

의정부지방법원 2024. 11. 15 선고 2023나220142 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2024. 11. 15 선고 2023나220142 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 9. 22 선고 2022가단90018 판결

전문

원고, 피항소인 겸 부대항소인

Y(개명전 성명 A)

소송대리인 법무법인 우성, 담당변호사 권오덕

소송복대리인 법무법인 강남, 담당변호사 장지영

피고, 항소인 겸 부대피항소인

1. F

2. G

3. H 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 새얼, 담당변호사 김승식

변론종결 2024. 10. 25.

판결선고 2024. 11. 15.

제1 심판결 의정부지방법원 고양지원 2023. 9. 22. 선고 2022가단90018 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 피고들에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 원고와 피고들 사이에 생긴 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

1. 청구취지 및 부대항소취지

주위적으로, I과 B 사이에 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 5. 18. 체결된 각 매매계약을 118,926,027원(원고는 항소심에서 부대항소를 통하여 청구취지 금액을 위와 같이 변경하였다.)의 범위 내에서 각 취소하고, 피고들은 각자 원고에게 118,926,027원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결을 구하고, 예비적으로, I과 B 사이에 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 5. 18. 체결된 각 매매계약을 취소하고, 피고 F은 원고에게 별지1 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2021. 1. 29. 접수 제10942호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 H 주식회사는 원고에게 별지1 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2021. 1. 29. 접수 제10944호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 G는 원고에게 별지2 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 10. 27. 접수 제101084호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 H 주식회사는 별지2 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 10. 27. 접수 제101086호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라는 판결을 구함(원고는 제1심 단계에서 이 사건 사해행위취소에 따른 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기말소 청구를 주위적 청구취지로, 가액(당초 청구금액은 109,089,315원이었음)의 지급청구를 예비적 청구취지로 하였으나, 항소심에서 위와 같이

청구취지를 변경하였다.}.

2. 항소취지

주문과 같음.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2018. 5. 9. J와 파주시 K 임야 4,165㎡(이하 ‘K 임야’라 한다)에서 주택을 건설하여 분양하는 사업에 80,000,000원을 투자하되 추후에 투자원금 80,000,000원과 수익금 80,000,000원을 반환받기로 하는 내용의 부동산투자약정을 체결하였고, 위 약정에 따라 J에게 80,000,000원을 지급하였다. 한편 위 사업에 참여하고 있던 I은 2018. 5. 30. 위 K 임야에 대한 소유권을 취득하였다.

나. 이후 원고가 위 투자약정으로 정하였던 80,000,000원을 지급받지 못하여 2019. 9.경 J 등을 상대로 투자수익금의 지급을 구하는 법적 절차를 밟고 있는 가운데, 그 무렵 I과 L(제1심 공동피고 B의 남편임)는 2019. 9. 24. 원고에게 ‘투자수익금 80,000,000원은 그 중 20,000,000원은 사용승인 시에, 60,000,000원을 대출 시에 지급한다’는 내용의 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)를 작성해 주었다.

다. K 임야는 2020. 3. 24. 지번의 등록전환 및 2020. 4. 29. 지목변경 등을 거쳐 파주시 N 대 361㎡(별지1 부동산목록 제1항 기재 토지), O 대 417㎡(별지2 부동산목록 제1항 기재 토지) 등으로 분할되었고, 위 각 토지 지상에 별지1, 2 각 부동산목록의 각 제2항 기재 2층 주택이 건축되어 그 주택에 관하여 2020. 6. 15. I 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

라. I은 별지1 부동산목록 기재 토지 및 주택에 관하여 2020. 5. 18. 매매를 원인으로 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 6. 15. 접수 제48868호로 B에게 소유권이전등기를 마쳐주었고, 또한 별지2 부동산목록 기재 토지 및 주택에 관하여 2020. 5. 18. 매매를 원인으로 의정부지방법원

고양지원 파주등기소 2020. 6. 15. 접수 제48871호로 B에게 소유권이전등기를 마쳐주었는데, I이 위 각 부동산을 처분함으로써 그에게는 별다른 재산이 없게 되었다(아래에서는 I이 2020. 5. 18. B에게 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 토지 및 주택을 매매한 행위를 통칭하여 ‘이 사건 각 매매’라 한다.).

