각 토지 중 원고의 지분에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 하였으며, 2011. 12. 8. 선행사건 각 토지 중 원고의 지분에 관하여 C 앞으로 지분이전등기가 마쳐졌다. 선행사건 각 토지의 각 1/5지분은 F이 소유하고 있었는데, C이 2011. 12. 15. F와 사이에 매매계약을 하고 2011. 12. 19. 위 각 1/5지분에 관한 소유권을 이전받았다. C은 2011. 12. 9. G 주식회사(이하 'G'이라 한다)와 사이에 선행사건 각 토지에 관하여 담보신탁계약(이하 '선행 신탁계약'이라 한다)을 하였고, 같은 날 선행사건 각 토지에 관하여 G 앞으로 선행 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) 원고의 종중원 중 일부가 원고를 상대로 이 사건 각 총회 결의의 무효 확인을 구하는 소를 제기하였고(수원지방법원 안양지원 2012가합7132), 제1심 법원은 2013. 11. 8. 위 각 총회에 소집절차상 하자가 있음을 들어 '이 사건 각 총회 결의가 무효임을 확인한다'는 취지의 판결(이하 '선행판결'이라 한다)을 하였으며, 원고의 항소 및 상고가 모두 기각됨에 따라 2014. 12. 30. 선행판결이 확정되었다.
- 3) 원고는 G과 C 등을 상대로 'G은 원고에게 선행사건 각 토지의 4/5지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하고, C은 선행사건 각 토지 지상에 건축한 3개동 건물2)에서 퇴거하며, G은 위 각 건물을 철거할 것' 등을 구하는 소를 제기하였고(수원지방법원 안양지원 2020가합100449), 제1심 법원은 2021. 6. 4. 이 사건 매매계약에 관한 원고의 총회 결의가 무효이므로 이 사건 매매계약 및 그에 터잡은 소유권이전등기 또한 모두 무효임을 이유로 'G은 원고에게 선행사건 각 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, C은 위 각 건물에서 퇴거하고, G은 위 각 건물을 철거하라'는 등을 내용으로 하는 판결을 하였다. G과 C이 항소(수원고등법원 2021나18302)하였는데, 원고는 항소심 계속 중인 2021. 5.경부터

8.경까지 사이에 G, C, Q조합3) 등과 사이에 합의를 하였고, 위 합의에 관하여 총회의 결의를 거쳤으며, 2021. 12. 17. 항소심 조정 기일에서 위 합의 내용대로 조정을 갈음하는 결정(이하 '선행 조정결정'이라 한다)이 이루어져 2022. 1. 1. 그대로 확정되었다. 선행 조정결정의 주요 내용은 아래와 같다.

1. 원고는 원고와 C 사이에 2011. 12. 8. 이 사건 각 토지에 관하여 체결된 매매계약4) 이 2021. 8. 10.자 원고 종종 이사회 및 2021. 11. 14.자 원고 종종 정기총회에서 추인의결되었음을 확인하고, 이에 따라 위 매매계약도 유효함을 확인한다.

(2, 3항 생략)

4. 원고는 2021. 9. 7. C으로부터 2억 원을 수령하였음을 확인한다.

5. C은 원고에게 위 4.항 기재 돈을 지급한 것과는 별도로 아래 사항을 이행한다.

가. C은 2022. 1. 31. 원고에게 별지2 부동산목록 기재 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행한다.

나. C이 위 가.항의 소유권이전등기의무를 이행할 수 없는 경우에는 원고에게 18억 원을 지급한다. 단, 별지2 부동산목록 제1항 기재 부동산5) 에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 수 없는 경우에는 10억 원을 지급하고, 별지2 부동산목록 제2항 기재 부동산6) 에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 수 없는 경우에는 7억 원을 지급한다.

다. C은 원고가 조정참가인 S조합에 대하여 확정된 수원고등법원 2019나17740사건 판결에 기한 금전지급채무를 부담하고, 2022. 1. 31.까지 수원지방법원 안양지원 T 부동산강제경매사건을 종결하며 조정참가인 Q조합가 발행한 강제경매취소확인서를 제공한다. C이 위 일시까지 위 경매사건을 종결하지 아니하고 조정참가인 Q조합가 원고에게 위 판결에 따른 돈의 지급을 청구하는 경우에는 C은 원고에게 위 판결에 따른 돈을 지급한다.

