

인천지방법원 2022. 9. 28 선고 2021나50294 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 김홍

소송복대리인 변호사 정다운

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 창과방패

담당변호사 이재원

변 론 종 결 2022. 8. 10.

판 결 선 고 2022. 9. 28.

제1 심판결 인천지방법원 2020. 12. 8. 선고 2019가단23939 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고와 C 사이의 별지목록 기재 부동산 중 1/2 공유지분에 관하여 2018. 12. 10. 체결한 증여계약은 80,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
3. 피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다. 예비적으로 피고와 C 사이의 별지목록 기재 부동산 중 1/2 공유지분에 대한 2018. 12. 10.자 증여계약을 취소한다. 피고는 원고에게 별지목록 기재 부동산 중 1/2 공유지분에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2018. 12. 14. 접수 제114454호로 마친 공유지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C과 인천 서구 D아파트 E호에 대하여 보증금 80,000,000원, 차임 350,000원, 임대차기간 2016. 7. 1.부터 2018. 6. 30.까지로 정한 부동산임대차계약을 체결하였는데, C은 위 임대차계약 해지 이후에도 임대차보증금을 반환하지 아니하였다.

나. 이에 원고는 C을 상대로 인천지방법원 2018가단2911호로 임대차보증금반환청구소를 제기하였고, 위 법원은 2018. 3. 27. ‘C은 원고에게 80,000,000원을 지급하라’는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2018. 4. 14. 그대로 확정되었다.

다. C은 2018. 11. 30. 배우자인 피고와 김포시 F아파트 G호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 공유지분이전등기를 마쳤다가, 2018. 12. 14. 피고에게 이 사건 부동산 중 C 명의 1/2 지분(이하 ‘이 사건 공유지분’이라 한다)에 관하여 ‘2018. 12. 10.자 증여’를 원인으로 한(이하 ‘이 사건 증여계약’이라 한다) 소유권이전등기(인천지방법원 부천지원 김포등기소 2018. 12. 14. 접수 제114454호)를 마쳐주었다.

마. 이 사건 증여계약 당시 C은 이 사건 공유지분 이외에는 별다른 재산이 없었고 채무초과상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 따르면, 원고는 이 사건 증여계약 이전부터 C에 대하여 확정판결에 따른 임대차보증금 반환채권을 가지고 있었으므로 원고의 C에 대한 위 채권은 이 사건 증여계약에 대한 사해행위취소를 구할 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 사해행위 및 사해의사 인정 여부

채무자가 채무초과 상태에서 자신의 재산을 타인에게 증여하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위에 해당하는바(대법원 1988. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조), 앞서 인정된 사실에 의하면, C이 채무초과 상태에서 자신의 배우자인 피고에게 이 사건 공유지분을 증여하는 계약을 체결한 것은 사해행위에 해당한다. C은 이로써 원고를 비롯한 일반 채권자들을 해할 것을 알았다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 피고의 명의신탁 주장에 관한 판단

가) 주장 요지

이 사건 부동산 매수자금의 출처는 전부 피고이므로 피고가 실질적인 소유자로서 C에게 이 사건 공유지분을 명의를 신탁하였다가 이 사건 증여계약을 통하여 그 실질 명의를 회복한 것에 불과하므로, 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

나) 판단

(1) 관련 법리

부부의 일방이 혼인 중 그의 단독 명의로 취득한 재산은 그 명의자의 특유재산으로 추정되는 것이고, 그 재산의 취득에 있어 다른 일방의 협력이 있었다거나 내조의 공이 있었다는 것만으로는 그 추정이 번복되지 아니하는 것이지만, 다른 일방이 실제로 당해 재산의 대가를 부담하여 취득하였음을 증명한 경우에는 그 추정이 번복되고, 그 대가를 부담한 다른 일방이 실질적인 소유자로서 편의상 명의자에게 이를 명의신탁한 것으로 인정할 수 있으며(대법원 2000. 12. 12. 선고 2000다45723 판결 등 참조),

부동산의 명의수탁자가 신탁행위에 기한 반환의무의 이행으로서 신탁부동산의 소유권이전등기를 경료하는 행위는 기존채무의 이행으로서 사해행위를 구성하지 아니하지만(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다35884 판결 등 참조), 단순히 다른 일방 배우자가 그 매수자금의 출처라는 사정만으로는 무조건 특유재산의 추정이 반복되어 당해 부동산에 관하여 명의신탁이 있었다고 볼 것은 아니고, 관련 증거들을 통하여 나타난 모든 사정을 종합하여 다른 일방 배우자가 당해 부동산을 실질적으로 소유하기 위하여 그 대가를 부담하였는지 여부를 개별적·구체적으로 가려 명의신탁 여부를 판단하여야 한다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006두8068 판결 등 참조).