마. B이 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 토지 및 주택을 처분한 내역은 다음과 같다. 1) 별지1 부동산목록 기재 토지 및 주택

가) B은 별지1 부동산목록 기재 토지 및 주택에 관하여 2020. 6. 12.자 신탁을 원인으로 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 6. 15. 접수 제48869호로 S은행 명의로 소유권이전등기를 마쳤다가 2021. 1. 29. 신탁재산 귀속을 원인으로 같은 날 자신의 명의로 소유권이전등기를 회복한 후 같은 날 위 같은 등기소 2021. 1. 29. 접수 제10942호로 피고 F에게 2021. 1. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나) 피고 F은 위와 같이 등기를 넘겨받은 직후 별지1 부동산목록 기재 토지 및 주택에 관하여 같은 날인 2021. 1. 29.자 신탁을 원인으로 하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2021. 1. 29. 접수 제10944호로 피고 H 주식회사(이하 ‘피고 회사’라고만 한다.)에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 별지2 부동산목록 기재 토지 및 주택

가) B은 별지2 부동산목록 기재 토지 및 주택에 관하여 2020. 6. 15.자 신탁을 원인으로 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 6. 15. 접수 제48872호로 피고 회사 명의로 소유권이전등기를 마쳤다가 2020. 10. 27. 신탁재산 귀속을 원인으로 자신의 명의로 소유권이전등기를 회복한 다음 2020. 9. 29. 매매를 원인으로 하여 위 같은 등기소 2020. 10. 27. 접수 제101084호로 피고 G 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나) 피고 G는 위와 같이 등기를 넘겨받은 직후 별지2 부동산목록 기재 토지 및 주택에 관하여 같은 날인 2020. 10. 27.자 신탁을 원인으로 하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 10. 27. 접수 제101086호로 피고 회사에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 한편 원고는 이 사건 확인서 등에 따른 투자수익금을 지급받지 못하여 2020. 6. 25. I 외 4명을 상대로 투자수익금의 지급을 구하는 소(의정부지방법원 고양지원 2020가단85562)를

제기하였는데, 위 법원은 2021. 3. 31. ‘피고 I 등은 공동하여 원고에게 80,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 내용의 판결을 선고하였고, 그 판결은 2021. 4. 16. 그대로 확정되었다.
[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1호증 내지 갑8호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함),
변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는, I이 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산을 B에게 넘기는 이 사건 각 매매를 함으로써 자신에게 재산적 가치 있는 재산이 남지 않게 되었으니 위와 같은 각 부동산 매매 행위는 I에 대한 투자수익금 청구채권을 가지고 있는 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 이후 B으로부터 위 각 부동산을 양수한 피고 F와 G 및 위 피고들로부터 다시 위 각 부동산을 양수한 피고 회사는 모두 위 사해행위에 따른 재산의 전득자로서 위 I이 B에게 위 각 부동산을 넘긴 이 사건 매매가 원고를 해하는 사해행위가 된다는 사정을 알고서 위와 같이 그 부동산을 취득한 것이니, 원고는 채권자취소권의 행사로 이 사건 매매를 취소하고 그에 따른 원상회복으로서 위 사해행위에 따른 재산을 전득한 피고들에 대하여 그 재산 가액의 반환을 구한다고 주장한다.

나. 피보전채권의 성립

I이 2019. 9. 24.자로 원고에게 이 사건 확인서를 작성해 줌에 따라 원고에 대해 80,000,000원의 투자수익금 반환채무를 부담하게 된 점은 위에서 본 바와 같고, I은 2020. 5. 18. 이 사건 각 매매계약 당시에도 여전히 원고에 대하여 이 사건 확인서에 따른 채무를 부담하고 있었으므로, 원고의 채무자 I에 대한 위 채권은 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 된다.