라. C은 원고에게 2022. 1. 31. 1억 1,500만 원을 지급하고, 이를 지체할 경우에는 미지급금에 대하여 지급일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 10%의 비율로 계산한 돈을 추가하여 지급한다.

마. C은 원고에게 2022. 10. 31. 2억 5,000만 원을 지급하되, 이를 지체할 경우에는 미지급금에 대하여 지급일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 10%의 비율로 계산한 돈을 추가하여 지급한다.

(8 내지 10항 생략)

나. C과 피고 사이의 이 사건 신탁계약¹

- 1) C은 2021. 10.경부터 시공사를 주식회사 U(이하 'U'라 한다)로 하여 의왕시 D 토지 외 5필지 1,621㎡⁷ (이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 4개동 29세대 규모의 도시형생활주택(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 건축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하고 있었다.
- 2) C은 2021. 11. 10. U와 사이에 공사도급계약 금액을 65억 원으로 하여 이 사건 각 건물 건축공사계약을 하였고, 2021. 12. 20. 피고와 사이에 이 사건 토지에 관한 신탁계약을 하였다가 2022. 1. 18. 수탁자를 X 주식회사(이하 'X'이라 한다)로 경질하였으며, 2022. 4. 20. 건축주를 X으로 하여 이 사건 토지 지상에 이 사건 각 건물을 신축하는 내용의 건축허가를 받았다.
- 3) 한편, C은 2022. 6.경 C이 이 사건 토지를 담보로 제공하고 C의 공동대표이사 중 1인인 Y을 채무자로 하여 Z조합, AA조합, AB조합, AC조합, AD조합(이하 위 5개 금융기관을 총칭할 경우 'AE조합들'이라 한다)로부터 합계 84억 원(Z조합 28억 원, AA조합 45억 원, AB조합 9억 원, AC조합 1억 원, AD조합 1억 원)을 대출받기로 하였다.
- 4) C은 2022. 6. 하순경 피고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 공동 제1순위 우선수익자를 AE조합들(우선수익권금액 각 대출금액의 130%)로 하는 내용의 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약¹'이라 한다)을 하였고, 그 무렵 C, 피고, AA조합, U 사이에 자금관리대리사무계약이 체결되었으며, 2022. 7. 29. 이 사건 토지에 관하여 피고 앞으로 이 사건 신탁계약¹을 등기원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 5) 이 사건 신탁계약¹의 특약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

부동산담보신탁 특약

부동산담보신탁계약 기본계약(특약 이전 부분을 말함. 이하 같음) 제31조의 규정과 관련하여 다음과 같이 신탁계약 특약사항을 정하고, 위탁자와 수탁자는 이 신탁계약 특약을 기본계약에 우선하여 적용한다. 신탁계약 기본계약 및 특약을 합하여 신탁계약이라 한다.

제6조(선순위 제한물권 등)

- ① 위탁자는 신탁부동산에 대한 근저당권, 지상권, 전세권 또는 등기된 임차권 등(이하 "제한물권"이라고 함) 일체의 제한물권을 담보신탁 등기 전까지 말소하여야 한다.
- ② 제1항에 불구하고 위탁자의 요청 및 우선수익자의 동의가 있는 경우 신탁등기 시에 존재하는 제한물권을 우선수익권보다 선순위로 인정한다. 제한물권 등의 행사에 따라 신탁계약 당사자들에게 발생하는 손해에 대하여 수탁자는 책임을 부담하지 아니하며 위탁자 및 우선수익자는 본건 담보신탁에 관하여 아래 각 호의 내용에 대하여 인지하며 동의한다.

(각 호 생략)

제7조(신탁부동산의 변경)

- ③ 위탁자가 신탁부동산에 건물을 신축, 증축 또는 대수선하는 경우 건물 사용승인이 있을 때까지 우선수익자의 채권이 잔존하는 때에는 위탁자는 건물 사용승인 및 보존등기와 동시에 신축 등으로 증가 및 변경된 건물을 수탁자에게 추가로 신탁하여야 한다. 다만, 위 건물 신탁은 위탁자의 책임과 비용으로 진행하여야 하며, 수탁자는 위 건물을 수탁자의 책임과 비용으로 신탁재산으로 확보하여야 할 의무를 부담하지 않는다.
- ④ 전항의 증가 및 변경된 건물에는 완성 건물 뿐만 아니라 시설물 및 미완성 건물을 포함한다.
- ⑤ 건물 추가신탁 시는 위탁자와 수탁자가 달리 합의하여 변경하지 않는 한 본 신탁계약의 내용으로 신탁등기를 신청한다.

