

수원지방법원 성남지원 2023. 2. 7 선고 2022가단217031 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 도진수

피 고 B

소송대리인 법무법인 청파

담당변호사 신성기

변 론 종 결 2022. 12. 20.

판 결 선 고 2023. 2. 7.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 3. 8. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 ◇◇등기소 2022. 3. 11. 접수 제14682호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C을 상대로 한 수원지방법원 평택지원 2011가합1844 매매대금 사건에서, 2012. 11. 21. 'C은 원고에게 270,000,000원 및 이에 대하여 2011. 3. 14.부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고받았고 위 판결은 항소심을 거쳐 2013. 12. 7. 확정되었다.

나. C은 2022. 3. 11. 조카인 피고에게 자신의 사실상 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2022. 3. 8.자 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자의 주장 요지

원고는 C에 대한 수원지방법원 평택지원 2011가합1844 매매대금 사건의 확정판결을 피보전채권으로 하여 이 사건 매매예약을 사해행위라고 주장하면서 그 취소 및 이 사건 가등기의 말소를 구한다. 이에 대하여 피고는, 이 사건 부동산은 피고가 경매절차에서 C의 명의로 매각허가결정을 받아 그 매수대금을 완납한 것으로서 C과 사이에 그 매수대금에 갈음하여 이 사건 부동산의 소유권을 이전받기로 하는 내용의 대물변제약정을 체결한 것이므로, 이 사건 매매예약은

사해행위가 아니라고 주장한다.

나. 관련 법리

부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 다른 사람과의 명의신탁약정 아래 그 사람의 명의로 매각허가결정을 받아 자신의 부담으로 매수대금을 완납한 경우, 경매 목적 부동산의 소유권은 매수대금의 부담 여부와는 관계없이 그 명의인이 취득하게 되고, 매수대금을 부담한 명의신탁자와 명의를 빌려 준 명의수탁자 사이의 명의신탁약정은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항에 의하여 무효이므로, 명의신탁자는 명의수탁자에 대하여 그 부동산 자체의 반환을 구할 수는 없고, 명의수탁자에게 제공한 매수대금에 상당하는 금액의 부당이득반환청구권을 가질 뿐이다(대법원 2010. 7. 8. 선고 2009다94476 판결). 위와 같은 경우에 명의수탁자가 취득한 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에 대한 관계에서 금전채권자 중 한 명에 지나지 않으므로, 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 참조).

다. 판단

을 제1 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 2007. 11. 9. 부동산임의경매절차에서 이 사건 부동산을 경낙받아 그 소유권을 취득한 사실, 피고가 위 경낙대금 일부와 C이 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 대출금에 대한 이자 및 이 사건 부동산에 관한 재산세 등을 C을 대신하여 지급해 온 사실 등은 인정된다. 그러나 앞서 본 법리와 같이 피고가 부동산경매절차에서 C 명의로 이 사건 부동산에 관한 매각허가결정을 받아 그 대금 일부를 지급하고 대출이자, 재산세 등을 대신 변제해 왔다고 하더라도 이 사건 부동산의 소유권은 그 명의인인 C이 확정적으로 취득하는 것이어서 이 사건 부동산은 C의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되었고, 피고는 C에게 제공한 대금에 상당하는 금액의 부당이득반환청구권을 가질

뿐인바, C이 피고에게 이 사건 부동산을 이전하기로 약정한 것은 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다. 따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 원고에게 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 나진이

[별지]

부동산 목록

L 1동의 건물의 표시

경기도 ◇◇시 ○○면 □□리 6**-1

[도로명주소] 경기도 ◇◇시 ○○면 △△△길 13

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 다세대주택

1층 163.30㎡

2층 164.35㎡

3층 164.35㎡

4층 164.35㎡

전유부분의 건물의 표시

제▲층 제■■■호

철근콘크리트조 75.93㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 ◇◇시 ○○면 □□리 6**-1 전 672㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 8분의 1