즉, 민법이 혼인 중에 일방 명의로 취득한 재산은 특유재산으로 추정한다는 부부별산제를 원칙으로 하고 있는 이상 매수자금이 상대방으로부터 제공되었다면 원칙적으로는 당해 부동산은 명의자가 상대방으로부터 매수자금을 증여받아 자기 명의로 취득한 특유재산으로 보아야 한다. 만약 그와 달리 상대방이 명의자에게 명의신탁한 부동산이라고 보기 위해서는 자금을 제공한 것 외에 당사자 사이에 명의신탁의 의사와 필요성이 있었음을 인정할 수 있는 증거가 있어야 할 것이다. 특히, 부부 간에 부동산 자체나 처분대금을 반환해야 할 필요성이 없거나 필요성이 소멸된 경우라면 더 이상 대내적, 대외적 관계의 불일치가 문제될 여지가 없기 때문에 두 사람 사이에 그 귀속 여부에 대해서 다툼이 없는 상태에서 대외적인 관계에 대해서만 공동의 이해에 따라 명의신탁 여부를 주장하는 것은 허용되기 어렵다.

(2) 구체적 판단

(가) 을 제27, 31 내지 40호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산은 공공건설임대주택으로써 C은 2010.경 주택도시보증공사 등과 2012. 2. 10.부터 2017. 2. 9.까지 위 부동산을 5년간 임차한 후 임차인의 분양전환신청에 따라 매매계약 체결에 따른 매매잔금을 지급하는 방식으로 매수하는 취지의 임대차계약을 체결한 사실, 피고는 C에게 2010. 3. 24. 200,000,000원, 2011. 11. 30. 30,000,000원을 송금하였고, C은 위 돈 중 18,250,000원[= 2010. 8. 26. 3,250,000원 + 2010. 9. 3. 15,000,000원)을 분양 전환 1차 계약금 명목으로, 2012. 4. 27. 91,250,000원을 분양 전환 잔금 명목으로 각 납부한 사실¹⁾, C은 분양 전환 2차 계약금 54,750,000원을 지급하기 위하여 자신 명의로 위 금액 상당의 대출을 실행하였는데 피고가

2017. 2. 6.경 위 대출금을 모두 완납한 사실, C과 피고는 2018. 11. 20. 이 사건 부동산의 분양자인 주식회사 H와 위 부동산에 관한 분양계약을 체결하였는데 피고가 자신의 명의로 주식회사 I으로부터 위 부동산을 담보로 한 대출을 실행하여 위 분양계약에 따른 매매잔금 207,377,482원을 모두 지급한 사실, 이후 위 부동산에 대한 소유권이전등기를 마치는데 필요한 법무사 비용 및 세금 등을 모두 피고가 부담한 사실이 각 인정되고, 이에 의하면 이 사건 부동산의 매수자금은 피고에게서 나온 것으로 볼 수 있다.

(나) 그러나 한편, 갑 제10호증, 을 제7, 11, 22, 35호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 앞서 인정한 사실만으로 피고와 C 사이에 이 사건 공유지분에 관한 명의신탁약정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 옳지 않다.

① 설령 피고가 전적으로 이 사건 부동산 매수자금을 부담하였다고 하더라도 그 원인관계는 명의신탁뿐만 아니라 대여, 증여 등 여러 가지 가능성이 있을 수 있으므로 이 사건 공유지분이 C의 소유라고 추정되는 상황에서 매수자금의 출처가 피고라고 하더라도 그러한 이유만으로 그 추정을 번복하고 피고가 이를 명의신탁한 것이라고 단정할 수는 없다.

