

서울중앙지방법원 2022. 6. 24 선고 2020가단5158415 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 도담 담당변호사 권민지

피 고 B

소송대리인 변호사 이승희

변 론 종 결 2022. 4. 29.

판 결 선 고 2022. 6. 24.

## 주 문

1. 피고와 C간 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 214.7분의 150.29지분에 관하여 2019. 6. 17. 체결된 매매계약을 91,000,000원 및 이에 대한 2018. 3. 13.부터 2022. 4. 29.까지 연 24%의 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 91,000,000원 및 이에 대한 2018. 3. 13.부터 2022. 4. 29.까지 연 24%의 비율로 계산한 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

#### 가. 사업 진행 경과

1) C은 2017. 8.경 서울 강남구 D 대 214.7㎡토지(이하 ‘이 사건 D 토지’라고 한다), 가평군 E 임야 4,591㎡(이하 ‘이 사건 E 토지’라고 한다)를 각 소유하고 있었다.

2) C은 2017. 8.경 당시 주식회사 F(변경전 주식회사 G, 이하 ‘F’라 한다)의 대표이사들이었던 피고, H, I과 공동으로 ①이 사건 D 토지의 지상에 있던 기존 건물을 철거하고 집합건물을 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 D 신축사업’이라 한다), ②이 사건 E 토지에 단독주택 부지를 조성하는 사업(이하 ‘이 사건 E 조성사업’이라 한다)을 각 추진하였다.

3) C은 2017. 11. 20. 피고에게 이 사건 D 토지 중 214.7분의 64.41지분에 관하여 2017. 11. 3.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

4) C과 피고는 2017. 11. 20. 이 사건 D 신축사업을 위하여 주식회사 J에게 제1순위 우선수익자를 주식회사 K로 정하여 이 사건 D 토지를 신탁하였고(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다) 2017. 11. 28. 주식회사 J에게 2017. 11. 20.자 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

#### 나. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2017. 8.경 C에게 이 사건 E 조성사업에 필요한 사업자금 명목으로 9,100만 원을 투자하면서 2017. 8. 30. 7,600만 원을 지급하였다.

2) 원고는 2019. 4. 17. C에게 약정금 소송(서울중앙지방법원 2019가단5088275)을 제기하여

2019. 11. 8. 'C은 원고에게 9,100만 원 및 이에 대한 2018. 3. 13.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈(이하 '이 사건 채권'이라고 합니다)을 지급하라'는 판결을 받았고, 위 판결은 2019. 11. 26. 확정되었다.

3) C은 2017. 8. 28. 이 사건 E 토지에 관하여 채권최고액 1억 1,830만 원, 채무자 C, 근저당권자 원고(변경 전: L)로 하는 근저당권설정등기 및 채권최고액 1억 3,000만 원, 채무자 C, 근저당권자 원고로 하는 근저당권설정등기를 각 마쳤는데, 당시 이 사건 E 토지에 관하여 2016. 6. 12.자 채권최고액 4억 원, 채무자 C, 근저당권자 M 주식회사인 근저당권 및 2017. 4. 19.자 채권최고액 4억 원, 채무자 C, 근저당권자 M 주식회사인 근저당권이 각 설정되어 있었다.

다. C의 처분행위

1) 이 사건 D 토지의 지상에 신축 집합건물이 준공되자 주식회사 J은 2019. 6. 20. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

2) C은 2019. 6. 20. 이 사건 각 부동산 중 각 214.7분의 150.29지분(위 지분을 '이 사건 공유지분'이라 한다)에 관하여, 2019. 6. 20.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 한편, C은 2019. 6. 17. 피고에게 이 사건 공유지분을 41억 6,741만 원에 매도하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약서의 특약사항에는 "총 매매대금 중 계약금 37억 5,000만 원은 매도인 C이 매수인 피고와 공동으로 진행한 이 사건 D 신축사업 중 F로부터 대여한 42억 원 중 C 개인의 하자정리 비용인 24억 원과 압류해지비용 2,600만 원과 이를 제외한 금액의 70%로써, 본 부동산 매매계약과 함께 매수인 피고는 매도인 C의 본 사업장의 지분인 70% 뿐만 아니라 F에 대한 모든 채무를 양수한다'고 기재되어 있다.