다. C의 선행 조정결정 사항 불이행 및 이 사건 합의

- 1) C은 2022. 12.경까지도 선행 조정결정 제5의 가. 라. 마.항에서 정한 소유권이전등기절차 이행채무 및 각 금전 지급채무를 이행하지 않았고, 원고로부터 권한을 위임받은 법무법인이 2022. 12. 26. C에게 '2023. 1. 6.경까지 선행 조정결정 제5의 나. 라. 마.항에 따른 2,232,999,999원을 지급할 것'을 구하는 내용증명을 보냈으나, C은 2023. 2.경까지도 원고에게 위 돈을 지급하지 않았다.
- 2) 원고는 2023. 2. 18. C, U와 사이에 선행 조정결정의 이행에 관하여 아래와 같은 내용의 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였다.

원고("갑"), C("을"), U("병")은 선행 조정결정의 미결 사항을 원만히 이행하기 위하여 다음과 같이 합의한다.

1. 의왕시 E 부동산의 소유권 이전에 관한 사항

- 1) "을"은 "을"이 소유한 의왕시 E 토지를 "갑"에게 소유권 이전한다.
- 2) "병"은 "병" 소유의 의왕시 E 지상 주상복합건물(지상 4층, 연면적 498.46m²)을 "갑"에게 소유권 이전한다.
- 3) 이전시기: 본 합의서 작성 후 10일 이내에 소유권 이전관련서류 일체를 "갑"이 지정하는 법무사(또는 "갑")에게 제출한다.

2. 위 1.항 부동산에 설정된 저당권 및 전세 보증금 등에 관한 사항

- 1) "병"을 채무자로 하여 AF은행 역곡역지점에 근저당 설정된 금액 6억 8,000만 원과 4층 주택 전세보증금 1억 원, 2, 3층 근린생활시설 보증금 각 1,500만 원을 합한 전체 8억 1,000만원은 "을"이 "갑"에게 지급한다.
- 2) 선행 조정결정에 적시된 Q조합 인출금 1억 1,500만 원과 "갑"이 "을"에게 대여한 2억 5,000만원을 "을"이 "갑"에게 지급한다.
- 3) 위 1), 2)항에 명시된 "갑"의 채권확보를 위하여 "을"은 의왕시 D 지상에 신축 중인 다세대 주택을 준공하여 건축비 등 사업비를 충당하기 위한 금융 대출(실 대출금 3억 5,000만 원 이하여야 한다) 후 차순위로 아래 6세대에 "갑"을 채권자로 하는 근저당을 설정하여 주기로 한다.

가. AG호

나. AH호

다. AI호

라. AJ호

마. AK호

바. AL호

* 근저당권설정비는 "을"이 부담한다.

* 준공 후 90일 이내에 정산되지 않을 시 "갑"이 임의로 위 설정된 부동산을 처분할 수 있기로 하며,

"을"은 어떠한 이의도 제기하지 않기로 한다.

3. 위 합의 및 이행과 동시에 선행 조정결정에 관한 모든 사항이 이행된 것으로 간주하고, 상호 여하한 민·형사상 이의를 하지 않을 것을 확약하며, 본 합의사항 외 다른 약정이나 합의는 무효로 하기로 한다.

라. C과 피고 사이의 이 사건 신탁계약2

1) C은 2023. 7.경 이 사건 각 건물을 완공하고 2023. 7. 4. 이 사건 각 건물에 관하여 소유권보존등기를 하였는데, 이 사건 각 건물 중 일부 세대8) 에 관하여 소유권보존등기에 이어 AM 앞으로 근저당권설정등기(채무자 C, 채권최고액 4억 5,000만 원)를 마쳐주었다.

2) C은 2023. 7. 19. 피고와 사이에 이 사건 각 건물 및 그 대지권에 관하여 공동 제1순위 우선수익자를 AE조합들(우선수익권금액 각 대출금액의 120%)으로 하는 내용의 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약2'라 한다)을 하였고, 같은 날 이 사건 각 건물 및 그 대지권(소유권)에 관하여 피고 앞으로 이 사건 신탁계약2를 등기원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) 한편, 이 사건 신탁계약2의 내용 중 신탁기간에 관한 내용은 아래와 같다.

