

광주지방법원 순천지원 2023. 9. 8 선고 2022가단65136 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 자연수, 담당변호사 서보익

소송복대리인 변호사 양영훈

피 고 B

소송대리인 변호사 김준채

변 론 종 결 2023. 7. 21.

판 결 선 고 2023. 9. 8.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2022. 9. 16. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 이 법원 여천등기소 2022. 9. 16. 접수 제24622호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 C에 대한 채권

주식회사 D는 C, E, F을 상대로 서울중앙법원 2012가합84764호로 양수금 등을 구하는 소를 제기하여, 2013. 3. 8. "C, E, F은 연대하여 주식회사 D에게 220,426,599원 및 그중 93,450,233원에 대하여 2002. 7. 23.부터 C, E는 2012. 10. 19.까지, F은 2012. 12. 7.까지 연 24%, 각 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라"라는 내용의 판결을 선고받았다.

원고는 D로부터 D의 C에 대한 위 채권을 양수한 다음 C를 상대로 서울남부지방법원 2022가단278970호로 양수금을 구하는 소를 제기하여, 2023. 2. 1. "C는 원고에게 220,426,599원 및 그중 93,450,233원에 대하여 2002. 7. 23.부터 2012. 10. 19.까지 연 24%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 내용의 판결을 선고받았다. 위 판결은 2023. 2. 21. 확정되었다.

나. 피고와 C의 매매계약

C는 2022. 9. 16. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 앞으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. C의 재산상태

이 사건 매매계약 당시 C는 이 사건 아파트 외에 다른 재산이 없었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 2호증의 4, 갑 3호증의 1, 갑 4호증의 4, 을 9호증, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위의 성립과 사해의사

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없으면 사해행위가 된다. 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 필요로 하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 등 참조).

위 법리와 인정 사실에 의하면, 채무자인 C가 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없으면 사해행위가 되며, 피고의 사해의사도 추정된다.

나. 사해행위의 취소 및 원상회복

이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

C의 아들 G은 H 지역주택조합 조합원 자격을 갖추지 못하여 C 명의로 조합에 가입하고 조합으로부터 이 사건 아파트를 분양받았다. G과 C의 명의신탁약정에 따라 C 명의로 마친 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기는 무효이고, 이 사건 아파트는 G 소유이다. 따라서 이 사건 아파트는 채무자인 C의 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없고, 피고가 이 사건 아파트의 실소유자인 G과 체결한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

나. 판단

명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁

약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 명의수탁자 명의로 마친 경우에는, 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 4조 2항 단서에 의하여 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의신탁자에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금 상당액의 부당이득반환의무를 부담하게 되는데, 위와 같은 경우에 명의수탁자가 취득한 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에 대한 관계에서 금전채권자 중 한 명에 지나지 않으므로, 명의수탁자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 명의수탁자가 위 부동산을 명의신탁자 또는 그가 지정하는 자에게 양도하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 등 참조).

설령 G이 C와 명의신탁약정을 체결하고 H 지역주택조합으로부터 C 명의로 이 사건 아파트를 분양받아 소유권보존등기를 마쳤다고 하더라도, 이는 이른바 계약명의신탁에 해당하고 매도인인 지역주택조합이 그와 같은 명의신탁약정을 알았는지 여부는 계약체결시를 기준으로 하여야 하며, 약의 증명책임은 이를 주장하는 자가 부담하는데, 지역주택조합이 이 사건 아파트에 관한 분양계약을 체결할 당시 C가 계약명의신탁의 수탁자에 해당한다는 사정을 알았다고 볼 만한 증거가 없으므로, 앞서 본 법리에 비추어 이 사건 아파트는 계약명의신탁의 수탁자인 C의 소유라고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 유재현

부동산 목록

1동 건물의 표시

전라남도 여수시 동[도로명주소] 전라남도 여수시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 공동주택(아파트)

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호

구 조 철근콘크리트구조

면 적 84.9989㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

전라남도 여수시 대 35115.4㎡

대지권의 종류 소유권대지권

대지권의 비율 35115.4분의 44.1305

