

대구지방법원 포항지원 2021. 5. 20 선고 2020가단107139 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2022. 5. 25 선고 2021나311539 판결

대구지방법원 포항지원 2021. 5. 20 선고 2020가단107139 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한양

담당변호사 전성제

피 고 B

소송대리인 변호사 성호휘

변론종결 2021. 4. 15.

판결선고 2021. 5. 20.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 7.경 체결된 건축주명의 양수도 계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 포항시 남구청장에 대하여 2020. 7. 31. 마친

건축주 변경등록의 말소절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 채무자 C에 대한 채권

1) 원고와 원고의 모 D은 2013.경 C과 그 시동생 E에게 주식회사 F의 주식 30억 원 상당을 매도하는 계약을 체결하였다.

2) 원고는 2017. 3.경 C을 상대로 주식양도대금 일부에 대한 청구의 소(서울동부지방법원 2017가합102875)를 제기하여 2017. 7. 6. 법원으로부터 4억 2,000만 원 및 그 지연손해금에 대한 승소판결을 받았고, 이후 위 판결은 확정되었다.

3) 원고는 2017. 9. 22. 위 확정판결에 기하여 C 소유인 포항시 남구 G아파트 H호에 대한 부동산강제경매를 신청하였고, 그 절차에서 원고의 승계인이 3억 3,000만 원 가량을 배당받았다.

4) 그 후 원고와 C 사이의 서울동부지방법원 2018가합112442(본소), 2019가합108457(반소) 소송에서 C은 원고에게 주식양수대금 10억 8,000만 원을 지급하라는 판결이 선고되어 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

5) 원고는 2020. 6. 30. 위 서울동부지방법원 2018가합112442(본소), 2019가합108457(반소) 확정판결에 기하여 C이 건축주로 되어 있던 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 미완성 건물’이라 한다)에 대하여 부동산강제경매 신청(이 법원 I)을 하였다.

6) 경매법원은 이 사건 미완성 건물이 미등기 부동산임을 이유로 채무자 C의 소유임을 증명하는 서류 등을 보완하라는 보정명령을 하였고, 원고는 서류 보완을 위하여 2020. 7. 13. 포항시 남구청에 정보공개청구를 하였다.

나. C의 건축주명의 변경 행위

1) C은 2019. 1. 18. 자신의 명의로 이 사건 미완성 건물의 신축에 관한 건축허가(J)를 받았다.

2) C과 피고는 2020. 7.경 이 사건 미완성 건물에 대한 건축주명의를 C에서 피고로 변경하기로 합의하고(이하 ‘이 사건 건축주명의 변경 약정’이라 한다), 같은 달 31. 건축주명의 변경절차를 마쳤다.

3) 이 사건 미완성 건물은 지하 1층, 지상 2층, 연면적 290.16㎡ 규모의 단독주택으로 2020. 7.경 당시 기둥, 벽체, 지붕 등 외부 골조공사는 모두 마쳐진 상태였고, 현재는 공사대금 지급이 중단되어 공사가 중단된 상태이다(갑 제8호증의 8, 9쪽 사진).

4) C은 K와 2012. 8. 8. 결혼하여 2020. 1. 31. 이혼하였고, 피고는 K의 어머니이다.

다. C의 재산

1) C은 2019. 3. 25. 이 법원 재산명시 기일에 출석하여 선서한 후 재산목록으로 보험해약 환급금 200만 원만을 신고하였다.

2) 2020. 7. 무렵 C은 경북 영덕군 L 외 1건의 토지(면적 합계 106㎡)를 소유하고 있었는데, 위 토지에 대해서는 소액징수면제 대상으로 재산세가 부과되지 않고 있다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 23, 24호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 을 제12호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장요지

1) 원고

C은 자신이 거주할 목적으로 이 사건 미완성 건물을 신축하던 중, 자신의 유일한 재산인 이 사건 미완성 건물을 시어머니인 피고에게 무상으로 양도하여 채권자의 공동담보를 부족하게 하는 사해행위를 하였다. C의 사해의사가 인정되고, 피고의 악의가 추정되는바, 위 양수도 계약을 취소하고 피고는 건축주명의 변경등록을 말소할 의무가 있다.

2) 피고

피고는 피고 소유인 포항시 남구 M 대지 상에 기존 건물을 철거하고 새로운 건물로 신축하기로 하면서 그 과정이 너무 복잡하고 힘들어 인근에 사는 C에게 도와줄 것을 부탁하였는데, 관공서에 건축신고를 대행하던 사람이 실수로 건축주 명의를 C으로 등록한 것에 불과하다. C은 비록 피고의 아들과 이혼을 하였지만, 포항에서 피고의 손자를 양육하고 있었고 피고가 달리 의지할 사람이 없어서 부탁을 하였던 것이다. 피고는 이 사건 미완성 건물에 들어간 모든 공사비용을 부담하였으며, C은 공사비용을 전혀 부담하지 않았다. 따라서 건축주명의를 피고로 변경한 것은 사해행위가 아니다.