제3조(신탁기간) 이 신탁계약에 다른 신탁기간은 별지 3에 기재된 기간까지로 한다. 다만, 위 신탁기간이 만료되기 전에 제26조 제1항에 정해진 사유로 이 신탁계약에 따른 신탁이 종료된 경우에는 신탁기간도 이 신탁의 종료 시점에 종료된 것으로 본다.

제31조(신탁계약과 신탁특약의 관계) 신탁특약의 내용과 이 신탁계약의 내용이 상호 충돌하는 경우에는 신탁특약의 내용이 우선한다.

[별지 3] 신탁기간 및 신탁보수

1. 신탁기간: 신탁계약 체결일로부터 6개월까지로 한다.

부동산담보신탁 특약

부동산담보신탁계약 기본계약(특약 이전 부분을 말함. 이하 같음) 제31조의 규정과 관련하여 다음과 같이 신탁계약 특약사항을 정하고, 위탁자와 수탁자는 이 신탁계약 특약을 기본계약에 우선하여 적용한다. 신탁계약 기본계약 및 특약을 합하여 신탁계약이라 한다.

제2조의2(신탁계약의 효력발생 시점 및 기간)

② 신탁기간은 별지 3의 1항과 같이 하되, 신탁기간 만료 시 우선수익자의 채무가 전액 변제되지 않은 경우, 신탁계약에 따른 해지, 우선수익자의 동의 또는 신탁재산의 처분 완료 등의 사유가 없는 한 신탁은 종료되지 아니한다.

제18조(신탁기간) 신탁기간이 만료된 이후에도 수탁자의 신탁사무가 잔존하는 경우(신탁재산에 관한 소유권이 이전되지 않은 경우를 포함하되 이에 한정되지 않음) 수탁자는 잔존 신탁사무 처리기간 동안 별지 3의 5항에서 정한 추가관리보수를 신탁보수로서 지급받는다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11, 15호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

주위적으로, 원고는 C에 대하여 이 사건 합의에 따른 11억 7,500만 원의 채권을 갖고 있는 채권자이다. 이 사건 신탁계약1과 이 사건 신탁계약2는 별개의 신탁계약으로, 이 사건 신탁계약2가 사해신탁인지 여부는 이 사건 신탁계약2만을 기준으로 판단하여야 한다. C은 이 사건 신탁계약2 당시 원고에 대한 채무 외에도 이 사건 신탁계약1에 따른 AE조합들에 대한 우선수익권금액 지급채무, U 및 이 사건 각 건물 건축공사의 하도급업체들에 대한 공사대금채무 등 다수의 채무를 부담하고 있었던 반면 이 사건 각 건물 외에는 재산이 없는 채무초과 상태였다. C은 이러한 상황에서 우선수익자인 AE조합들에게만 우선권을 주고 원고를 비롯한 다른 일반채권자들을 해한다는 것을 알면서 이 사건 신탁계약2를 하고 피고에게 신탁등기를 마쳐준 것인바, 이 사건 신탁계약2는 사해신탁이다. 따라서 원고는 사해신탁인 이 사건 신탁계약2의 취소를 구하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

예비적으로, 이 사건 신탁계약2는 2024. 1. 19. 신탁기간의 만료로 종료되었으므로, 원고는 무자력인 채무자 C의 신탁기간 만료에 따른 신탁등기의 말소청구권을 대위행사하여 피고에 대하여 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진 피고 명의 소유권이전등기의 각 말소등기절차의 이행을 구한다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 이 사건 신탁계약2가 사해신탁에 해당하는지 여부

1) 관련 법리 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 자익신탁의 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 법률에 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 그밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났는지 여부를 신중히 검토하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 5. 23.자 2009마1176 결정 참조).