다. 사해행위 성립 및 사해의사 등

1) 갑2호증의 1, 4, 5, 갑6호증, 을7호증 내지 을12호증(각 가지번호 중 1 부분)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, I은 이 사건 K 임야에 대한 소유권을 취득한 당일 피고 회사(지금의 명칭으로

변경되기 전의 명칭은 주식회사 Z임)에게 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 넘겨주었고, 이후 위 K 임야를 위 AA 내지 O 등 9필지로 분할한 다음 그 분할된 토지 위에 전원주택을 신축해 가는 가운데, B에게 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산의 소유권을 넘겨준 시점에도 위 각 부동산 외에는 위 K 임야에서 분할된 다른 토지들에 대하여는 여전히 피고 회사에게 신탁에 따른 소유권이전등기를 마쳐두고 있었던 사실, 그 이후 I은 다른 분할된 토지 위에 전원주택을 신축하여 그 건물과 그 해당 대지인 분할된 토지의 소유권을 개별 수분양자들에게 이전할 단계에 이르게 되면, 그 소유권을 이전하는 날에 신탁재산인 해당 분할된 토지를 자신에게 귀속시킨 후 다시 바로 그날 수분양자에게 그 소유권을 넘겨준 사실(I은 위 분할된 9필지 토지 중 일부에 대하여는 분양에 따른 소유권이전등기를 넘겨주기 전 어떤 특정한 날에 신탁재산의 귀속을 이유로 자신의 명의로 소유권이전등기를 넘겨왔다가 바로 같은 날 다시 피고 회사에게 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 넘겨주기도 하였다.), I에 대한 의정부지방법원 고양지원 2022카명21777호 재산명시사건에서 I은 2022. 10.경 자신의 재산으로 중고자동차 2대가 있음을 신고한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실과 함께 위 기초사실에서 본 사정을 종합하면, 원고에 대한 채무자인 I은 2020. 5. 18. 이 사건 각 매매계약에 따라 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산을 처분함으로써 자신의 재산으로 원고에 대한 채무를 모두 책임질 수 없는 무자력 상태를 초래하였다고 할 것이므로, I의 이 사건 각 매매 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고에 대한 관계에 있어서 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

2) 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당하는 이상 수익자인 B 및 B으로부터 매매계약 등을 원인으로 순차로 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산의 소유권을 이전받은 전득자인 피고들의 악의도 추정된다.

라. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들의 주장

가) 피고 F은, '유튜브(youtube)' 채널인 'T' 운영자의 전원주택 광고를 보고 별지1 부동산목록 기재 각 부동산을 알게 되었고, 현장답사를 거쳐 B을 대리한 그녀의 남편 L와 별지1 부동산목록 기재 각 부동산을 390,000,000원에 매수하는 매매계약을 체결하고서 자신의 자금 및 V조합(이하

‘V조합’이라 한다.)과 신탁계약을 체결하고 대출받은 돈으로 매매대금을 정상적으로 지급한 것으로, 피고 F은 위 매매계약 당시 I의 채권자를 해하는 사실을 알지 못하여 선의라는 취지로 항변한다.

나) 피고 G도 ‘W’라는 유튜브 광고를 보고 전원주택인 별지2 부동산목록 기재 각 부동산을 알게 되었고, 현장답사를 거쳐 B을 대리한 L와 별지2 부동산목록 기재 각 부동산을 420,000,000원에 매수하는 매매계약을 체결하고, 자신의 자금 및 V조합과 신탁계약을 체결하고 대출받은 돈으로 매매대금을 정상적으로 지급한 것으로, 피고 G는 위 매매계약 당시 I의 채권자를 해하는 사실을 알지 못하여 선의라는 취지로 항변한다.

다) 피고 회사는, 피고 F, G가 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산을 매수하면서 그 매매대금 중 일부를 위 각 부동산을 담보로 V조합으로부터 대출받는 자금으로 지급하기 위하여 담보신탁계약의 체결을 요청해 오에 따라 그에 응하여 담보신탁계약을 체결하고, 그에 기초하여 위 각 부동산에 대한 소유권을 취득한 후 V조합을 우선수익자로 한 수익증권을 발행하여 위 피고들에게 교부함으로써 그들로 하여금 V조합으로부터 대출을 받도록 하여준 것뿐이라고 주장한다.