4) 피고는 2019. 6. 20. 주식회사 N에게 이 사건 각 부동산에 관하여 위탁자 피고, 1순위 공동 우선수익자 O조합, P조합, 수익한도금액 65억 원으로 하는 수탁계약을 체결하였다.

5) 피고는 2019. 6. 20. 이 사건 공유지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 후 같은 날 주식회사 N에게 이 사건 각 부동산에 관하여 신탁을 원인으로

소유권이전등기를 마쳤다.

라. C의 처분행위 당시 재산상태

#### 1) C의 적극재산

이 사건 각 부동산의 2019. 6. 17.경 시가는 68억 4,500만 원이고, 당시 이 사건 신탁계약의 제1순위 우선수익권자 주식회사 K에 대한 수익한도금액은 53억 3,000만 원이므로, C이 이 사건 각 부동산에 대하여 이 사건 신탁계약상 가지는 수익권(이하 '이 사건 수익권'이라 한다)의 가치는 적어도 10억 6,050만 원[= (68억 4,500만 원 - 53억 3,000만 원) × 150.29/214.7]이고, 이를 비롯하여 C의 2019. 6. 17.기준 적극재산은 아래 표와 같이 1,859,781,530원이다.

| 순번 | 재산의 표시                 | 시가(원)         |
|----|------------------------|---------------|
| 1  | 이 사건 공유지분              | 1,060,500,000 |
| 2  | 가평군 E 임야 4591㎡         | 791,901,000   |
| 3  | 가평군 Q 임야 120㎡          |               |
| 4  | 가평군 R 도로 63㎡           | 592,200       |
| 5  | 가평군 S 도로 148㎡ 공유지분 3/6 | 695,600       |

|   |                       |               |
|---|-----------------------|---------------|
| 6 | 무안군 T 전 962㎡ 공유지분 1/3 | 6,092,730     |
|   |                       | 1,859,781,530 |

#### 2) C의 소극재산

C의 2019. 6. 17.기준 소극재산은 ①이 사건 채권 118,628,196원[= 원금 9,100만 원 + 이자 27,628,196원(2018. 3. 13.부터 2019. 6. 17.까지 연 24%의 비율)], ②M 주식회사에 대한 적어도 830,286,291원 이상의 채무, ③국민건강보험공단에 대한 채무 5,892,380원으로 합계 954,806,876원(= 118,628,196원 + 830,286,291원 + 5,892,380원)이상이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 37호증, 을 제1 내지 4호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호

포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 관련 법리

가. 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 참조).

나. 위탁자가 금전채권을 담보하기 위하여 금전채권자를 우선수익자로, 위탁자를 수익자로 하여 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분하여 우선수익자의 채권 변제 등에 충당하고 나머지를 위탁자에게 반환하기로 하는 내용의 담보신탁을 해 둔 경우, 신탁부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있는 담보신탁계약상의 수익권은 위탁자의 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산에 해당한다. 위탁자가 위와 같이 담보신탁된 부동산을 당초 예정된 신탁계약의 종료사유가 발생하기 전에 우선수익자 및 수탁자의 동의를 받아 제3자에게 처분하는 등으로 담보신탁계약상의 수익권을 소멸하게 하고, 그로써 위탁자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과상태가 더 나빠지게 되었다면 위탁자의 처분행위는 위탁자의 일반채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다.

그 경우 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법으로 제3자 앞으로 마쳐진 소유권이전등기를 단순히 말소하게 되면 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니한 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다. 이때는 부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있던 담보신탁계약상 수익권의 평가금액 한도 내에서 위탁자의 법률행위를 취소하고 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다20732 판결 등 참조).

다. 한편, 금전채무의 지연손해금채무는 금전채무의 이행지체로 인한 손해배상채무로서 이행기의

정함이 없는 채무에 해당하므로, 채무자는 확정된 지연손해금채무에 대하여 채권자로부터 이행청구를 받은 때부터 지체책임을 부담하게 된다(대법원 2021. 5. 7. 선고 2018다259213 판결 등 참조).

