

서울남부지방법원 2024. 12. 18 선고 2023가합102084 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인 현재

담당변호사 전상귀, 도윤아

피고C 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 허영범, 강민수

변론 종결 2024. 11. 6.

판결 선고 2024. 12. 18.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주식회사 D와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 8. 5. 체결된

부동산담보신탁계약을 취소한다. 피고는 주식회사 D에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여

수원지방법원 여주지원 2022. 8. 5. 접수 제25832호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를

이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 지위

1) 원고 A은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자였던 사람이고, 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라 한다)는 이 사건 각 부동산을 점유·사용하고 있는 회사이다.

2) 주식회사 D(이하 'D'라 한다)는 물류창고 개발사업을 위해 원고 A로부터 이 사건 각 부동산을 매수한 회사이고, 피고는 D와 이 사건 각 부동산에 관하여 담보신탁계약을 체결한 신탁회사이다.

나. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약의 체결 등

1) 원고 A과 D는 2022. 7. 27. 원고 A이 D에게 이 사건 각 부동산을 매매대금 85억 원(계약금 10억 원, 중도금 8억 원, 잔금 67억 원)에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데(갑 제10호증의 11)), 그 특약사항 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

[특약사항]

4. 원고 A과 E간 매매계약에 근거하여 매수인을 E에서 D로 변경하는 것에 동의한다.

5. 계약금과 중도금 18억 원은 원고 A의 요청에 따라 주식회사 F(15억 원), G(2억 5천만원), H(5천만 원)로 나누어 지급하고, 잔금은 D가 원고 A의 계좌로 입금한다.

6. 본 매매계약서 이외에 작성 및 제공된 다른 계약서의 효력은 상실한다.

2) 이 사건 각 부동산을 점유·사용해오던 원고 B는 2022. 7. 25. D와, 원고 B가 D로부터 이 사건 각 부동산을 임대차보증금 5억 원, 임대차기간 '2022. 8. 5.부터 명도손실 보상금 지급시까지'로 정하여 임차하되, 차임은 따로 지급하지 않기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고(갑 제4호증2)), 이에 따라 원고 B는 2022. 8. 8. D에게 임대차보증금 5억 원을 지급하였다(갑 제9호증의 2).

3) 원고 B는 2022. 7. 27. D와, 원고 B가 별지 목록 기재 각 건물을 철거한 후 별지 목록 기재 각 토지(이하 통틀어 '이 사건 사업부지'라 한다)를 D에게 인도하고, 이에 대하여 D가 원고 B에게 18억 원을 지급하기로 하는 명도손실 보상금 합의(이하 '이 사건 보상약정'이라 한다)를 하였는데(갑 제3호증3)) 그 주요 내용은 다음과 같다.

2. 명도손실 보상금 합의 약정사항

- 1) 명도금액 : 18억 원
 - 2) 지급시기 : D가 이 사건 사업부지에 건축허가를 완료한 후 PF시까지 원고 B가 인도의무 완료 후 D가 원고 B에게 지급
 - 3) 지급명목 : 인도비, 시설보존비, 영업손실보상금 등 인도에 따른 손실 보상금
3. 원고 B는 D의 이 사건 사업부지에 대한 건축허가 완료 후 PF시까지 명도의무를 완료한다.

다. 이 사건 매매계약에 따른 이행

- 1) D의 대표이사 E는 2022. 5. 16. 이 사건 매매계약의 계약금 및 중도금 명목으로 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)에게 15억 원, G에게 2억 5천만 원, H에게 5천만 원을 지급하였다(갑 제11호증의 1 내지 3).
- 2) D는 원고 A에게 이 사건 매매계약의 잔금 명목으로 2022. 8. 4. 1억 원, 2022. 8. 5. 66억 원 합계 67억 원을 지급하였고(갑 제11호증의 4 내지 12), 원고 A은 2022. 8. 5. D에게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 각 부동산에 관한 담보신탁계약 체결 등

D는 2022. 8. 5. 피고와, 이 사건 각 부동산에 관하여 D를 위탁자, 피고를 수탁자, 주식회사 I, 주식회사 J, 주식회사 K, L 주식회사(분당서현역지점)(이하 통틀어 '이 사건 대주단'이라 한다)를 우선수익자로 하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고(갑 제5호증, 갑 제13호증의 3), 같은 날 피고 앞으로 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5, 9 내지 11, 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함,

이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

D에 대하여, 원고 A은 이 사건 매매계약에 따른 15억 원의 미지급 매매대금채권, 원고 B는 이 사건 보상약정에 따른 18억 원의 보상금채권, 이 사건 임대차계약에 따른 5억 원의 임대차보증금반환채권을 가지고 있다.