2) 판단

가) 채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 전득된 재산의 반환을 구함에 있어서, 전득자의 악의라 함은 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미한다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조). 한편 사해행위 취소소송에서 전득자의 악의는 추정되므로 전득자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 전득자의 선의 여부는 채무자와 수익자 및 전득자의 관계, 채무자와 수익자 및 전득자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결, 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 등 참조)

나) 이 사건에 관하여 보건대, 채무자인 I과 수익자인 B 사이의 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점은 앞서 본 바와 같은바, 이하에서 전득자인 피고들에 대하여 본다.

① 먼저, 피고 F에 관하여 보건대, 을1호증의 1, 을2호증의 1 내지 4, 을4호증의 1 내지 5, 을20호증의 1 내지 5, 을22호증, 을23호증의 1 내지 6, 갑2호증의 3, 4의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 F은 2021. 1.경 ‘유투브’ 채널인 ‘T’에서 전송하는 별지1 부동산목록 기재 각 부동산과 관련한 전원주택 분양 광고를 보고 위 광고의 안내에 따라 B 및 B의 남편이 운영하는 주식회사 AB을 만나 별지1 부동산목록 기재 각 부동산을 대금 390,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였는데, 위 매매계약서에는 B이 매도인으로, 주식회사 AB이 시공사로서 각 기명·날인한 사실, 또한 위 매매계약서에는, 「계약금 40,000,000원은 계약시에 지급하기로 하여 매도인 B이 이를 영수하였고, 잔금 350,000,000원은 2021. 2. 7.까지 지급하기로 하며, 특약사항으로 위 잔금은 은행에서 대출을 받아 마련하기로 하되, 만약 대출금으로 잔금 전액을 마련하지 못하면 그 부족 부분은 매수인이 직접 부담하기로 하고, 2층의 ‘AC’ 새시 시공 부분은 매도인과 매수인이 각 50%씩 부담하되 그 시공은 주식회사 AB이 책임지고 시공하기로 한다.」는 등 내용의 기재가 있는 사실, 피고 F은 2021. 1. 27. B의 금융계좌로 61,000,000원을 송금하고, 위 피고의 배우자가 같은 날 B의 금융계좌로 61,000,000원을 송금한 사실, 피고 F은 2021. 1. 29.경 V조합과 228,000,000원의 가계자금 대출받기로 하는 계약을 체결하고서 같은 날 V조합으로부터 228,000,000원을 대출받은 후 같은 날 위 대출금 모두를 B의 금융계좌로 송금한 사실, 피고 F은 위 같은 날인 2021. 1. 29. 별지1 부동산목록 기재 각 부동산 등에 관한 소유권이전등기를 넘겨받는 한편, 역시 같은 날 피고 회사와 사이에 별지1 부동산목록 기재 각 부동산 등에 관하여 수익자를 V조합, 수익권증서 발행금액을 296,400,000원으로 하고, 위 각 부동산을 임대하여 얻는 수익이나 위 부동산의 처분대금 등을 신탁수익으로 하는 신탁계약을 체결하고서 위 신탁계약에 따라 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 피고 회사에 넘겨 준 사실, 다른 한편 피고 F은 위 각 부동산에 대한 점유를 이전받은 이후 2022. 12. 21. 의정부지방법원 고양지원 2022가단108865호로 B과 주식회사 AB을 상대로 하여 ‘위 매매계약에서 약정한 새시 설치를 하지 아니하여 빗물 등으로 부동산에 누수가 생기는 등 하자가 발생하였으니 “AC” 새시 설치비 14,000,000원 중 50%인

