

서울동부지방법원 2022. 1. 13 선고 2020가단120012 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 구본승

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 송경 담당변호사 김민재, 최승만

변론 종결2021. 9. 16.

판결 선고2022. 1. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 소외 주식회사 C와 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 27. 체결된 부동산신탁계약을 취소한다. 피고는 소외 주식회사 C에게 위 부동산에 관하여 서울동부지방법원 등기국 2018. 11. 28. 접수 제184434호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 주식회사 D(이후 상호를 주식회사 C로 변경하였는바, 상호 변경 전후를 불문하고 '소외 회사'라 한다)에게 2016. 11. 26. 20,000,000원, 2016. 12. 1. 100,000,000원, 2016. 12. 12. 80,000,000원 합계 200,000,000원을 지급하였다. 원고는 2017. 4. 17. 무렵 소외 회사로부터 150,000,000원을 반환받기로 약정하였고 주장하며 소외 회사를 상대로 서울동부지방법원 2018가단121357호 소송을 제기하여, 2019. 1. 22. 위 법원으로부터 '소외 회사는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2018. 7. 4.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고받았고, 위 판결은 이에 대한 소외 회사의 항소가 기각됨에 따라 2019. 10. 12. 그대로 확정되었다.

나. 소외 회사는 서울 송파구 E 대 1,934.30m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 근린생활시설(이하 'F 건물'이라 한다)을 건축하는 사업을 진행하고 있었는데, 그 과정에서 2016. 10. 31. 소외 G 주식회사(이하 'G'이라 한다)와 이 사건 토지에 관한 분양관리신탁계약(이하 '기존 1 신탁계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 G 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 기존 1 신탁계약 제27조 제1항은 '신탁재산에 신축 또는 증축되는 건물이 준공되면 위탁자는 보존등기와 동시에 동 건물을 수탁자에게 추가 신탁한다'는 내용을 포함하고 있다.

다. 기존 1 신탁계약은 위 사업을 위한 자금을 대출한 H단체(1순위, 대출금액 8,240,000,000원, 수익권증서금액 9,888,000,000원), 위 건축공사를 도급받은 I 주식회사(공동 2순위, 도급금액 3,080,000,000원, 수익권증서금액 3,080,000,000원)와 J 주식회사(공동 2순위, 도급금액 3,080,000,000원, 수익권증서금액 3,080,000,000원)를 우선수익자로 하고, 소외 회사를 채무자이자 신탁원본 및 신탁수익의 수익자로 하여 체결되었다.

라. 소외 회사는 2018. 6. 8. F 건물(F 건물은 73개의 구분점포로 구성되어 있는바, 집합건물로 등기됨으로써 이 사건 토지는 대지권의 목적인 토지가 되었다)의 73개 점포에 관하여 소유권보존등기를 경로하였는데, 같은 날 G와 사이에, 위 73개 점포에 관하여 분양관리신탁계약(이하 '기존 2 신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 이에 따라 같은 날 G 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 기존 2 신탁계약은 2018. 6. 8. K은행(1순위, 수익권증서금액 8,428,200,000원), 주식회사

L(2순위, 수익권증서금액 5,590,000,000원), I 주식회사(공동 3순위, 도급금액 3,080,000,000원, 수익권증서금액 3,080,000,000원)와 J 주식회사(공동 3순위, 도급금액 3,080,000,000원, 수익권증서금액 3,080,000,000원)를 우선수익자로 하고, 채무자 및 수익자를 소외 회사로 하며, 계약기간을 2018. 6. 8.부터 2019. 6. 8.까지로 정하여 체결되었는데, 같은 날 3순위 우선수익자를 I 주식회사와 J 주식회사에서 M(수익권증서금액 1,950,000,000원)으로 변경되었다.

바. 소외 회사는 2018. 7. 12. G과 사이에 F 건물의 73개 점포 중 미분양점포에 관하여 분양관리신탁계약(이하 '기존 3 신탁계약'이라 한다)을 체결하고 일시적으로 소외 회사 앞으로 소유권을 회복하였다가 2018. 7. 13. G 앞으로 기존 3신탁계약을 원인으로 소유권이전등기를 경료해 주었다.

사. 기존 3 신탁계약은 N 주식회사(수익권증서금액 3,900,000,000원), 주식회사 O(수익권증서금액 3,250,000,000원), 합자회사 P(수익권증서금액 2,600,000,000원), 주식회사 Q(수익권증서금액 2,600,000,000원), 주식회사 R(수익권증서금액 2,600,000,000원), 주식회사 S(수익권증서금액 1,950,000,000원), 주식회사 T(수익권증서금액 1,950,000,000원), 주식회사 U(수익권증서금액 1,300,000,000원)이 공동 1순위 우선수익자로 되어 있는데, 그 대출금액 합계액은 15,500,000,000원, 우선수익증서 합계액은 20,150,000,000원(대출금액의 130%)이다. 기존 3 신탁계약의 수익자는 소외 회사로 되어 있다.

