

수원지방법원 여주지원 2021. 9. 9 선고 2020가단51186 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 유병연

소송복대리인 변호사 위길복, 박재성

피 고 B

소송대리인 법무법인 수로

담당변호사 김강연

변 론 종 결 2021. 8. 26.

판 결 선 고 2021. 9. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

- 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 1. C와 피고 사이에 체결된 2019. 5. 27.자 매매계약은 취소한다.
2. 피고는 C에게 수원지방법원 여주지원 등기계 2019. 5. 28. 접수 제14953호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D 소유의 여주시 E 대 331㎡ 및 위 지상 적벽돌조 스라브지붕 농가주택 80.92㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여, 2017. 7. 13. 피고와 F 앞으로 2017. 5. 28. 매매를 원인으로 각 2분의 1지분씩 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 채권최고액 60,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 G주식회사인 근저당권설정이 되었다.

나. F은 2019. 3. 20. 사망하였고, 이 사건 부동산 중 F의 별지 목록 기재 1/2지분(이하 ‘이 사건 지분’이라고 한다)은 상속인 C가 위 사망일자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2019. 4. 17. 지분이전등기를 마쳤다.

다. C는 2019. 5. 28. 피고에게 2019. 5. 27.자 매매(이하, ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 이 사건 지분에 대한 이전등기를 하였다.

라. 한편, 원고는 C에 대하여 서울북부지방법원 2015가소447027호로 양수금청구의 소를 제기하여 2015. 12. 10. 위 법원으로부터 ‘C는 원고에게 13,846,072원 및 그 중 9,199,707원에 대하여 2015. 5. 21.부터 다 갚는 날까지 연 34.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고받았고, 위 판결은 2015. 12. 30. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C가 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건 지분에 관하여 체결한 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 채권자들에 대한 사해행위에 해당한다.

나. 피고

1) H종교단체 강서방면 신도들이 예배 등의 모임을 하기 위한 장소로 이 사건 부동산을 구입하면서

이 사건 지분을 F에게 명의신탁한 것인바, 매도인 D는 이러한 사실을 잘 알고 있었으므로 이 사건 지분에 관한 F의 소유권이전등기는 제3자 명의신탁약정에 따른 것이어서 무효이고, 따라서 상속인 C의 책임재산이 될 수 없다. 또한 위 신도들은 조합체(또는 법인 아닌 사단)로서 조합체가 부동산을 조합재산으로 취득하고 그 매매대금의 대출금을 실제 변제하면서 등기는 편의상 합유 등기가 아닌 조합원 일부명의로 공유등기를 한 것은 조합원 각 지분에 대하여 명의신탁 한 것으로 보아야 할 것이며 명의수탁자인 F의 상속인 C가 수탁자로서 반환의무의 이행으로서 이 사건 지분이전등기를 하는 행위는 기존채무의 이행으로서 사해행위를 구성하지 아니한다.

2) C는 이 사건 매매계약 당시 무자력이 아니었다.

3) C의 원고에 대한 채무는 소멸시효가 완성되었다.

4) 이 사건 부동산에는 우선변제권이 있는 채권최고액 6,000만 원의 근저당권이 설정되었는바, 근저당권의 피담보채권 5,000만 원과 이 사건 지분 가격 23,177,920원을 고려하면, 이 사건 지분 가격에는 일반채권자를 위한 책임재산 부분이 남아 있지 않다는 할 것이므로 C의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 볼 수 없어서 사해행위가 성립될 수 없다.

5) 피고는 C의 채무 등 재정상태나 신용관계를 알지 못하므로 선의의 수익자이다.

3. 판단

가. 관련법리

부동산에 관하여 부동산실권리자명의등기에관한법률 제4조 제2항 본문이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우에는 그 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산에 관하여 제3자와 근저당권설정계약을 체결하고 나아가 그에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다 하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없고, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결). 이러한 법리는 채무자가 제3자와 매매계약을 체결한 경우에도 동일하게 적용된다.

나. 이 사안에 대한 판단

을 1~17호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 I의 증언에 변론 전체의 취지에 의하면 다음사실이 인정된다.

- 1) 피고, F, I, J, K, L, M는 ‘H종교단체 강서방면’의 신도들(이하 모두를 지칭할 때는 ‘신도들’이라 한다)로서 부천시 N에 임대차보증금 40,000,000원, 월세 600,000원에 공동체 종교 활동을 위한 예배, 모임, 숙소, 휴게소, 연락장소 등 신도들의 편의시설(O, 이하 ‘편의시설’이라고 한다)을 두고 있었는데 이를 H종교단체 여주본부 근처로 옮기기 위하여 장소를 물색하다가 H종교단체 여주본부와 승용차로 약 3분 거리에 있는 이 사건 부동산을 구입하게 되었다.
- 2) 이 사건 부동산은 대지가 100평 정도이고, 주택은 24평 남짓한 적벽돌조 스라브지붕의 농가주택이며, P이 임대차보증금 5,000,000원, 월차임 300,000원에 임차하고 있었다.
- 3) 신도들은 2017. 5. 28. D와 사이에 신도들의 편의시설로 이용하기 위하여 이 사건 부동산을 매수하였고, 매매대금과 취득세, 등록세 등 제반 등기수수료는 신도들이 각 거출한 현금(I 800만 원, J 1000만 원, K 200만 원, L 300만 원)과 부천시 N 편의시설 임대차보증금 반환금 40,000,000원, G주식회사에 이 사건 부동산을 담보로 하여 대출받은 50,000,000원으로 지급하였다.
- 4) 그리고 이 사건 부동산은 신도들의 공동체 편의시설로 이용하기 위한 취득 목적과 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아야 하는 관계로 편의상 신도들 중 직책이 높은 ‘선감’인 F과 F이 당시 신용상태가 좋지 않아 대출을 받을 수 없으므로 대출이 가능한 ‘교감 및 총무’ 직책을 가진 피고의 공동명의로 하였다.

위 인정사실에 의하면, 신도들이 F에게 이 사건 지분을 명의신탁한 것이라고 할 것인바, 명의신탁약정은 부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문에 따라 무효이고, 동법 제4조 제2항 단서가 적용되어 유효라고 볼 사정이 드러나지 아니하는 이상 이 사건 지분에 관한 F의 지분이전등기는 무효이므로 그 상속인인 C의 소유라고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 지분은 C의 일반채권자들에 대하여 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다. 결국 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사 임대호

부동산 목록

1. 경기도 여주시 대 331㎡ 중 1/2 지분
2. 경기도 여주시
[도로명주소] 경기도 여주시
적벽할조 스라브지붕 농가주택 80.92㎡ 중 1/2 지분 판.