7,000,000원과 위 누수에 따른 손해배상금 25,000,000원을 합한 32,000,000원의 지급을 구한다'는 내용의 손해배상청구의 소를 제기하였고, 위 소송과정에서 B 등은 '위 새시 설치를 위해 자신들이 이미 10,000,000원의 비용을 지출하였으니 위 매매계약 약정으로 정한 액수 이상으로 자신들의 비용을 부담한 것이 되고, 위 누수가 발생한 것은 매수인의 관리소홀로 인한 것이어서 자신들에게 책임이 없다'는 내용의 준비서면을 제출하며 피고 F의 주장에 대하여 다툰 사실, 이후 위 법원이 2023. 9. 26.경 B과 주식회사 AB이 공동하여 피고 F에게 18,000,000원을 지급하도록 하는 내용의 화해권고결정을 하였고, 그 무렵 위 화해권고결정이 확정된 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 피고 F로서는 B 등과 별지1 부동산목록 기재 각 부동산을 매수하기로 하는 계약을 체결하고서 그 계약시점에 B에게 계약금 40,000,000원을 지급하는 한편, 잔금 중 122,000,000원은 자신과 자신의 배우자가 각 61,000,000원씩 분할하여 송금하는 방식으로 지급하고, 나머지 잔금 228,000,000원(390,000,000원 - 40,000,000 - 122,000,000원)은 V조합으로부터 금전을 대출받아 지급하였으며, 위 V조합의 금전대출채권 담보를 위하여 V조합, 피고 회사 등과 합의하여 위 각 부동산에 관한 담보신탁계약을 체결하고서 위 각 부동산에 대한 소유권등기를 피고 회사에게 신탁을 원인으로 하여 넘겨준 것이라고 할 것이어서(이로써 피고 F은 신축된 전원주택 건물과 그 부지인 위 각 부동산을 분양받은 것이라고 볼 수 있다.), 피고 F은 위와 같이 별지1 부동산목록 기재 각 부동산을 매수하는 과정에서, I이 위 각 부동산에 관한 소유권을 B에게 이전함으로써 채무초과 상태에 빠지게 되었다는 점을 알지 못한 상태였다고 봄이 타당하다 할 것이다.

한편 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, B과 피고 F 사이에 체결된 별지1 부동산목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약이 그 대금 액수가 390,000,000원으로 상당한 규모임에도 공인중개사의 중개 없이 이루어진 점(이와 관련하여 당사자 사이에 특별히 다툼이 없다.), 위 계약상의 계약금 40,000,000원 지급에 관한 금융거래 자료가 제출되지 아니한 점, 위 각 부동산에 관하여 피고 F에게 소유권이전등기가 이루어진 2021. 1. 29.에 다시 피고 회사로 신탁에 의한 소유권이전등기가 이루어지고, 역시 같은 날 V조합으로부터 피고 F에게로 228,000,000원의 대출이 이루어지자 연이어 같은 날 위 금전이 모두 B의 금융계좌로 송금된 것을 감안할 때, 별지1 부동산목록 기재 각

부동산의 매매와 관련하여 진행된 위와 같은 금전대출과 그 대출된 금전의 B에게로의 송금, 위 각 부동산에 관한 B으로부터 피고 F에게로 소유권이전등기와 신탁에 의한 피고 회사로의 소유권이전등기 등 일련의 행위를 둘러싸고 B, 피고 F, 피고 회사, V조합 등 사이에 사전에 충분한 협의가 이루어진 것으로 보이는 점 등을 알 수 있으나, 이러한 사정이 있다고 하더라도 앞서 본 인정 사실을 고려해 보면, 피고 F로서는 신축된 전원주택과 그 부지인 위 각 부동산을 분양받는 절차를 거친 것이라고 봄이 타당하고, 위와 같은 사정이 피고 F이 별지1 부동산목록 기재 각 부동산을 매수하는 과정에서 I이 위 각 부동산의 처분으로 채무초과상태에 빠지게 되었다는 점을 알았다고 볼 수 있는 반증이 된다고 할 수 없다(위에서 본 바와 같은, 피고 F이 위 매매계약상 대금의 일부를 직접 매도인에게 송금하고 나머지 부분을 금융기관으로부터 대출을 받아 지급하는 행위, 위 매매계약상 약정으로 정한 새시공사의 미이행을 이유로 손해배상 등을 구하는 소송을 제기한 행위 등이 I의 사해행위에 대한 악의를 감추기 위한 가장행위라고 보기는 어렵다.).

