

서울중앙지방법원 2021. 11. 25 선고 2020가단28656 판결 [사해행위취소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B 주식회사(변경 전 상호 C 주식회사)

소송대리인 법무법인(유한) 한결 담당변호사 김용현

변 론 종 결 2021. 10. 14.

판 결 선 고 2021. 11. 25.

주 문

1. 이 사건 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 2. 26.자 분양계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 소외 D 주식회사와 피고 사이에 2017. 6. 14. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 신탁계약을 취소하고, 피고는 소외 D 주식회사에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 2017. 6. 26. 접수 225873호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지가. D 주식회사(이하 'D'라 한다)는 인천 중구 E에 지하 3층, 지상 10층의 숙박시설, 업무시설, 판매시설 등으로 이루어진 집합건물인 F(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축분양하는 사업을 시행하면서, G 주식회사 등의 금융기관으로부터 건물 신축자금 등을 대출받고 2015. 4. 27.경 이 사건 건물 전체에 대해 피고와 담보신탁계약(이하 '이 사건 제1차 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 계약에서 위 금융기관들은 합계 1,274억 원을 우선수익한도금액으로 하는 1순위 우선수익권을, 시공사인 H 주식회사 등은 합계 약 1,311억 원을 우선수익한도금액으로 하는 2순위 우선수익권을 취득하였다. 피고는 이 사건 제1차 신탁계약에 따라 2017. 5. 23. 이 사건 건물 전체에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.나. 원고와 D는 아래와 같이 '원고가 D에게 금전을 대여하고, D는 강제집행을 인낙한다'는 각 금전소비대차계약 공정증서를 각 작성하였다.

순번	공정증서	대여일	이자	변제기	대여금
1	공증인가 I 합동법률사무소 2015. 8. 19. 작성 증서 2015년 제1285호	2015. 8. 19.	연 24%	2016. 8. 8.	4억 원
2	공증인가 I 합동법률사무소 2016. 2. 25. 작성 증서 2016년 제325호	2016. 2. 25.	연 24%	2016. 12. 31.	2억 원
3	공증인가 I 합동법률사무소 2017. 7. 17. 작성 증서 2017년 제979호	2017. 7. 17.	연 24%	2017. 12. 18.	8억 원

다. D는 위 순번 2 기재 공정증서 작성일인 2016. 2. 25. 원고에게 'D가 도합 6억 원을 원고로부터 차용하고 금전소비대차계약 공정증서를 작성함에 있어 D가 시행사로 신축하고 있는 이 사건 건물에

대하여 분양공급계약서(완납)를 원고에게 제공하고, 분양공급계약서의 분양대금은 신탁사 입금계좌에 입금하지 않고 일시불로 완납한 것으로 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)하되, 차용금 상환시에는 분양계약서의 효력은 소멸한다'는 내용의 합의를 교부하였고, 원고는 같은 날 매도인이자 분양사업자(신탁사)인 피고, 시행위탁사인 D 및 시공사 등과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물 J호'라 한다)에 관하여 총 공급금액 1,067,503,500원의 공급계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. D는 이 사건 제1차 신탁계약의 종료 시점까지 이 사건 건물의 분양을 완료하지 못하여 우선수익자들에 대한 채무를 변제하기 어렵게 되자 금융기관으로부터 신규대출을 받았고, 2017. 6. 14.경 피고와 이 사건 건물 중 미분양된 부분(이 사건 건물 J호가 포함되어 있음)을 담보로 새로운 담보신탁계약(이하 '이 사건 제2차 신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 해 6. 22.경 그 미분양분을 담보로 주식회사 K를 비롯한 10개의 금융기관으로부터 합계 315억 원의 신규 대출약정을 체결하면서, 위 대출금융기관들을 우선수익권 한도금액 357억 5,000만 원으로 한 1순위 우선수익권자로 지정하였다. D는 같은 해 6. 26. 위 미분양분 전체에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 곧바로 피고에게 이 사건 제2차 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 신탁등기'라고 한다).