아. 소외 회사는 F 건물의 미분양 점포를 담보신탁하는 방법을 통해 추가로 자금을 융통하기 위하여 14개의 V조합로부터 총 16,030,000,000원을 대출받고 2,0839,000,000원(대출금액의 130%) 상당의 수익권증서를 발급하기로 하고, 아래 표의 '점포'란 기재 각 점포에 관하여 2018. 11. 27. 일시적으로 소유권을 회복하였다가 같은 날 피고와 사이에 아래 표 기재와 같은 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 이에 따라 피고 앞으로 이 사건 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료해 주었다.

1	W, X	Y조합	545,000,000	708,500,000	863,000,000	150 만 원	
2	Z, AA	AB조합	770,000,000	1,001,000,000	1,171,000,000	210 만 원	2,500(Z호)
3	AC, AD	AE조합	820,000,000	1,066,000,000	1,272,000,000	232 만 원	2,000만 원(A C호)2,200만

1	W, X	Y조합	545,000,000	708,500,000	863,000,000	150 만 원	
							원(AD호)
4	AF, AG	AH조합	790,000,000	1,027,000,000	1,186,000,000	220 만 원	
5	AI, AJ, AK, AL, AM	AN조합	1,435,000,000	1,865,500,000	2,226,000,000	400 만 원	
6	AO(이하 '이 사건 점포' 라 한다)	AP조합	730,000,000	949,000,000	1,063,000,000	200 만 원	
7	AQ, AR	AS조합	1,340,000,000	1,742,000,000	2,015,000,000	380 만 원	
8	AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG	BH조합	3,110,000,000	4,043,000,000	4,923,000,000	880 만 원	
9	BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO	BP조합	1,180,000,000	1,534,000,000	1,951,000,000	340 만 원	
10	BQ, BR, BS, BT, BU	BV조합	1,570,000,000	2,041,000,000	2,405,000,000	440 만 원	
11	BW, BX	BY조합	640,000,000	832,000,000	1,005,000,000	180 만 원	
12	BZ, CA	CB조합	1,000,000,000	1,300,000,000	1,491,000,000	280 만 원	
13	CC, CD, CE, CF	CG조합	1,541,000,000	2,003,300,000	2,406,000,000	440 만 원	2,200만 원(C C)2200만 원(CD)5,000만 원(CE호)
14	CH, CI, CJ	CK조합	559,000,000	726,700,000	923,000,000	150 만 원	1,400만 원(CH), 1,50 0만원(CI호)
합 계	16,030,000, 000	20,839,000,000	24,900,000,000	4,502만 원			

자. 이 사건 점포에 관한 이 사건 신탁계약에 의하면, 1순위 우선수익자는 AP조합, 대출금액은 730,000,000원, 증서금액은 949,000,000원이고, 이 사건 점포의 가액은 1,063,000,000원이며, 신탁보수는 재산관리보수는 2,000,000원, 재산처분보수는 처분가액의 1%이다. 그 이후 위 신탁계약은 2019. 3. 29. 위 신탁내용에 2순위 우선수익자로 K은행 응암동지점(증서금액

2,488,518,504원)이 추가되고, 재산관리보수가 5,000,000원으로 증액되는 것으로 변경되었고, 2019. 5. 30. 채무자가 소외 회사에서 CL으로 변경(이하 두 차례 변경된 계약을 통틀어 '이 사건 신탁변경계약'이라 한다)되었다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 각 포함)과 을 제1, 4, 6 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 각 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

원고는 소외 회사에 대하여 150,000,000원의 약정금채권을 가지고 있는데, 소외 회사가 그 소유 재산인 이 사건 점포에 관하여 피고와 이 사건 신탁계약을 체결함으로써 무자력 상태가 되었다. 따라서 이 사건 신탁계약은 신탁법 제8조에서 규정한 사해신탁으로서 이 사건 신탁계약은 취소되어야 하고 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 점포에 관하여 신탁을 원인으로 경료한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고

- 1) 이 사건 신탁계약 체결 당시 소외 회사는 채무초과상태에 있지 아니하였다.
- 2) 소외 회사는 이미 2016. 10. 31. G과 분양관리신탁계약을 체결하고 이에 따라 이 사건 점포에 관하여 2018. 6. 8. 신탁계약을 체결하고 신탁등기를 마쳐주었고, 2018. 7. 13. 일시적으로 소유권을 귀속받았다가 다시 같은 날 피고와 신탁계약을 체결하고 신탁등기를 마쳐주었는데, 이 사건 신탁계약은 신탁회사, 신탁의 종류만 변경한 것에 불과하여 소외 회사의 공동담보의 부족 또는 부족상태의 심화를 초래하지 않았다.
- 3) 이 사건 신탁계약의 내용 등에 비추어 이 사건 신탁계약으로 위탁자인 소외 회사의 책임재산이나 변제능력에 실질적인 감소가 초래되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 신탁계약 자체가 사해행위에 해당하지 않는다.
- 4) 소외 회사는 자금을 융통하여 F 건물에 대한 분양을 완료하고 변제능력을 회복하고자 이 사건 신탁계약을 체결한 것일 뿐 채무를 회피하기 위하여 이 사건 신탁계약을 체결하지 않았는데, 소외 회사에게는 사해의사가 없었다.