그런데 D는 2022. 8. 5. 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 이 사건 신탁계약을 체결하고, 그에 따라 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이에 의하면, 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하고, D와 수익자인 피고의 사해의사도 인정된다.

이에 원고들은 피고를 상대로, 민법 제406조 제1항에 의하여 이 사건 신탁계약의 취소와 그 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는바, 피고는 이 사건 신탁계약의 취소에 따른 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존부

1) 원고 A의 피보전채권 존부 원고 A은, 이 사건 매매계약의 계약금 및 중도금 합계 18억 원 중 F에게 지급하기로 한 15억 원은 원고 A에 대하여 매매대금으로 유효하게 지급된 것으로 볼 수 없으므로, 원고 A은 D에게 위 15억 원의 매매대금채권을 가지고 있다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 매매계약의 특약사항은 계약금 및 중도금 18억 원을 F(15억 원), G(2억 5천만 원), H(5천만 원)에게 지급하도록 정하고 있는 사실, 이에 따라 D의 대표이사 E은 F에게 15억 원, G에게 2억 5천만 원, H에게 5천만 원을 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 앞서 든 증거, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약에서 계약금 및 중도금 합계 18억 원을 F 등에게 지급하도록 정한 것은 원고 A의 요청에 따른 것인 점, ② 원고 A은 E에게 이 사건 매매계약의 계약금 및 중도금으로 18억 원을 지급받았다는 내용의 영수증(을 제3호증)을 작성하여 준 점, ③ 원고 A은 2022. 8. 5.경 D로부터 잔금 67억 원을 지급받고 D에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 이는 원고 A도 위 잔금 지급 이전에 계약금 및 중도금의 지급이 모두 완료되었다고

인정하였기 때문에 봄이 상당한 점, ④ 원고 A이 위와 같이 D에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 이후 이 사건 소 제기 전까지 매매대금 15억 원이 지급되지 않았음을 이유로 D에게 이의를 제기하거나 그 이행을 최고하였다는 사정이 없는 점 등을 더하여 보면, 원고 A이 제출한 증거들만으로는 원고 A의 D에 대한 15억 원의 미지급 매매대금채권이 존재한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 원고 B의 피보전채권 존부 살피건대, 위 1. 나. 2), 3)항에서 인정한 사실에 의하면, 원고 B는 D에 대하여 이 사건 보상약정에 따른 18억 원의 보상금채권(이하 '제1 채권'이라 한다), 이 사건 임대차계약에 따른 5억 원의 임대차보증금반환채권(이하 '제2 채권'이라 한다)을 가진다.

이에 대하여 피고는, 원고 B의 D에 대한 제1, 2 채권은 정지조건부 채권으로서 아직 그 정지조건이 성취되지 않아 발생하지 않았으므로, 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다고 주장한다.

먼저 제1 채권과 관련하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 보상약정은 원고 B로 하여금 D가 이 사건 사업부지에 건축허가를 완료한 후 PF대출을 받을 때까지 이 사건 사업부지를 D에게 인도하도록 정하고, D로 하여금 원고 B로부터 이 사건 사업부지를 인도받으면, 원고 B에게 보상금 18억 원을 지급하도록 정하고 있다.

