

수원지방법원 2022. 4. 22 선고 2020나78933 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 성현

담당변호사 권재상

피고, 피항소인 주식회사 C

소송대리인 변호사 이대희

변 론 종 결 2022. 3. 18.

판 결 선 고 2022. 4. 22.

제1 심판결 수원지방법원 2020. 7. 23. 선고 2019가단10770 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 피고와 제1심 공동피고 주식회사 B(이하 'B'라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 3. 16. 체결된 신탁계약을 취소한다. 피고는 B에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2016. 3. 18. 접수 제45634호로 마친 소유권이전등기 및 별지 목록 제2항 기재부동산에 관하여 수원지방법원

화성등기소 2016. 3. 18. 접수 제45635호로 마친 소유권이전등기, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2016. 3. 18. 접수 제45639호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실 및 본안 전 항변에 대한 판단

이 부분에 관한 이 법원의 판결 이유는 제1심판결 이유 중 제2의 가, 나항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장

원고는 B에 대하여 분양수수료채권을 가지고 있고, B는 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태에서 이 사건 각 부동산을 피고에게 신탁하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 B와의 분양대행계약에 따라 분양업무를 수행하였고, 이에 따라 B로부터 받아야 할 수수료 액수가 이 사건 신탁계약 체결일인 2016. 3. 16.을 기준으로 767,577,190원인 사실은 앞서 본 바와 같거나 갑 제7, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정된다. 따라서 원고의 B에 대한 분양수수료채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 성립 여부

1) 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로

제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다.

그렇지만 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 아니한다. 이러한 법리는 위 담보권 설정에 같음하여 신규로 자금을 제공하는 채권자와 사이에 위 채권자 혹은 그가 지정하는 제3자를 수익자로 하는 신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우에도 마찬가지로 적용된다 할 것이고, 이러한 방식의 신탁행위의 사해성 여부는 신탁계약 당시의 채권채무관계를 비롯하여 신탁의 경위 및 목적과 경제적 의미, 신탁을 통하여 제공받은 자금의 사용처 등 관련 사정들을 종합적으로 고려하여 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2014다18988 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 보건대, 갑 제12호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 신탁계약이 B의 실질적인 책임재산에 감소를 초래하거나 B의 일반 채권자를 해하는 사해행위라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

① B는 2015. 9. 3. 주식회사 I로부터 이 사건 건물을 매매대금 21,500,000,000원(부가가치세 별도)에 매수하기로 하였으나, 그 계약은 B의 잔금 미지급으로 인해 해제되었다.

② 이후 B는 2016. 3. 9. 매매대금을 20,700,000,000원(부가가치세 별도)으로 정한 새로운 매매계약을 체결하였는데, 그 매입자금 마련을 위하여 이 사건 건물을 매입과 동시에 신탁하여 그 우선수익권을 제공하는 조건으로 J조합 등 17개 K조합로부터 14,100,000,000원, L은행 등으로부터 4,000,000,000원, M 등으로부터 1,200,000,000원을 각 차용하여 총 19,300,000,000원의 대출을 받고, 그 대출금에 B가 N 주식회사에 보관하고 있던 이 사건 건물의 선분양대금 등을 합하여, 2016. 3. 16.경 이 사건 건물의 매매대금을 완납하였다.

③ 이에 따르면 B는 이 사건 건물 분양사업의 진행에 전제가 되는 매입자금을 마련하기 위하여 이 사건 신탁계약 체결에 이른 것으로, 만일 이 사건 각 부동산을 포함한 이 사건 건물 114개 호실이

담보신탁의 목적물로 제공되지 않았다면 B로서는 자금을 융통하여 사업을 진행하는 것이 불가능하였을 것으로 보인다.

④ B는 이 사건 신탁계약에 기한 우선수익권을 담보로 19,300,000,000원을 대출받아 그 전액을 이 사건 건물 매입자금에 충당함으로써 이 사건 건물의 소유권을 취득하게 되었는데, 위 신탁으로 인하여 B의 책임재산이 실질적으로 감소된 것으로 평가할 수도 없다.

⑤ 이 사건 신탁계약으로 인하여 이 사건 각 부동산을 비롯한 이 사건 건물의 소유권이 피고에게 이전되기는 하지만, 신탁재산은 소비하기 쉽도록 현금화되지 않고, 부동산등기부의 일부인 신탁원부에 위탁자, 수탁자, 우선수익자 등과 신탁의 목적, 신탁재산의 관리방법, 신탁종료 사유, 기타 신탁에 관한 모든 사항이 등재·공시되는바, 채권자인 원고로서는 신탁재산의 운용상태를 확인하고 감시할 수 있다.

⑥ 이 사건 신탁계약의 제1순위 우선수익자 O조합에 대한 대출금채무의 채무자가 B의 대표이사인 P 개인으로 되어 있으나, 위 대출금 또한 이 사건 건물의 매입에 사용된 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장준현, 판사 안희경, 판사 석윤민

별지 목록

1. 경기도 오산시 []의 1필지 [] 제1층 []호

(1동의 건물의 표시)

경기도 오산시 [], []

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 2층근린생활시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 오산시 [] 대 1089.4㎡

2. 경기도 오산시 [] 대 1455.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 []호 철근콘크리트구조 47.954㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 2544.5분의 9.268.

2. 경기도 오산시 []의 1필지 [] 제2층 []호

(1동의 건물의 표시)

경기도 오산시 [], []

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 2층근린생활시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 오산시 [] 대 1089.4㎡

2. 경기도 오산시 [] 대 1455.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 []호 철근콘크리트구조 92.72㎡

(대지권의 표시)

5

CONTINUE

1, 2 소유권대지권 2544.5분의 17.92.

3. 경기도 오산시 []의 1필지 [] 제2층 []호

(1동의 건물의 표시)

경기도 오산시 [] [] []

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 2종근린생활시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 오산시 [] 대 1089.4㎡

2. 경기도 오산시 [] 대 1455.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 []호 철근콘크리트구조 97.6㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 2544.5분의 18.863. 끝.