② 다음으로, 피고 G에 관하여 보건대, 을1호증의 2, 을3호증의 1 내지 4, 을5호증의 1 내지 5, 을6호증, 을21호증의 1, 2, 갑2호증의 5, 6의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 G는 2020. 9.경 '유튜브' 채널인 'W'에서 전송하는 별지2 부동산목록 기재 각 부동산과 관련한 전원주택 광고를 보고 그 광고의 안내에 따라 B과 접촉하여 2020. 9. 18.자로 위 각 부동산을 대금 420,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결한 사실, 위 매매계약서에는「계약금 42,000,000원은 계약시에 지급하기로 하여 매도인 B이 이를 영수하였고, 잔금 378,000,000원은 2020. 10. 30.까지 지급하기로 하며, 특약사항으로 위 잔금은 은행에서 대출을 받아 마련하기로 하되, 만약 대출금으로 잔금 전액을 마련하지 못하면 상호 협의하여 매도인에게 지급하기로 한다.」는 등의 기재가 있는 사실, 피고 G는 B의 금융계좌로 2020. 9. 16. 5,000,000원, 2020. 9. 18. 합계 37,000,000원을 각 송금한 사실, 또한 피고 G는 2020. 10. 27. B의 금융계좌로 72,674,361원을 송금하는 한편, B의 요청으로 위 매매대금 중 25,325,639원을 B의 일과 관련한 업무를 담당해 온 법무사 사무실의 직원인 X의 금융계좌로 송금한 사실, 다른 한편 피고 G는 위 같은 날인 2020. 10. 27. V조합과 가계자금 280,000,000원을 대출받기로 하는 계약을 체결하고서 같은 날 V조합으로부터 280,000,000원을 지급받은 후 같은 날 위 대출금 모두를 B의 금융계좌로 송금한

사실, 나아가 피고 G는 위 같은 날인 2020. 10. 27. 별지2 부동산목록 기재 각 부동산 등에 관한 소유권이전등기를 넘겨받는 한편, 역시 같은 날 피고 회사와 사이에 별지2 부동산목록 기재 각 부동산 등에 관하여 수익자를 V조합, 수익권증서 발행금액을 364,000,000원으로 하고, 위 각 부동산을 임대하여 얻는 수익이나 위 부동산의 처분대금 등을 신탁수익으로 하는 신탁계약을 체결하고서, 위 신탁계약에 따라 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 피고 회사에 넘겨 준 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 피고 G로서는 B 등과 사이에 별지2 부동산목록 기재 각 부동산을 매수하기 위한 계약을 체결하고서, B에게 계약금 42,000,000원을 지급하는 한편(계약서상 B의 영수확인 취지의 날인이 되어 있고, 금융거래자료상으로도 2020. 9. 16. 5,000,000원, 같은 달 18일 합계 37,000,000원이 각 B의 금융계좌로 송금되었다.), 잔금 중 98,000,000원(72,674,361원 + 25,325,639원) 부분은 B 금융계좌 또는 B의 요청에 따른 제3자의 금융계좌로 송금하는 방식으로 지급하였고, 나머지 280,000,000원(420,000,000원 - 42,000,000 - 98,000,000원)은 V조합으로부터 금전을 대출받아 지급하였으며, V조합의 금전대출채권 담보를 위하여 V조합, 피고 회사 등과 합의하여 별지2 부동산목록 기재 각 부동산에 관한 담보신탁계약을 체결하고서 위 각 부동산에 대한 소유권등기를 피고 회사에게 신탁을 원인으로 하여 넘겨준 것이라 할 것이어서(이로써 피고 G로서는 신축된 전원주택과 그 부지인 위 각 부동산을 분양받은 것이라고 볼 수 있다.), 피고 G는 위와 같이 별지2 부동산목록 기재 각 부동산을 매수하는 과정에서, I이 위 각 부동산에 관한 소유권을 B에게 이전함으로써 채무초과 상태에 빠지게 되었다는 점을 알지 못한 상태였다고 봄이 타당하다 할 것이다.