2. 주위적 청구에 관하여

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 분양계약을 체결하였고, 이 사건 합의에 의하여 분양대금을 모두 완납한 것으로 같음하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 건물 J호에 관하여 이 사건 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

원고가 이 사건 분양계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 이 사건 분양계약서(갑 제1호증) 제1조 제3항은 공급대금 납부 방법에 관하여 납부계좌를

피고 명의의 L은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 지정하고, '지정계좌로 입금하지 아니하는 어떠한 다른 형태의 입금 및 납부도 이를 정당한 납부로 인정하지 아니하여 무효임'이라고 규정하고 있고, 이를 배제하는 이 사건 합의의 효력이 그 당사자가 아닌 피고에게 미친다고 볼 수 없으며, 갑 제5호증 등 원고가 제출한 증거들만으로 피고가 이 사건 합의에 동의하였다고 인정하기에도 부족하다. 원고는 공급대금을 위 계좌로 납부하지 아니한 사실을 자인하고 있는바, 이 사건 분양 계약은 늦어도 피고의 해제의사표시가 포함된 이 사건 2021. 6. 22.자 준비서면의 송달로써 해제되었다고 봄이 타당하고, 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있다.

다. 소결

따라서 이 사건 주위적 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관하여

가. 원고의 주장 요지

이 사건 제2차 신탁계약 체결 당시 D는 원고에 대해 14억 원의 차용금 채무를 부담하고, 이 사건 건물 중 미분양된 부분 외에 별다른 재산을 가지고 있지 않았으므로, 이 사건 건물 J호에 대한 이 사건 제2차 신탁계약은 원고를 비롯한 일반 채권자를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 이 사건 건물 J호에 관한 이 사건 신탁등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 본안전항변에 관하여

(1) 피고의 주장 요지

피고는, 원고가 관련 가처분사건에서 「D로부터 '사업자금을 마련하기 위해 8개의 저축은행들로부터 자금을 융통하고자 수익금 한도금액 357억 5천만 원을 대출받기로 추진하고 있으니 8억 원을 대여해주면 기존 대여금을 총합산해서 일시에 상환하겠다'는 요청을 받아 2017. 7. 17. 8억 원을 대여하였다」는 취지의 답변서를 제출한 것에 비추어 보면, 이 사건 제2차 신탁계약의 체결사실을 잘 알고 있었다고 보이는데, 이 사건 소는 그로부터 1년의 제척기간이 지난 후 제기되어 부적법하다고

주장한다.

(2) 판단

채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다고 할 것이므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요하며, 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소의 원인을 알았다고 추정할 수는 없고 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있는바(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거 및 그 주장사실만으로는 원고가 이 사건 제2차 신탁계약의 체결뿐 아니라 나아가 이 사건 신탁계약이 D의 채무초과상태를 초래하거나 이를 심화시킨다는 사실까지 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 본안전항변은 이유 없다.

다. 사해행위의 성립 여부

(1) 관련 법리

채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다고 할 것이나, 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통 받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 아니하고, 이러한 법리는 위 담보권 설정에 갈음하여 신규로 자금을 제공하는 채권자와 사이에 위 채권자 혹은 그가 지정하는 제3자를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우에도 마찬가지로

적용된다 할 것인바, 이러한 방식의 신탁행위의 사해성 여부는 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여 신탁의 경위 및 목적과 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 용처 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 등 참조).