피고는 '① 이 사건 사업부지에 대한 건축허가, ② PF대출, ③ 원고 B의 이 사건 사업부지 인도'가 모두 제1 채권 발생의 정지조건에 해당한다고 주장하나, 위 ①, ② 부분은 원고 B의 이 사건 사업부지 인도의무의 이행기한을 정한 것일 뿐, 제1 채권 발생의 정지조건으로 부가된 것이라고 보기는 어렵다. 한편 정지조건부채권이라 하더라도, 장래에 그 정지조건이 성취되기 어려울 것으로 보이는 등의 특별한 사정이 없는 한, 이를 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있는바(대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다55542 판결 등 참조), 위 ③ 부분이 제1 채권 발생의 정지조건에 해당한다고 하더라도, 그 정지조건이 성취되기 어려울 것으로 보이는 등의 특별한 사정이 없다. 따라서 원고 B는 제1 채권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.

다음으로, 제2 채권과 관련하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고 B는 이 사건 임대차계약이 종료되면 그에 따른 정산으로서 임대인인 D에게 임대차보증금 5억 원의 반환을 구할 수 있는데, 이 사건 임대차계약은 계약기간의 종기를 이 사건 보상약정에 따른 '보상금 지급 시'로 정하고 있다.

그런데 위 '보상금 지급 시'는 '보상금 지급의무 발생 시'로 해석함이 타당한바, 이 사건 임대차계약은 원고 B가 D에게 이 사건 사업부지를 인도함으로써(그와 동시에 D의 이 사건 보상금 약정에 따른 보상금 지급의무가 발생함으로써) 종료되고,4) 그에 따라 원고 B는 D에게 제2 채권의 이행을 구할 수 있다고 봄이 상당하다.

그렇다면, 원고 B의 이 사건 사업부지 인도(위 ③ 부분)가 제2 채권 발생의 정지조건에 해당한다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 그 정지조건이 성취되기 어려울 것으로 보이는 등의 특별한 사정이 없는 이상, 원고 B는 제2 채권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.

결국 제1, 2 채권이 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다는 피고의 위 주장은 이유 없다.

[한편, 제1, 2 채권이 정지조건부 채권이 아니라 불확정기한부 채권이라 하더라도, 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있음은 마찬가지이므로,5) 피고의 위 주장은 여러 모로 이유 없다]

나. 이 사건 신탁계약이 사해행위에 해당하는지 여부

채무초과상태에 빠진 채무자가 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되나, 금전을 차용하여 그 자금으로 부동산을 취득하면서 그 부동산을 당해 채무의 담보로 제공하였다면, 특별한 사정이 없는 한 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2008다95663 판결).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① D는 이 사건 매매계약의 잔금 67억 원을 지급하기 위해 이 사건 대주단으로부터 대출을 받았고, 실제 그 대출금으로 위 잔금을 지급하고 이 사건 각 부동산을 취득한 점, ② D는 위 대출금 채무를 담보하기 위하여 피고와 이 사건 대주단을 우선수익자로 하여 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 신탁계약을 체결한 점, ③ 이 사건 신탁계약은 D가 원고 A로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 넘겨받는 날 체결되었고, 같은 날 D는 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 점 등을 종합하여 보면, D가 이 사건 신탁계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다 하더라도, D가 이 사건 매매계약의 잔금을 지급하기 위해 대출을 받은 이후부터 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주기까지의 일련의 과정에서 D의 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 할 수는 없는바,

이러한 경우 이 사건 신탁계약의 체결만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 볼 수는 없다. 따라서 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

다. 소결론

앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하지 않으므로(원고 A은 채권자취소권의 피보전채권도 존재하지 아니한다), 원고들의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로, 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사주채광

판사이경재

판사김현정

별지

1) = 을 제1호증, 을 제10호증의 41면

2) = 갑 제9호증의 1, 을 제5호증

3) = 갑 제10호증의 2, 을 제4호증, 을 제10호증의 42면

4) 한편, 이 사건 임대차계약 및 이 사건 보상약정의 체결 목적 및 경위에 비추어 보면, D가 이 사건 사업부지에 대하여 건축허가를 받고(위 ① 부분), PF대출을 받았음에도(위 ② 부분), 원고 B가 이 사건 사업부지 인도의무를 이행하지 않는 경우, D는 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있다고 봄이 타당하다.

5) 대법원은 이행기가 도래하지 않은 채권이라 하더라도 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 있다고 판단한 바 있다(대법원 2006. 5. 11. 선고 2006다11494 판결 참조).