### 3. 판단

#### 가. 사해행위 해당여부

1) 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, C이 이 사건 매매계약으로 이 사건 공유지분을 피고에게 양도한 행위는 C의 일반재산이 감소되어 채권자들의 공동담보에 부족이 생겼다고 보이므로 사해행위에 해당하고, 피고의 사해의사도 추정된다.

2) 피고는, 이 사건 매매계약 당시 C이 F에 42억 원 상당의 채무가 있었고, 피고가 이를 면책적으로 인수하는 방식으로 이 사건 공유지분에 관한 매매대금을 지급하였으므로, 사해행위에 해당하지 아니한다고 주장하나, C이 이 사건 매매계약 당시 F에게 42억 원 상당의 채무를 지고 있다는 점에 대한 아무런 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(피고는 이 사건 매매계약으로 그에 상응하는 자금을 취득하였다거나 사업을 계속 추진하기 위한 자금을 융통하기 위하여 매매하였다는 등의 주장도 하나, 피고가 C에게 실질적으로 자금을 지급하였다는 점에 대한 아무런 입증도 없다).

3) 피고는, C이 이 사건 공유지분을 취득한 날짜는 2019. 6. 20.으로 2019. 6. 17. 이 사건 매매계약일 당시에는 이 사건 공유지분이 채무자의 책임재산이 아니었기 때문에, 책임재산을 구성하지 않는 이 사건 공유지분에 대한 매매계약은 사해행위로 볼 수 없다고 주장한다. 살피건대, C의 책임재산의 형태는 2019. 6. 17. 이 사건 수익권에서 2019. 6. 20. 이 사건 공유지분으로 변경되었을 뿐 사실상 동일한 권리에 해당하므로, 이 사건 매매계약은 채무자의 책임재산을 감소시켜 무자력을 초래한 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) 피고는, 원고가 2017. 8. 30. C으로부터 이 사건 E 토지에 관하여 채무자 C, 채권최고액 1억 1,830만 원에 해당하는 근저당권을 설정받아 이 사건 채권에 대한 우선변제권이 확보되었으므로, 이처럼 우선변제권이 확보된 상태에서 이루어진 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고

주장하나, 위 근저당권의 설정일은 이 사건 매매계약 이후로서 사해행위 당시에 이 사건 채권에 우선변제권이 있다고 볼 수 없는 이상, 이를 전제로 한 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

## 나. 원상회복의 방법 및 범위

### 1) 원상회복의 방법

피고가 이 사건 공유지분을 매수한 즉시 부동산신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위로 취소되더라도 이 사건 공유지분과 관련한 일체의 권리를 C이 회복하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란한 상황이므로, 이 사건에 관하여는 가액배상의 방법으로 원상회복을 명하되, 앞서 본 법리에 따라 부동산에 대하여 위탁자가 가지고 있던 담보신탁계약상 수익권의 평가금액 한도 내에서 위탁자의 법률행위를 취소하고 가액의 배상을 명하여야 한다.

### 2) 취소 및 가액배상의 범위

이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 수익권의 가치는 적어도 10억 6,050만 원을 초과함은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 부동산의 시가가 앞서 본 감정 시점 이후 이 사건 변론 종결일에 이르기까지 크게 하락하였다고 추인할만한 사정은 확인되지 않으므로 이 사건 공유지분의 변론종결일 기준 가치도 이 사건 수익권과 동일하다. 원고는 가액배상으로 9,100만 원 및 이에 대한 2018. 3. 13.부터 2022. 4. 29.까지 연 24%의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하고 있는바, 이는 이 사건 공유지분의 가액 범위 내에 있으므로, 원고가 구하는 바에 따라 9,100만 원 및 이에 대한 지연손해금이 사해행위취소 및 원상회복의 범위가 된다.

## 다. 소결론

따라서 C과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 채권인 9,100만 원 및 이에 대한 2018. 3. 13.부터 2022. 4. 29.까지 연 24%의 비율로 계산한 돈의 범위에서 취소하고, 수익자인 피고는 원고에게 가액배상으로 9,100만 원 및 이에 대한 2018.

3. 13.부터 2022. 4. 29.까지 연 24%의 비율로 계산한 돈 및 위 원금 및 확정된 지연손해금에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이해린

별지