2) 인정사실 갑 제12, 13호증(가지번호 포함)의 각 기재, Z조합의 2024. 5. 22.자 및 2024. 6. 4.자 각 금융거래정보회신, AA조합의 2024. 5. 24.자 및 2024. 5. 27.자 각 금융거래정보회신과 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) AA조합은 C에 대하여 이 사건 사업에 관한 자금 대출을 하기에 앞서 이 사건 각 건물에 관한 건축공사비(직접공사비 65억 원)가 적정하게 산정된 것인지를 확인하기 위해 건축사사무소에 공사비

적정성 검토를 의뢰하여 2022. 6. 15. '62억 8,600만원이 적정한 직접공사비'라는 취지의 검토보고서를 받았고, AX감정평가법인에 이 사건 각 건물에 관한 준공 후 가치추정 및 사업타당성 컨설팅 용역을 의뢰하여, '이 사건 각 건물 분양에 따른 순이익(분양수익 - 사업비용)이 약 1.23억 원에서 10.38억 원 사이로 예상되어 사업타당성이 있다'는 취지의 보고서를 받았으며, AE조합들은 AY감정평가법인에 이 사건 토지의 감정평가를 의뢰하여 2022. 7. 7. '2022. 7. 5. 기준 이 사건 토지의 감정평가액이 50억 8,994만 원'이라는 취지의 감정평가서를 받았다.

나) AE조합들은 '담보물건(이 사건 토지와 그 지상에 건축 중인 이 사건 각 건물) 및 이 사건 사업의 사업성은 양호하다고 판단되나, C이 2019년부터 2021년까지 재무재표 상 자본잠식 및 결손법인임'을 이유로 C으로부터 이 사건 토지와 그 지상에 건축 중인 이 사건 각 건물을 담보로 제공받고 대출을 실행하되, 채무자 명의를 C의 공동대표이사인 Y으로 하기로 하였다.

다) Z조합는 2022. 7. 7. C으로부터 담보제공약정서(후취 담보제공용), 각서[미등기건물소재 부동산 담보취득용] 등을 받았고, AA조합는 2022. 7. 18. C으로부터 신축건물 추가담보권설정등기 이행확약서, 담보제공 각서 및 토지/건물(건축 중인)의 일괄경매(공매)동의서, 담보제공약정서(후취 담보제공용) 등을 받았으며, AE조합들은 2022. 7. 7. C으로부터 미등기건물 양도증서 등을 받았다. AE조합들로부터 2022. 7. 29. Y에 대하여 각 대출이 실행되었다.

<각서[미등기건물소재 부동산 담보취득용]>

Z조합 앞

부동산의 표시 이 사건 토지

본인(C)이 귀 AE조합에 담보로 제공하는 위 표시 부동산에 소재하는 미등기 건물에 대하여 아래 사항을 틀림없이 이행할 것으로 확약합니다.

1. 위의 미등기건물은 빠른 시일 내에 보존등기를 완료하여 귀 AE조합에 추가로 담보제공하겠음.
2. 만약 소유권이전등기가 불가능할 경우에는 귀 AE조합의 채권보전 또는 근저당권의 행사 등 필요에 의하여 철거 또는 명도요구가 있을 때에는 즉시 이에 응하겠음.
3. 채무불이행 등으로 위의 부동산이 경매에 의하여 소유권이 이전될 때에는 위의 미등기 건물에 대하여도 권리일체를 포기하겠음.

<담보제공약정서(후취 담보제공용)>

건축·시설물 소유예정자(담보제공자) C

채무자 Y

제1조(담보의 제공) 추후 제공할 담보의 내용 및 기일은 다음과 같습니다.

소재지: 이 사건 토지

담보제공할 물건: 이 사건 각 건물 전체

담보제공기일: 준공 즉시

제2조(담보물의 보존) 본인들은 제1조에서 정한 물건을 담보제공함에 있어 귀 AE조합의 권리행사 및 보전에 어떠한 침해나 제한이 없도록 하여야 합니다.

제3조(기한의 이익상실) 본인들이 제1조에서 정한 담보제공에 관하여 다음 각 호의 1에 해당되는 경우에는 대출금 전액에 대하여 기한의 이익을 상실시켜 회수하여도 이의 없기로 합니다.

1. 담보제공 기일 내에 1순위로 담보제공을 하지 않는 경우

3) 구체적 판단 앞서 본 기초사실과 인정사실, 갑 제4, 7, 12, 13, 15호증, 을 제2, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, Z조합의 2024. 5. 22.자 및 2024. 6. 4.자 각 금융거래정보회신, AA조합의 2024. 5. 24.자 및 2024. 5. 27.자 각 금융거래정보회신과 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, C로서는 AE조합들로부터 자금을 대출받아 이 사건 사업을 계속 추진하여 이 사건 각 건물을 완공하고 이를 분양하는 것이 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 피고와 사이에 이 사건 신탁계약1, 2를 체결한 것이라 봄이 타당하고, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 신탁계약2가 신탁법 제8조에서 정한 사해신탁에 해당한다고 단정하기 어려우며, 달리 이를 인정할 자료가 없다.

