

수원지방법원 안산지원 2024. 10. 17 선고 2022가단91735 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 신정근

원고들 소송복대리인 변호사 하은정

피고E

소송대리인 법무법인 예일중앙 담당변호사 김진환

소송복대리인 변호사 박승범

소송복대리인 변호사 한윤정

변론 종결2024. 9. 12.

판결 선고2024. 10. 17.

주 문

1. 피고와 F 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 11. 10. 체결한 매매예약을 취소한다.

2. 피고는 F에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 광명등기소 2021. 11. 11. 접수 제42023호로 마친 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 사해행위 성립의 기초사실 및 쟁점

채무자 F에 대하여 2021. 11. 10. 이전에 원금을 기준으로 원고 A가 537,139,440원, 원고 B가 125,000,000원, 원고 C이 120,833,333원, 원고 D이 127,033,333원 등의 채권을 갖고 있던 사실, 2021. 11. 10.을 기준으로 이자 또는 지연손해금을 가산하면 위 채권액의 합계가 1,022,952,677원인 사실, F이 2021. 11. 10. 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 이 사건 각 부동산이라 한다)에 관하여 피고와 매매예약을 체결하고, 피고에게 수원지방법원 안산지원 광명등기소 2021. 11. 11. 접수 제42023호로 피고에게 소유권이전청구권가등기를 넘겨준 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 5, 7, 11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

이 사건 소는 채무자 F이 수익자 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 매매예약 및 가등기를 설정해준 것이 사해행위라는 이유로 채권자인 원고들이 채권자취소소송을 제기한 것이다. 이 사건의 쟁점은 채무자 F이 위 처분 당시인 2021. 11. 10. 채무초과 상태에 있었는지 여부이므로 이하에서 적극재산과 소극재산의 구체적 내역을 살피되, 우선 쌍방 간 다툼이 없는 내역을 확정한다. 그 다음으로 다툼이 있는 부분 중 F을 집행채무자로 한 채권집행내역을 살펴 소극재산에 포함할 부분을 확정한다. 마지막으로 가장 다툼이 큰 F의 신탁수익권(적극재산)을 살피기로 한다.

2. F의 적극재산과 소극재산 중 다툼이 없는 부분

매매예약일을 기준으로 F의 적극재산과 소극재산의 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

적극재산	1	이 사건 각 부동산	1,600,000,000
2	광명시 G에 있는 H건물 1호, J호	770,000,000	

적극재산	1	이 사건 각 부동산	1,600,000,000
3	금융자산	2,964,797	
소계	2,372,964,797		
소극재산	1	이 사건 각 부동산에 설정된 피담보채권	1,453,000,000
2	위 H건물 I, J호의 각 임대차보증금	616,000,000	
소계	2,069,000,000		

3. F에 관한 채권집행

가. 판단의 기준과 방법

F의 채권, 채무 내역은 매우 많고 복잡할 것으로 보이나, 쌍방 대리인이 최종적으로 정리하여 주장한 원고들의 2024. 9. 2.자 준비서면과 피고의 2024. 9. 11.자 준비서면을 기준으로 소극재산과 적극재산 내역을 판단하기로 한다.

F을 집행채무자로 하여 채권자들이 다수의 압류, 가압류를 하였고, 이에 대하여 F이 가압류해방공탁을 하였다. F을 집행채무자로 한 압류, 가압류는 특별한 사정이 없는 이상 F의 채무(소극재산)에 포함된다. 반면, F의 가압류해방공탁금은 일응 F이 출연한 돈이기 때문에 F의 채권 내지 적극재산으로 볼 여지가 있다.

F에 관한 채권집행에 관하여 쌍방이 제출한 증거를 보면, 동일한 집행채권자들에 관한 것이 다수 드러나는데, 일부 비실명 처리되거나 집행채권자별 채권액이 분할되지 않은 채로 제출되는 바람에 쌍방 대리인이 채권액을 중복 계산하거나 또는 해방공탁금과 배당에 의한 변제를 올바르게 충당하지 아니한 사례가 다수 존재한다. 이에 이 법원에 현저한 사실로 보아 법원의 사건조회 시스템에 나타난 채권자들의 실명과 채권액을 특정하여 F의 적극재산과 소극재산을 판단하되, 이 사건 변론에 현출된 증거로 유추할 수 있는 범위로 국한한다.

