

서울중앙지방법원 2024. 10. 2 선고 2023가단5360141 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 정률 담당변호사 이범석

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 호안 담당변호사 공도연

변 론 종 결 2024. 7. 10.

판 결 선 고 2024. 10. 2.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여, 피고와 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라 한다) 사이에 2021. 12. 27. 체결된 부동산담보신탁계약을 취소하고, 피고는 소외 회사에게 춘천지방법원 속초지원 2021. 12. 28. 접수 제19956호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

- 원고는 2021. 9. 9. 소외 회사와 사이에 속초시 D 일원(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)에서 진행되는 주상복합아파트 개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)의 사업권 및 이 사건 사업부지에 포함된 원고 소유 부동산 등을 대금 128억 원에 양도하는 내용의 사업권양도계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하고 소외 회사로부터 계약금 20억 원을 지급받았다.
- 이 사건 계약에서는 당초 잔금 108억 원을 2021. 11. 30.까지(부득이한 사유 발생 시 2021. 12. 15.까지) 지급하기로 정하였으나, 원고는 소외 회사의 요청으로 위 지급기일을 연장하기로 하고, 2021. 12. 23. 소외 회사와 사이에 잔금 중 58억 원은 2021. 12. 29.까지(미이행 시 이 사건 계약을 무효로 하고 계약금 20억 원은 원고에게 귀속됨), 나머지 50억 원은 2022. 10. 31.까지(늦어도 2023. 8. 31.까지 지급하고 미이행시 이 사건 계약을 해제할 수 있음) 각 지급하는 내용의 합의를 작성하였으며, 같은 날 위 잔금 50억에 관한 공정증서도 작성하였다.
- 소외 회사는 2021. 12. 27. 이 사건 사업의 진행에 필요한 자금을 조달하기 위하여 E 주식회사, F 주식회사, G 주식회사와 사이에 이 사건 사업부지를 담보로 650억 원을 초과하지 아니하는 범위 내에서 대출을 받기로 하는 내용의 대출약정을 체결하였다.
- 소외 회사는 2021. 12. 27. 피고와 사이에 이 사건 사업부지에 관하여 위탁자 및 수익자 소외 회사, 수탁자 피고, 우선수익자 H 주식회사(대리금융기관, 1순위), F 주식회사(2순위), I 주식회사(시공사, 3순위)로 정한 부동산담보신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 체결하였다.
- 원고는 이 사건 계약에 따른 잔금 중 58억 원을 지급받은 후 2021. 12. 28. 이 사건 각 부동산에 관하여 소외 회사 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 소외 회사는 피고 명의로 춘천지방법원 속초지원 접수 제19956호로 이 사건 신탁계약을 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 계약에 따라 소외 회사에 대하여 50억 원 상당의 잔금채권을 보유하고 있다. 그런데 소외 회사는 피고와 사이에 유일한 책임재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 신탁계약을 체결하였던바, 이는 원고를 포함한 소외 회사의 채권자를 해하는 사해신탁에 해당한다. 따라서 이 사건 신탁계약은 신탁법 제8조 제1항에 따라 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 소외 회사에게 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 원고는 소외 회사에 대하여 이 사건 계약에 따른 50억 원 상당의 잔금채권을 보유하고 있고, 이는 이 사건 신탁계약 체결 이전에 성립한 채권으로 사해신탁취소의 피보전채권이 된다.

나. 이 사건 신탁계약이 사해신탁에 해당하는지 여부

1) 관련 법리

가) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다. 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수

없는 경우에는 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 하여서도 아니된다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결 등 참조).

나) 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 법률」에 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 그 밖의 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났는지 여부를 신중히 검토하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 5. 23.자 2009마1176 결정 등 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제3 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 신탁계약이 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하고 채무를 회피할 목적으로 이루어진 사해신탁에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

가) 소외 회사는 이 사건 사업부지를 담보로 제공하고 대출받은 돈으로 원고를 포함한 위 사업부지 소유자들에게 부동산 매매대금의 전부 또는 일부를 지급하고 2021. 12. 28. 그 앞으로 소유권이전등기를 경료받음과 동시에 피고에게 이 사건 각 부동산 등에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 위와 같이 소외 회사는 금융기관으로부터 이 사건 사업부지인 이 사건 각 부동산 등의 매수자금을 차용하여 이를 매수하고 위 부동산을 곧바로 위 차용금채무에 대한 담보로 제공하였으므로, 피고가 이 사건 신탁계약을 체결한 것만으로는 기존 채권자인 원고의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없다.

나) 일반적으로 부동산개발사업에서는 금융기관의 프로젝트 파이낸싱(PF) 기법으로 대출금을 조달하게 되는데, 사업부지를 담보로 대출약정을 체결하고, 대출금과 이자 상환을 보장하고자 부동산담보신탁계약을 체결하여 사업부지의 소유권을 신탁회사에 이전하는 방안을 채택하는 것이 거래 관행으로 보인다. 이 사건 신탁계약의 1, 2순위 우선수익자는 대출기관이고, 3순위 우선수익자는 이 사건 사업의 시공사였던바, 이 사건 신탁계약상 우선수익권은 모두 소외 회사가 이 사건 사업을 계속하기 위하여 반드시 필요한 사업자금을 확보하기 위한 목적으로 부여된 것으로 보이고, 이 사건 신탁계약을 체결하지 않았을 경우 소외 회사가 이 사건 사업을 추진하는 것 자체가 어려웠을 것이라 여겨진다.