가) C은 2018년경부터 이미 자본잠식 상태에 있었을 뿐만 아니라 이 사건 신탁계약1이 체결된 2022. 6.경 무렵 소극재산으로 선행 조정결정에 따른 채무, 이 사건 각 건물 건축공사와 관련한 U에 대한 기성부분금 채무 등의 채무를 부담하고 있었던 반면, 그 적극재산으로는 이 사건 토지에 관하여 X과 사이에 체결된 신탁계약에 따른 수익권 외에 특별한 재산이 없었던 것으로 보이고, 건축 중에 있던 이 사건 각 건물을 물적담보로 제공하는 것도 곤란하였다. 이 같은 상황에서 C은 이 사건 사업을

계속 추진하기 위하여 대출금융기관인 AE조합들을 공동 제1순위 우선수익자(우선수익권금액은 대출금액의 130%로 대출원리금 상당액이다)로 하여 이 사건 토지를 피고에게 신탁하는 내용의 이 사건 신탁계약1을 체결하면서, AE조합들에게 향후 이 사건 토지 지상에 건축 중인 이 사건 각 건물까지 추가 담보로 제공(추가 담보신탁)할 것을 약정하고 이 사건 토지의 감정평가액(50억 8,994만 원)을 상당히 초과하는 84억 원을 그 대표자인 Y 명의로 대출받았고, C은 위 대출금으로 이 사건 각 건물을 완공하였다. 이처럼 이 사건 신탁계약1의 우선수익권은 C이 이 사건 사업을 계속하기 위하여 필요한 사업자금을 확보하기 위한 목적으로 부여된 것이고, C이 이 사건 신탁계약1을 하지 않고 AE조합들로부터 대출을 받지 못하였더라면 이 사건 사업을 계속 추진하여 이 사건 각 건물을 완공하고 이 사건 각 건물에 관한 소유권을 취득하는 자체가 어려웠을 것이라 여겨진다.

나) 한편, 원고가 지적하는 바와 같이 신탁재산 독립의 원칙에 따라 이 사건 신탁계약1과 이 사건 신탁계약2는 별개의 독립된 신탁계약이고, 이 사건 신탁계약2가 이 사건 각 건물이 준공된 이후에 체결된 것이기는 하다. 그러나 이 사건 신탁계약2는 위탁자인 C이 스스로 수익자가 되는 이른바 자익신탁이고, 앞서 본 관련 법리에 비추어 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 할 것인데, 아래와 같은 이 사건 신탁계약2가 체결된 경위와 이 사건 신탁계약2의 내용, 이에 따른 위탁자 C의 지위, 신탁의 상대방인 피고 등을 두루 살펴보면, 사해신탁인지 여부를 판단하는 관계에 있어서는 이 사건 신탁계약2는 이 사건 신탁계약1이 변형되어 계속되고 있는 것으로 봄이 타당하고, 그 사해성을 이 사건 신탁계약1과 별개로 분리하여 독자적으로 판단할 것이 아니다.

① 당초 이 사건 신탁계약1 체결 당시 이 사건 각 건물 준공 즉시 이 사건 각 건물까지 신탁재산으로 편입시키기로 하는 합의 하에 C이 AE조합들로부터 이 사건 토지 가치를 상당히 초과하는 대출금을

지급받았던 것으로, 이 사건 신탁계약1 체결 당시부터 위탁자인 C, 수탁자인 피고, 우선수익자인 AE조합들 사이에 이 사건 신탁계약1의 내용으로 이 사건 각 건물에 관한 추가 담보신탁(이 사건 신탁계약1의 특약 제7조 제3 내지 5항 참조)을 예정하고 있었는데, C이 우선수익자인 AE조합들의 동의를 받지 않고 이 사건 각 건물이 준공되자마자 임의로 AM에게 이 사건 각 건물 중 일부 세대에 관하여 근저당권을 설정해줌에 따라(이 사건 신탁계약1의 특약 제6조 제2항 참조) 이 사건 각 건물과 이 사건 토지의 제한물권 사항이 달라지게 되었고 이를 이 사건 신탁계약1의 내용으로 반영하는 것이 곤란하게 되어, 이 사건 신탁계약1의 위탁자인 C과 수탁자인 피고, 공동 제1순위 우선수익자인 AE조합들간 협의를 통해 이 사건 신탁계약1을 해지하되 우선수익권 최고한도액의 범위를 변경하고 이 사건 각 건물 및 그 대지권을 신탁부동산으로 하여 이 사건 신탁계약2를 체결하게 되었다.