나. F의 집행채무 내역

[인정근거: 갑 제19, 23, 24호증, 을 제16, 17, 18호증(가지번호 포함. 이하 같다), 다툼이 없거나 이 법원에 현저한 사실]

F에 대한 채권자들의 집행채권(F의 소극재산)과 F의 해방공탁금 내역(F의 적극재산)은 별지2 F의

집행채무 내역 기재와 같다

다. 당사자들의 주장

원고들은 소극재산에 산입하여야 할 F의 채무에 관하여 원고들에 대한 채무 1,022,952,677원, 가압류 및 압류 채무 1,666,769,346, 국세 372,457,470원, 광명시 지방세 24,185,720원 등 합계 3,086,365,213원을 주장한다.

이에 대하여 피고는 별지2의 피고 주장 소극재산 중 해방공탁금 합계 1,151,100,000원을 적극재산으로 산입해야 한다고 주장한다.

라. 판단

당사자들의 위 주장은 비실명 처리된 채권자들, 분할되지 않은 집행채권 내역으로 인하여 동일한 채권자에 대하여 중복 계산하거나 공제를 잘못하였으므로, 법원의 사건조회 시스템으로 이를 특정하여 바로잡고, 아래 ①, ②, ③항과 같은 기준으로 판단한다.

① 원고들의 채권은 이 사건 채권자취소소송에서 피보전채권으로 주장하는 1,022,952,677원을 한도로 하되, 채권집행으로 중복된 내역은 제외하고, F의 해방공탁금 중 원고들에 대한 것은 위 채권액 1,022,952,677원에 충당하여 공제한다.

② 원고들을 제외한 다른 채권자들의 채권은 집행채권액을 기준으로 하되, 해방공탁금은 동일한 채권자의 집행채권액에 충당하여 공제한다.

③ 집행채권 내역이 드러나지 않지만, 해방공탁금이 있는 경우(채권자 K, L)에는 가압류의 효력이 소멸하였다는 사정이 없는 이상 해방공탁금 상당의 가압류집행채권이 남아있다고 봄이 타당하므로, 해방공탁금 상당의 적극재산과 가압류집행채권액 상당의 소극재산이 상호 소멸한 것으로 간주하여 적극재산과 소극재산에 모두 산입하지 않는다.

위 ①, ②, ③항과 같은 방법으로 별지2의 판단이유 기재와 같이 집행채권과 해방공탁금을 계산하면, 별지2의 판단란 기재와 같이 소극재산은 2,211,939,606원이고, 적극재산은 475,360,281원이다. 이에 어긋나는 쌍방의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. F의 신탁수익권

가. 48개 구분건물의 신탁과 신탁수익권의 산정방법

F이 광명시 G 소재 집합건물 H 중 48개 구분건물에 관하여 M에 관리처분신탁을 한 사실, 그 중 13개는 이 사건 소 제기 전에 신탁처분으로 타에 소유권이 이전되었고(처분금액은 확인이 불가함), 7개는 이 사건 소송 중 매각되었으며(매각대금 확인 가능함), 나머지 28개는 미매각 상태인 사실, 위 신탁의 우선수익자로 금융기관들이 지정된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 위 신탁이 장래에 종료되었을 경우 신탁수익에서 우선수익권과 신탁보수, 비용 등을 제외하고 F에 남는 수익권을 적극재산으로 산입하여야 한다. 이 경우 F에게 남는 금액은 신탁계약 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 한다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2012다14449 판결 참조).

그리고 신탁목적물인 48개 구분건물에는 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 소 제기 전에 신탁처분에 의하여 소유권이 이전된 13개 구분건물이 포함되어 있기 때문에, 그 신탁수익이 이미 우선수익자에게 분배되고 일부 신탁보수도 정산된 것으로 보이며, 특히 F에게 신탁처분으로 귀속된 위 제2항의 다툼 없는 적극재산 I, J호도 포함되어 있다. 그런데 위 13개 구분건물의 신탁처분에 따른 정산내역을 현재로서는 알 수 없기 때문에 나머지 35개 구분건물의 신탁수익과 이미 처분된 13개 구분건물의 신탁수익을 분리하여 산정하는 것이 곤란한 점, 사해행위에서 채무자의 적극재산으로 평가되는 신탁수익권은 개별적인 신탁부동산에 대한 권리가 아니라 전체로서 하나의 채권이고, 이러한 신탁수익권은 궁극적으로 신탁종료 시 확정되는 것이므로 신탁기간 도중 일부 정산이 이루어졌다고 하더라도 이는 잠정적인 것에 불과한 점, 위 대법원 판례의 취지상 장래 신탁종료를 예상하여 수익과 비용, 보수를 정산한 후 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식을 취하여야 하는 점 등을 종합해보면, 48개 구분건물 전체를 대상으로 신탁수익과 보수, 비용을 예상하여 산정하기로 한다. 이렇게 할 경우 아래에서 보는 바와 같이 신탁보수와 우선수익자의 채권이 늘어나기 때문에 F에게 귀속되는 신탁수익이 줄어든다는 점에서 피고에게 불리할 여지가 있으나, 한편으로는 35개 구분건물에서 48개 구분건물로 신탁재산이 늘어나므로 전체적으로 피고에게 불리하지 않다.