3. 판단

가. 사해행위의 판단 기준 시점

당사자 사이에 일련의 약정과 그 이행으로 최종적인 법률행위를 한 경우, 일련의 약정과 최종적인 법률행위를 동일한 법률행위로 평가할 수 없다면, 일련의 약정과 는 별도로 최종적인 법률행위에 대하여 사해행위의 성립 여부를 판단하여야 하고, 이때 동일한 법률행위로 평가할 수 있는지는 당사자가 같은지 여부, 일련의 약정에서 최종적인 법률행위의 내용이 특정되어 있거나 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있는지 여부, 조건 없이 최종적인 법률행위가 예정되어 있는지 여부 등을 종합하여 판단하여야 한다.

이 사건의 경우 소외 회사가 G과의 기존 3 신탁계약을 해소함과 동시에 피고와 이 사건 신탁계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 본 바와 같이 기존 3 신탁계약과 이 사건 신탁계약의 계약당사자와 우선수익자가 다르고 기존 3 신탁계약은 F 건물의 미분양 점포 전부에 관하여 하나의 신탁계약으로 체결된 반면 이 사건 신탁계약은 우선수익자별로 신탁목적물을 달리하여 체결되었으므로, 기존 3 신탁계약과 이 사건 신탁계약은 동일한 법률행위라고 할 수 없다. 따라서 원고의 소외 회사에 대한 채권이 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는 요건을 갖추었는지를 비롯하여 사해행위에 대한 판단은 이 사건 신탁계약 당시를 기준으로 판단하여야 할 것이다.

나. 피보전채권의 성립 여부

앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약은 2018. 11. 27. 체결되었는데, 앞서 본 원고가 소외 회사를 상대로 제기한 소송의 결과에 의하면 원고의 소외 회사에 대한 150,000,000원의 채권은 2017년경 발생하여 늦어도 2018. 7. 4.에는 이행기가 도래하였다고 할 것이므로, 원고의 소외 회사에 대한 약정금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 할 것이다.

다. 이 사건 신탁계약으로 인하여 소외 회사의 무자력이 야기되거나 심화되었는지 여부

1) 채무자의 법률행위가 채권자를 해하는 사해행위로 인정되어 취소되기 위해서는 해당 법률행위가 그 당시의 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시키는 행위로서 그로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 초래되거나, 이미 채무초과 상태가 심화되는 상태 즉 채무자의 무자력이 야기되어야 하고, 이는 그 법률행위 당시를 기준으로 판단되어야 하며, 이에 관하여는 해당 법률행위가 사해행위에 해당한다고 주장하는 원고가 그 주장 및 입증책임을

부담한다.

2) 살피건대 위 기초사실 및 위에서 든 증거들과 갑 제4호증, 을 제5, 9, 10, 11, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 모두 포함)의 각 기재에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 소외 회사가 이 사건 신탁계약 체결 당시 채무초과상태에 있었다거나 이 사건 신탁계약 체결로 인하여 채무초과상태에 이르게 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

○ 소외 회사의 2019. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지의 재무상태표에 의하면, 2018. 12. 31. 현재 소외 회사의 부채가 20,531,236,896원으로 기재되어 있는 사실이 인정되는바, 여기에 반영되지 않은 소외 회사가 주식회사 CM에게 발행해 준 액면 3,088,800,000원의 약속어음금 채무, 소외 회사의 원고에 대한 150,000,000원 약정금 채무, 소송상 우발채무 2,069,286,000원을 더한 25,839,322,896원(= 20,531,236,896원 + 3,088,800,000원 + 150,000,000원 + 2,069,286,000원) 상당이 이 사건 신탁계약을 체결할 무렵의 소외 회사의 부채 총계라 할 것이다. 한편 위 재무상태표에 의하면 2018. 12. 31. 현재 F 건물의 점포를 11,430,285,502원으로 산정하여 소외 회사의 자산 총계가 18,749,819,292원으로 기재되어 있는데, 이 사건 신탁계약 체결 당시 F 건물의 미분양점포의 감정평가액이 합계 24,900,000,000원임은 앞서 본 바와 같으므로 이를 반영하면 위 재무상태표 작성 방식에 따른 소외 회사의 이 사건 신탁계약을 체결할 무렵의 자산 총계는 32,219,433,790원(= 18,749,819,292원 - 11,430,385,502원 + 24,900,000,000원)이 된다고 할 것이다. 이에 의하면 소외 회사의 자산 총계가 부채 총계를 상회한다.