② 이 사건 신탁계약2의 상대방 및 우선수익자가 이 사건 신탁계약1과 동일하고, 이 사건 신탁계약2에서 정한 공동 제1순위 우선수익권자들의 우선수익권 범위 또한 대출원리금 상당액(오히려 우선수익권금액이 대출금액의 120%로 이 사건 신탁계약1보다 감액되었다)이며, 이 사건 신탁계약1 체결 시점과 비교하여 이 사건 신탁계약2로 인하여 위탁자인 C의 책임재산이나 변제능력에 실질적인 감소가 초래되었다거나 위탁자인 C의 채무면탈이 가능해지거나 수탁자인 피고나 우선수익자인 AE조합들 기타 제3자에게 부당한 이익이 귀속된 것이라 보기 어렵고, C, 피고, AE조합들이 당초 예정한대로 이 사건 신탁계약1의 내용으로 이 사건 각 건물에 관한 추가 담보신탁을 하였다고 가정할 경우와 비교하여 이 사건 신탁계약1을 해지하고 이 사건 신탁계약2를 체결함으로써 일반채권자들의 실효적 강제집행이나 그 밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생긴 것이라 볼 여지도 없다.

다) 이 사건 신탁계약2로 인하여 신탁재산의 소유권이 수탁자인 피고에게 이전되었지만, 신탁재산은 소비하기 쉽게 현금화되지 않고, 부동산등기부의 일부인 신탁원부에 위탁자, 수탁자, 수익자 등과 신탁의 목적, 신탁재산의 관리방법, 신탁종료 사유, 기타 신탁에 관한 모든 사항이 공시되어 있으므로 채권자인 원고 역시 신탁재산의 운용상태를 확인·감시할 수 있고, 피고는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 인가받아 신탁을 영업으로 하는 신탁업자이므로 이 사건 신탁계약2의 신탁재산에 관한 공신력 있는 신탁사무의 처리를 기대할 수 있다.

라) 이 사건 신탁계약2는 위탁자인 C이 스스로 수익자가 되는 이른바 '자익신탁'으로서, 신탁재산은 위탁자인 C의 책임재산에서 제외되지만 다른 한편으로 C은 이 사건 신탁계약2에 따른 수익권을 갖고 있고, C에 대한 채권자인 원고는 이에 대하여 강제집행을 할 수 있으며[이 사건 신탁계약2의 공동 제1순위 우선수익권금액 합계액은 100억 8,000만 원인데, 갑 제7호증의 기재에 따르면 C이 이 사건 신탁계약2의 신탁부동산인 이 사건 각 건물 및 그 대지권의 분양가격으로 책정한 세대별 분양가 합계액이 157억 원 상당으로, 원고는 이 사건 신탁계약2에 따른 C의 수익권 금액에 대한 강제집행을 할 수 있을 것으로 보인다. 원고는 이 사건 각 건물의 가치가 약 113억 7,500만원 상당(= 이 사건 토지 감정평가액 50억 8,994만 원 + AA조합가 의뢰한 공사비 적정성 검토보고서 상 직접공사비 62억 8,600만 원)에 불과하다고 주장하나, 상거래 일반의 경험칙에 비추어볼 때 시행사인 C은 지출한 비용(직접공사비 금액) 이상의 분양대금을 지급받고 이 사건 각 건물을 분양할 것이라 봄이 합리적이므로, 이와 같은 원고의 주장은 받아들이기 어렵다], 이러한 수익권은 채무자인 C이 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 등의 행위와 달리 원고의 강제집행을 피해 은밀한 방법으로 처분되기 어렵다.