나. 48개 구분건물의 신탁종료 시 가액 (15,129,582,000원)

원고들은 그 가액을 15,129,582,000원으로 주장하는 반면, 피고는 16,903,002,000원으로 주장한다(피고의 2024. 9. 11.자 준비서면 3, 4, 5면에는 12,542,032,000원으로 주장하는 것처럼 보이나, 이는 이 사건 소 제기 전에 신탁처분이 된 13개를 제외한 것이므로 이를 합하면

16,903,002,000원이다).

위와 같은 차이는 매매각 28개 구분건물의 예상낙찰가액을 계산하는 방법이 다르기 때문이다.

부동산담보신탁계약 제20조 제2항은 '신탁부동산이 공매되지 않을 경우 직전 예정가격의 10% 만큼을 뺀 금액을 예정가격으로 하여 다시 공매하는 것을 원칙으로 한다.'라고 규정한다. 피고는 최초 감정가를 기준으로 10%만 저감한 반면, 원고는 유찰횟수마다 10%씩 저감하였으므로, 원고의 저감 방법이 타당하다. 따라서 신탁종료 시 가액은 15,129,582,000원으로 산정한다.

다. 신탁보수(117,308,520원)

신탁원부(을 제1호증 중 별첨3)에 기재된 신탁보수 규정에 의하면, 신탁보수는 재산관리보수, 환가처분보수, 매매계약사무보수로 구성된다. 그 중 재산관리보수는 16,000,000원으로 정액이다. 환가처분보수는 신탁부동산의 처분금액에 보수요율을 곱하여 산정하되, 처분금액을 1억 원 이하부터 10억 원 초과까지 5단계로 나누어 각 단계별 보수요율을 정하고, 처분금액에 대한 단계별 보수를 누적하여 산정하도록 되어 있다. 한편, 매매계약사무보수를 알 수 있는 증거는 제출되지 않았으므로, 재산관리보수와 환가처분보수에 한하여 산정하기로 한다.

위 나항에서 살펴본 바와 같이 원고의 주장대로 48개 구분건물의 매각대금 또는 예상매각대금을 기초로 단계별 누적 보수를 산정하면, 환가처분보수는 101,308,520원임이 계산상 명백하고 달리 반증이 없다. 따라서 환가처분보수와 재산관리보수를 합하면, 신탁보수는 117,308,520원(=16,000,000원+101,308,520원)이다.

라. 임대차보증금 (137,000,000원)

48개 구분건물 중 8개 구분건물에 관하여 임대차계약이 체결되었고, 그 임대차보증금이 137,000,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

원고들은 다툼 없는 적극재산인 I, J호의 임대차보증금 616,000,000원을 위 보증금 137,000,000원에 가산하여 신탁수익권을 산정하여야 한다고 주장하나, I, J호는 이미 사해행위 전에 신탁재산의 처분으로 F에게 귀속되면서 그 과정에서 F이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하였으므로, 신탁수익권의 평가에 영향을 미치지 않는다고 봄이 타당하다. 또한 위 제2항과 같이 F의 소극재산으로 I, J호의 임대차보증금반환채무를 포함하였기 때문에 피고에게 유리하도록 8개

구분건물의 임대차보증금 137,000,000원에 한하여 신탁수익권의 평가에 반영하기로 한다.

마. 우선수익자의 채권 (13,600,000,000원)

우선수익자 7개 금융기관의 대출원금이 13,600,000,000원이고, 2022. 10. 19.을 기준으로 한 대출잔액이 9,485,999,985원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제3호증의 기재로 인정된다.