다) 이 사건 신탁계약으로 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 운용 상태를 확인·감시할 수 있다. 또한 피고는 「자본시장과

금융투자업에 관한 법률」에 따라 인가받아 신탁을 영업으로 하는 신탁업자이므로 신탁재산에 관한 공신력 있는 신탁사무의 처리를 기대할 수 있다.

라) 이 사건 신탁계약은 위탁자인 소외 회사가 후순위 수익자가 되는 이른바 ‘자익신탁’으로서, 신탁재산은 위탁자인 소외 회사의 책임재산에서 제외되지만 다른 한편으로 소외 회사는 이 사건 신탁계약에 따른 수익권을 갖고 있고, 소외 회사의 채권자인 원고는 이에 대하여 강제집행을 할 수 있으며, 위와 같은 수익권은 채무자인 소외 회사가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 등의 행위와 달리 원고의 강제집행을 피해 은밀한 방법으로 처분되기 어렵다.

마) 원고는 2021. 12. 23. 소외 회사에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 교부하였으므로, 이로써 소외 회사는 사실상 처분권 내지 매수인의 지위를 취득하여 그것이 소외 회사의 책임재산이 되었다는 취지로도 주장하나, 원고와 소외 회사가 2021. 12. 29.까지 잔금 중 58억 원을 지급하지 아니할 경우 이 사건 계약을 무효로 하기로 약정한 사정, 부동산 물건변동과 관련하여 등기주의를 취하는 현행 법체계 등에 비추어 보면, 위 서류의 교부로써 이 사건 각 부동산이 일반 채권자들의 공동 담보에 제공되는 책임재산이 되었다고 보기 어렵고, 소외 회사가 이 사건 신탁계약으로 피고에게 매수인의 지위를 이전하였다고 볼 수도 없다.

바) 그 밖에 이 사건 신탁계약으로 인하여 위탁자인 소외 회사의 책임재산이나 변제능력에 실질적인 감소가 초래되었다거나, 소외 회사의 채무면탈이 가능해졌다거나, 피고 또는 제3자에게 부당한 이익이 귀속되었다거나, 원고의 실효적 강제집행이나 채권 만족의 가능성에 새로운 장애가 생겨났다고 볼 만한 사정을 찾기 어려운바, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 신탁계약이 신탁법 제8조에서 정한 사해신탁에 해당한다고 단정하기 어렵다.

사) 한편, 신탁법 제8조 제1항은 ‘채무자가 채권자를 해함을 알면서 신탁을 설정한 경우 채권자는 수탁자가 선의일지라도 수탁자나 수익자에게 민법 제406조 제1항의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있다. 다만, 수익자가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다’라고 정하고 있고, 같은 조 제2항은 ‘제1항 단서의 경우에 여러 명의 수익자 중 일부가 수익권을 취득할 당시 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 악의의 수익자만을 상대로 제1항 본문의 취소 및 원상회복을 청구할 수 있다’라고 정하고 있다. 위와 같은 신탁법 규정에 따르면, 신탁계약이

사해신탁에 해당하더라도 여러 명의 수익자 중 일부가 수익권을 취득할 당시 선의인 경우에는 악의의 수익자만을 상대로 사해신탁취소 및 원상회복을 청구할 수 있고, 수탁자를 상대로는 그 취소를 구할 수 없다.

살피건대, ① 이 사건 신탁계약의 우선수익자들(이하 ‘이 사건 우선수익자들’이라 한다)은 소외 회사와 사이에 이 사건 신탁계약과 함께 이루어진 대출계약이나 이 사건 사업 시행을 위한 공사도급계약 외에 다른 거래관계가 있었던 것으로 보이지 아니하는 점, ② 이 사건 우선수익자들은 일반적인 업무관행에 따라 대출계약 등을 체결하면서 이 사건 신탁계약상 우선수익권을 취득한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 우선수익자들과 소외 회사 사이의 대출계약이나 공사도급계약이 거래관행이나 사회통념에 비추어 이례적인 것으로 보이지 아니하는 점, ④ 그러한 상황에서 이 사건 우선수익자들이 이 사건 신탁계약의 취소로 인한 담보 상실의 위험을 감수하면서까지 소외 회사에 대출을 실시할 만한 특별한 이유가 있었던 것으로 보이지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 설령 이 사건 신탁계약이 사해신탁에 해당할 여지가 있다 하더라도, 이 사건 우선수익자들은 이 사건 신탁계약이 사해신탁에 해당한다는 점을 알지 못하였다고 봄이 상당하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김민지

별지