나. 소결

따라서 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이 사건 신탁계약2가 사해신탁임을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

앞서 기초사실에서 본 것과 같이 이 사건 신탁계약2의 기본계약 제3조 및 별지 3에서 신탁기간을 신탁계약 체결일로부터 6개월까지로 정하고 있기는 하나, 특약 제2조의2에서는 '신탁기간 만료 시 우선수익자의 채무가 전액 변제되지 않은 경우, 신탁계약에 따른 해지, 우선수익자의 동의 또는 신탁재산의 처분 완료 등의 사유가 없는 한 신탁이 종료되지 않는다'고 정하고 있고, 위 특약 제2조의2는 기본계약에 대하여 우선적 효력을 갖는다(기본계약 제31조 참조). Z조합의 2024. 5. 22.자 금융거래정보회신 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 신탁계약2가 체결된 2023. 7. 19.로부터 6개월이 되는 2024. 1. 19.이 경과한 2024. 4. 24.까지도 우선수익자인 AA조합를 비롯한 AE조합들의 대출원리금채무가 전액 변제되지 않았음을 인정할 수 있는바, 2024. 1. 19.

신탁기간의 만료로 이 사건 신탁계약2가 종료된 것이라는 취지의 원고의 주장은 이유 없다.

이에 대하여 원고는 '우선수익자의 채무액 전액이 변제되었는지 여부는 신탁계약 당사자들 사이의 내부의 문제에 불과하고 외부에 공시될 수도 있는 사정도 아니어서 위 특약 제2조의2와 같은 불명확한 조항을 신탁원부에 기재하여도 신탁등기로서 제3자에게 대항할 수 없다'는 취지로 주장하나, 위 특약 제2조의2는 그 기재 자체로 '우선수익자의 채무가 전액 변제되지 않으면 신탁이 종료되지 않는다[위 조항에 기재된 '신탁계약에 따른 해지, 우선수익자의 동의, 신탁재산 처분 완료(신탁재산이 모두 처분되었음에도 우선수익자의 채무 전부를 변제하기 부족한 경우를 말한다) 등의 사유는 우선수익자의 채무 전액이 변제되지 않았지만 신탁이 종료되었다고 볼 수 있는 사유들을 예시한 것이다]'는 내용임이 명확하여 이를 불명확한 조항이라 보기 어렵고, 위 특약 제2조의2가 신탁등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 기재되어 외부에 공시된 이상 피고는 이를 들어 제3자인 원고에게 대항할 수 있다고 봄이 타당한바, 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

따라서 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 원고의 예비적 청구 또한 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허준서

판사윤혜원

판사권민정

별지

1) 의왕시 D 대 1,578㎡는 2013. 9. 13. 의왕시 D 대 305㎡, H 대 320㎡, I 대 286㎡, J 대 306㎡, K 대 258㎡, L 대 40㎡, M 대 61㎡, N 대 2㎡로 분할되었다. 한편, 위 I 토지는 O 토지와 합병되어 322㎡가 되었고, 위 K 토지는 P 토지와 합병되어 307㎡가 되었다. 의왕시 E 대 2,071㎡는 의왕시 E 대 321㎡와 E0 대 1,750㎡로 분할되었다. 한편, 2023. 4. 25. 의왕시 H, I, J, K, M 토지가 다시 D 토지로 합병되어, 의왕시 D 대 1,621㎡가 되었다.

2) C은 의왕시 I, J, K 토지 지상에 3개동 건물(단독주택)을 신축한 뒤 그 소유명의를 G에 신탁하고,

위 각 건물을 점유하고 있었다.

3) Q조합는 선행 신탁계약에 따른 제1순위 우선수익권을 확보하고 대출을 실행하여 주었는데, 이 사건 각 총회 결의가 무효로 됨에 따라 2016년경 원고와 원고의 회장 R 등을 상대로 불법행위에 기한 손해배상을 구하는 소를 제기하였고, 2021. 2. 4. 위 소송의 항소심(수원고등법원 2019나17740)에서 '원고는 R과 공동하여 Q조합에게 1,186,046,400원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 판결이 선고되었으며, 원고가 상고(대법원 2021다225104)하였으나 2021. 6. 25. 상고가 기각되어 위 항소심 판결이 확정된 상태였다.

4) 2011. 12. 8.자 매매계약이라고 기재되어 있으나, 2011. 12. 2. 이루어진 이 사건 매매계약을 의미하는 것으로 보인다.

5) 의왕시 E대 321m² 이다(갑 제1호증 참조).

6) 의왕시 E대 321m² 지상 V빌딩건축물 W동(4층 건물) 이다(갑 제1호증 참조).

7) 의왕시 D, H, I, J, K, M 토지로 2023. 4. 25. D 토지로 합병된 필지이다.

8) 이 사건 토지 지상 AN호, AO호, AP호, AQ호, AR호, AS호, AT호, AJ호, AK호, AU호, AL호, AV호, AW호