(2) 판단

이 사건 제2차 신탁계약 체결 당시 D가 이 사건 건물의 미분양분 외에는 별다른 적극재산이 없다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고를 비롯한 채권자들에 대해 거액의 채무를 부담한 상태에서 위 미분양분에 관하여 주식회사 K 등을 우선수익자로 하는 이 사건 제2차 신탁계약을 체결하고, 이를 원인으로 피고에게 이 사건 신탁등기를 마쳐 준 사실은 앞에서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제13 내지 15, 23호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 제2차 신탁계약을 사해행위라고 인정하기 부족하다. 따라서 이와 반대의 전제에 선 원고의 사해행위취소 및 원상회복 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 원고가 주장하는 채권관계가 성립하기 이전인 2015. 4. 27. 이 사건 제1차 신탁계약이 체결되어 금융기관이 1,274억 원의 1순위 우선수익권을, 시공사가 1,311억 원 상당의 2순위 우선수익권을 각 보유하고 있었다. 위 계약에 따르면 미분양 등의 사유로 위탁자의 우선수익자에 대한 채무가 잔존하는 경우, 우선수익자는 수탁자에게 미분양물건을 할인분양, 대물변제 등의 방법으로 처분할 것을 요청할 수 있고, 위탁자 및 수익자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다(제15조 제1항).

② 이 사건 제1차 신탁계약의 기간 만료가 임박하였음에도 이 사건 건물의 미분양분이 다수 발생하여 위 우선수익금이 모두 지급되지 못하였고, 이에 따라 우선수익자들의 선택에 따라 미분양분이 공매 등으로 염가에 매각될 염려가 있었으며, 실제 일부 세대에 대하여는 2순위 우선수익권자인 시공사들에게 대물변제가 이루어지기도 하였다.

③ D는 주식회사 K 등 10개의 금융기관으로부터 이 사건 제2차 신탁계약의 체결을 조건으로 함께 315억 원의 신규대출을 받았고, 대출금을 이 사건 제1차 신탁계약의 우선수익권자에 대한 채무를 변제하는데 사용하여 이 사건 제1차 신탁계약상 신탁등기를 말소하였다. 이 사건 제1차 신탁계약에

따른 우선수익권자들의 우선수익금액은 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 D의 책임재산에서 공제되어야 하는바, 그렇다면 이 사건 제1차 신탁계약에 따른 신탁등기가 경료되어 있었던 때와 비교하여 이 사건 제2차 신탁계약의 체결로 인해 일반채권자들의 지위가 특별히 불리한 처지에 놓이게 되었다고 보기 어렵다.

④ 그렇다면 D는 이 사건 건물의 미분양으로 인해 자금난을 겪고 이 사건 제1차 신탁계약 우선수익자의 공매 요청 가능성으로 인해 건물의 분양사업을 계속 추진하기 어려운 상황에서, 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 이 사건 제2차 신탁계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

라. 소결

따라서 이 사건 예비적 청구도 이유 없다.

4. 결론

그러므로 이 사건 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 문경훈

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 중구

[도로명주소] 인천광역시 중구

1동의 건물의 표시

인천광역시 중구

[도로명주소] 인천광역시 중구

월근콘크리트구조 평스라브지붕 지하3층 지상10층 숙박시설,업무시설,판매시설

1층 1955.96㎡

1층 2393.31㎡

2층 2728.71㎡

2층 997.43㎡

2층 2212.23㎡

3층 1635.17㎡

3층 1268.69㎡

3층 1600.89㎡

4층 1652.66㎡

4층 1257.19㎡

4층 1600.89㎡

5층 1652.66㎡

5층 1257.19㎡

5층 1600.89㎡

6층 1652.66㎡

6층 1257.19㎡

6층 1416.35m'

7층 1652.66m'

7층 1257.19m'

7층 1416.35m'

8층 1652.66m'

8층 1257.19m'

8층 1600.89m'

9층 1652.66m'

9층 1257.19m'

9층 1609.85m'

10층 1652.66m'

10층 1258.89m'

10층 1609.85m'

지1층 8056.5m'

지1층 341.83m'

지2층 8384.65m'

지3층 8159.38m'

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호

구 조 철근콘크리트구조

면 적 1층 호 54.7m'

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 중구

대 10415m'

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 10415분의 18.97