원고는 위 대출원금을 기준으로, 피고는 위 대출잔액을 기준으로 우선수익자의 채권을 평가하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 위 대출잔액은 이 사건 소 제기 전에 처분된 13개 구분건물의 매각대금을 우선수익자에게 분배한 결과이다. 즉, 13개 구분건물의 매각대금을 구체적으로 알 수 없으나, 원고가 주장한 바와 같이 같은 면적 또는 같은 층의 환산면적으로 추정한 13개 구분건물의 매각대금은 4,245,870,000원이므로, 이를 대출원금 13,600,000,000원에 변제 충당하면 93,54,130,000원(=13,600,000,000원-4,285,870,000원)이고, 이는 2022. 10. 19. 기준 대출잔액 9,485,999,985원에 유사한 점에 비추어 보더라도 그러하다. 따라서 위 대출잔액을 기준으로 우선수익자의 채권을 산정하게 되면, 이미 매각된 13개 구분건물에 관한 대출액을 신탁수익권 평가에 반영할 수 없게 된다.

위 가항에서 살펴본 바와 같이 신탁목적물인 48개 구분건물 전체를 대상으로 신탁수익과 보수, 비용, 우선수익을 산정하여야 하므로, 우선수익자의 채권은 원고의 주장대로 대출원금 13,600,000,000원으로 산정함이 타당하다.

바. 현가 할인 (944,647,022원)

신탁종료 시 48개 구분건물의 가액 15,129,582,000원에서 신탁보수 117,308,520원, 임대차보증금 137,000,000원, 우선수익채권 13,600,000,000원을 공제하면, 신탁종료 시 예상되는 F의 신탁수익은

1,275,273,480원[=15,129,582,000원-(117,308,520원+137,000,000원+13,600,000,000원)]임이 계산상 명백하다.

현가 할인을 위한 기간 계산에 관하여 살펴본다. 이 사건 매매예약일은 2021. 11. 10.이다.

신탁원부에 기재된 신탁종료일은 2025년 4월이나, 수탁자가 신탁부동산의 소유권을 상실한 시점과 우선수익자 모두 피담보채권을 회수한 시점 중 먼저 도래하는 시점까지 신탁기간이 자동 연장되는 것으로 특약하였으므로(신탁원부 중 별첨4 신탁특약 제1조의 2 참조), 48개 구분건물 중 28개가 미매각인 점, 우선수익자의 피담보채권 13,600,000,000원 중 남은 잔액이 9,485,999,985원인 점에 비추어 볼 때, 2025년 4월에 신탁이 종료된다고 예상하기 어렵다. 원고가 주장하는 예상 신탁종료일은 2028. 11. 10.이고, 이를 불합리하다고 볼 만한 사정이 없으므로, 이 사건 매매예약일인 2021. 11. 10.부터 예상 신탁종료일 2028. 11. 10.까지 84개월을 현가 할인을 위한 기간으로 계산한다.

현가 할인은 민법에 정한 법정이율 연 5%를 적용하되, 월 5/12분의 비율에 의한 중간이자를 공제하는 단리할인법에 따른다. 따라서 이 사건 매매예약일을 기준으로 현가 할인한 F의 신탁수익은 944,647,022원[$=1,275,273,480\text{원} \div (1 + 84\text{개월} / 12\text{개월} \times 5\%)$]임이 계산상 명백하다.

5. 채무초과 여부에 대한 판단

위 제2 내지 4항을 토대로 적극재산과 소극재산을 계산하면, 위 제2항의 적극재산 2,372,964,797원, 소극재산 2,069,000,000원, 위 제3항의 적극재산 475,360,281원, 소극재산 2,211,939,606원, 위 제4항의 적극재산 944,647,022원이므로, 적극재산 합계 3,792,972,100원($=2,372,964,797\text{원} + 475,360,281\text{원} + 944,647,022\text{원}$)보다 소극재산 합계 4,280,939,606원($=2,069,000,000\text{원} + 2,211,939,606\text{원}$)이 더 많으므로, F은 이 사건 매매예약 당시에 채무초과 상태에 있었다고 봄이 타당하다.

6. 사해행위의 취소 및 원상회복

위와 같이 F이 채무초과 상태에 있었으므로 채무자인 F의 악의와 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 따라서 F과 피고 사이에 2021. 11. 10. 체결된 매매예약은 사해행위에 해당하므로, 이를 취소하고, 그 원상회복으로 피고는 F에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

7. 결론

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

판사임창현

별지