○ 그리고 신탁재산에 대한 수익권의 가치는 장차 신탁이 종료되었을 때 예상되는 신탁재산 가액에서 소요비용과 신탁보수 등을 공제하고 거기에서 다시 우선수익자들에 대한 채무를 공제한 후 남은 금액을 사해행위 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여야 하고, 단순히 사해행위 당시의 신탁재산의 시가를 기초로 그 가치를 평가해서는 아니 되므로(대법원 2013. 10. 31. 선고 2012다14449 판결 참조), 이 사건 신탁계약 당시 기존 신탁계약에 의한 소외 회사의 수익권의 가치는 그때까지 사업을 진행하면서 발생한 비용과 신탁보수, 앞으로 예상되는 비용과 신탁보수, 분양에 따른 수익금, 앞으로 예상되는 추가 수익 등을 산정하여 신탁이 종료되었을 때 예상되는

신탁재산에서 비용과 신탁보수 등을 공제한 금액을 산정한 후 다시 수익한도금액 내에서 우선수익자들에 대한 채무를 공제하고 남은 금액을 이 사건 신탁계약 당시의 현가로 할인하는 방식으로 평가하여 소외 회사의 적극재산과 소극재산을 비교함으로써 이 사건 신탁계약 체결 당시 소외 회사가 채무초과 상태에 있었거나 이 사건 신탁계약으로 인하여 채무초과상태에 이르렀는지를 판단하여야 한다.

따라서 소외 회사는 이 사건 신탁계약을 통해 신탁계약상의 수익권을 취득하였다고 할 것인데, 이 사건 신탁계약이 장차 종료되었을 때 예상되는 F 건물의 점포의 가액(피고가 제출한 분양계약서에 의하면 이 사건 신탁계약 당시의 감정평가액보다 높은 금액에 분양계약이 체결되기도 하였다)은 물론 그 가액에서 각종 비용과 우선수익자들에 대한 채무를 공제하고 남은 금액을 산정하기 어려워 현 상태에서는 이 사건 신탁계약으로 소외 회사가 채무초과상태에 이르렀거나 채무초과상태가 심화되었는지 확정할 수 없다[이 사건 신탁계약 체결 당시 F 건물의 미분양 점포의 감정평가액은 24,900,000,000원이고, 소외 회사가 우선수익자들에 대하여 실제 부담하고 있던 채무는 합계 16,030,000,000원이며 우선수익자들에 대한 수익권증서금액의 합계는 20,839,000,000원인 사실, 관리신탁보수는 합계 45,020,000원이고, 처분신탁보수는 처분가액의 1%인 사실, 미분양점포 중 일부 점포에 관한 보증금은 합계 190,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 외 이 사건 신탁계약에 기한 수익권의 가치를 평가할 수 있는 추가적인 자료는 없다. 따라서 이 사건 기록에 현출된 자료만으로 소외 회사가 가지는 이 사건 신탁계약상의 수익권의 가치를 계산하면 일응 8,385,980,000원(감정평가액 24,900,000,000원 - 대출채무금 16,030,000,000원 - 보증금 190,000,000원 - 관리신탁보수 45,020,000원 - 처분신탁보수 249,000,000원(감정평가액을 처분가액으로 보아 감정평가액의 1%)이라 할 것인데, 이를 앞서 본 소외 회사의 자산과 부채에 반영하여 계산해 보더라도 소외 회사의 자산 총계가 부채 총계를 상회한다.]

3) 한편 원고의 전체 주장을 보면 이 사건 신탁계약 이외에 이 사건 신탁변경계약에 관하여도 취소를 구하는 것으로 설행할 수 있는데, 이 사건 신탁변경계약은 F 건물의 점포의 분양계약자 중 일부가 분양계약을 중도 해지함으로써 소외 회사가 상환의무를 부담하게 된 분양대금 중도금을 융통하기 위하여 체결되었는바, 이 사건 신탁변경계약상의 우선수익증서금액 2,488,518,504원을 소외

회사의 부채에 반영하더라도 위에서 살펴 본 소외 회사의 자산과 부채상태 등에 비추어 보면, 이 사건 신탁변경계약체결 당시 소외 회사가 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 신탁계약변경 체결로 인하여 무자력상태가 초래되거나 심화되었다고 인정하기에 부족하다는 결론이 달라지지 아니한다.

4. 결론

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

판사이지혜

별지