② 이 사건 부동산은 최초에 공공건설임대주택으로써 통상의 주택 매매와는 달리 공공주택 특별법에 따라 무주택자, 일정기간 의무 거주 등으로 그 매수 자격요건이 제한되어 있는 주택[2012. 2. 10.부터 2017. 2. 9.까지의 임대기간(5년)이 종료 후 매매계약 관련 조항에 따라 임차인의 요청이 있을 경우 매매계약이 성립한다]이었고, C은 위 특별법이 요구하는 조건 등을 충족하여 이를 임차할 기회를 얻었던 것으로 보인다. C은 위 부동산을 임차한 후 일정기간 의무 거주하는 등으로 수분양자로서의 요건을 스스로 충족함에 따라 최종적으로는 2018. 11. 20.자 분양전환 신청을 통해 이 사건 부동산을 분양받게 된 것으로 보이고2), 단순히 피고의 자금 투입만을 이유로 피고 및 C이 위 부동산의 소유권을 취득할 수 있었던 것은 아니다.

③ C이 2016. 10. 25. 피고에게 작성하여 교부한 ‘소유권 이전 약속이행서’에는 C이 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전해주는 조건으로 피고는 피고 소유의 여주시 O 전 883㎡ 및 여주시 P 전 2,446㎡(이하 ‘이 사건 토지들’이라 한다)를 담보로 1억 원을 대출받아 이를 C에게 대여해

주기로 한다는 취지의 내용이 기재되어 있고, 피고는 위 약속이행서에 따라 C의 채권자 Q에게 이 사건 토지들에 관하여 여수원지방법원 여주지원 등기소 2016. 10. 25. 접수 제33510호로 채권최고액 1억 5,000만 원의 공동근저당권을 설정하여 주었다. 이처럼 C은 이 사건 부동산이 자신의 소유임을 전제로 피고에게 그 이전의 대가로 1억 원의 담보대출 등의 반대급부를 요구하기도 한 것으로 보인다.

다. 사해행위의 취소 및 가액배상

1) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상 경험법칙 또는 거래 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 따라서 사해행위로 부동산 소유권이 이전된 후 그 부동산에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 부동산을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 채무자에게 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 가액 상당의 배상을 구할 수 있다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결, 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우, 갑 제2호증의 2의 기재에 의하면, 피고가 C으로부터 이 사건 공유지분을 증여받은 후 2018. 11. 30. 주식회사 I에게 채권최고액 286,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐준 사실이 인정되고, 피고가 이 사건 공유지분을 근저당권의 제한이 없는 상태로 회복하여 C에게 이전해 줄 수 있다 등의 특별한 사정을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 공유지분의 증여계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 하고, 이 사건 증여계약은 이 사건 공유지분의 가액과 원고의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

3) 앞서 든 증거 및 갑 제4호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2020. 2. 경을 기준으로 이 사건 부동산과 같은 면적, 같은 층의 부동산의 실거래가가 365,000,000원에 이르고, 위

부동산에 설정된 주식회사 I 명의의 근저당권설정등기의 채권최고액의 범위 등에 비추어 이 사건 공유지분의 가액은 적어도 위 채권최고액의 절반인 143,000,000원은 상회할 것으로 보이고, 이 사건 변론 종결일 무렵에도 이와 유사할 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 공유지분에 관한 이 사건 증여계약은 이 사건 공유지분의 가액과 원고의 피보전채권액 중 적은 금액인 80,000,000원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

4) 따라서 피고는 가액배상으로서 원고에게 위 80,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부장하므로, 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 양민호, 판사 김혜인, 판사 전솔이

1) 보증금 입금확인서(을 제31호증)에서 ‘입금구분’ 항목 중 ‘수납’ 부분은 수분양자인 C이 부담한 것이고, ‘이자대납’ 부분(중도금 1 내지 4차 명목)은 주식회사 H이 금융기관으로부터 대출을 받아 부담한 것이다(피고의 2020. 10. 15.자 준비서면 제5면).

2) 위 아파트 입주민들과 건설사(주식회사 R, 2018. 7. 9. 주식회사 H로 상호가 변경되었다)간 분쟁[서울중앙지방법원 2017가합505662(본소), 2017가합525154(반소)]으로 분양전환이 지연되다가 2018. 9. 12.자 화해권고결정으로 위 분쟁이 종결됨에 따라서 비로소 분양전환이 이루어졌다.