한편 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, B과 피고 G 사이에 체결된 별지2 부동산목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약이 그 대금 액수가 420,000,000원으로 상당한 규모임에도 공인중개사의 중개 없이 이루어진 점(이와 관련하여 당사자 사이에 특별히 다툼이 없다.), 피고 G가 위 매매계약에 따른 잔금 중 25,325,639원을 B이 아닌 제3자인 X에게 지급하였는데, 이와 같이 매매잔금 중 일부를 제3자에게 지급하는 것에 관하여 사전에 위 매매계약서상 약정된 바가 없는 점, 별지2 부동산목록 기재 각 부동산의 매매와 관련하여 진행된 매매대금의 지급과 V조합의 금전 대출, 위 각 부동산에 대한 신탁등기 등의 일련의 행위에 관하여, 앞서 피고 F에 대한 판단 부분에서 살펴본

것처럼, B, 피고 G, 피고 회사, V조합 등 사이에 사전에 충분한 협의가 이루어진 것으로 보이는 점 등을 알 수 있으나, 이러한 사정이 있다고 하더라도 위에서 본 인정 사실을 고려해 보면, 피고 G로서는 신축된 전원주택과 그 부지인 위 각 부동산을 분양받는 절차를 거친 것이라고 봄이 타당하고, 위와 같은 사정이 피고 G가 별지2 부동산목록 기재 각 부동산을 매수하는 과정에서 I이 위 각 부동산의 처분으로 채무초과상태에 빠지게 되었다는 점을 알았다고 볼 수 있는 반증이 된다고 할 수 없다(위에서 본 바와 같은, 피고 G가 위 매매계약상 대금의 일부를 직접 매도인에게 송금하고 나머지 부분을 금융기관으로부터 대출을 받아 지급하는 행위 등이 I의 사해행위에 대한 악의를 감추기 위한 가장행위라고 보기는 어렵다.).

③ 마지막으로, 피고 회사에 대하여 보건대, 위에서 본 바와 같이, 피고 F, G가 각 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산을 B로부터 매수하는 과정에서 그 매수대금으로 사용할 자금 용도로 V조합으로부터 금전을 대출받기로 하면서, 위 피고들 및 V조합이 피고 회사에게 V조합의 위 피고들에 대한 대출금 채권을 담보하기 위한 수단으로써 위 각 부동산을 담보신탁의 방법으로 피고 회사에 이전하기로 하는 내용의 각 담보신탁계약에 관한 청약을 하고, 피고 회사가 위 각 청약을 받아들임으로써 그에 따라 위 각 부동산에 관하여 담보신탁 목적으로 소유권이전등기를 넘겨받은 것인 이상, 그 과정에서 I이 위 각 부동산을 B에게 넘기기로 한 이 사건 각 매매가 원고의 I에 대한 채권을 해하는 사해행위가 된다는 사정을 알지 못하였다고 봄이 타당하고, 달리 피고 회사가 위 각 부동산을 취득하는 과정에서 I의 사해행위를 알았다는 점을 알 수 있는 자료가 없다.

다) 소결론

따라서 피고들로서는 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산을 취득하는 과정에서 I이 B과 이 사건 각 매매계약을 체결함으로써 원고를 해하게 된다는 점을 알지 못하였다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 피고들이 별지1, 2 각 부동산목록 기재 각 부동산을 취득하는 과정에서 I의 사해행위 사실을 알지 못하였다고 할 것이므로 피고들로서는 위 각 부동산을 선의로 전득하였다고 할 것인바, 이와 결론을 달리하여 피고들이 I의 사해행위를 알고서 위 각 부동산을 취득한 악의의 전득자임을 이유로 한 제1심 판결 중 피고들에 대한 부분은 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 피고들에 대한

청구를 모두 기각하기로 한다.

재판장 판사 김춘호, 판사 박광우, 판사 황병헌

별지