나. 판단

1) 피보전채권

앞서 본 바와 같이 원고는 채무자 C에 대하여 승소판결에 기초한 10억 원 이상의 채권을 가지고 있다.

2) 사해행위

(가) 건축 중인 건물 외에 별다른 재산이 없는 채무자가 수익자에게 책임재산인 건물을 양도하기 위하여 수익자 앞으로 건축주명의를 변경해 주기로 약정하였다면 위 양도 약정이 포함되어 있다고 볼 수 있는 건축주명의 변경 약정은 채무자의 재산감소 효과를 가져오는 행위로서 다른 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위가 될 수 있다(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다279206 판결 참조).

(나) 앞서 본 바와 같이 2020. 7.경 C은 원고에게 원금 10억 원 이상 및 그 지연손해금 상당의 채무를 부담하고 있는 반면 자신이 건축주로 되어 있는 이 사건 미완성 건물(공사대금 4억 원) 및 위 L 외 1건의 토지를 소유하고 있었는바, 채무초과상태에 있었다고 할 것이다.

(다) 갑 제9, 16 내지 18, 22, 31 내지 33호증, 을 제4, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음의 사실이 인정된다.

- ① C의 남편 K는 해외 불법도박사이트 운영의 범죄사실로 유죄 판결을 받았고[K에 대한 몰수부대보전청구 사건에서 위 도박사이트를 통해 약 4,000억 원을 취득한 것으로 기재되어 있다(갑 제22호증)], C도 K로부터 28억 원 상당의 현금을 교부받아 생활비 등에 사용한 사실(범죄수익 은닉의 규제 및 처벌 등에 관한 법률 위반)로 공소제기 되었다.
 - ② 피고는 2003. 3.경 거제시로 이주한 이후 거제시에게 계속 거주 중인 반면, C은 포항시에서 태어나서 2020. 1. 31.부터 같은 해 2. 20.까지 서울로 주민등록을 이전한 외에 계속 포항시에 주소를 두고 있고, 2020. 2. 1. 이 사건 미완성 건물 소재지에 전입신고를 하여 같은 해 5. 15.까지 주소를 두기도 하였다.
 - ③ C은 자신의 명의로 이 사건 미완성 건물에 대한 설계용역계약을 체결하였고, 역시 자신의 명의로 공사대금을 4억 원(부가가치세 별도)으로 한 건축 도급계약을 체결하였다.
 - ④ 이 사건 미완성 건물에 대한 건축허가를 받기 위해 C은 토지 소유자인 피고 명의의 '토지 사용 승낙서'(피고의 인감증명서 첨부. 갑 제31호증)를 관할 관청에 제출하였다.
 - ⑤ 이 사건 미완성 건물의 설계비용은 현금으로 지급되었고, 공사대금도 2,000만 원, 2,000만 원, 3,500만 원으로 나누어 현금으로 지급되었다(갑 제14호증, 을 제11호증. 그 외 공사대금 지급에 관한 자료는 제출되지 않았다).
- 앞서 본 인정사실들을 종합하여 보면, C이 남편 K로부터 상당한 금액의 현금을 받은 것으로 보이는 점, 포항시에 지하 1층, 지상 2층의 상당히 넓은 규모의 주택을 신축할 필요성은 피고보다는 C에게 있을 것으로 보이는 점, 피고는 인감증명서를 교부하여 자신의 명의로 된 토지 위에 C이 건물을 건축하는 것을 허락한 점, 이 사건 미완성 건물에 대한 건축허가를 받기 위하여 피고 명의의 토지사용승낙서를 작성하기도 하였는바 설계회사의 단순한 실수로 건축주 명의를 C으로 신고하였다고 보기는 어려운 점, 2,000만 원 또는 3,500만 원이라는 돈을 현금으로 시공회사에 지급하는 것은 이례적인 점, 원고가 이 사건 미완성 건물에 대해 강제집행신청을 하고 자료 보관을 위하여 포항시 남구청에 C에 관련된 정보공개청구를 한 직후에 C이 이 사건 미완성 건물에 대한 건축주명의 변경절차를 진행한 점 등의 사정이 인정되는바, 이 사건 미완성 건물은 원래의 건축주인 C의 책임재산이라고 할 것이다. 따라서 C과 피고 사이에 2020. 7.경 있었던 이 사건 건축주명의 변경

약정은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정되며, 피고의 악의도 추정된다.

피고는 2018. 8. 18. 포항시 남구 M 토지 및 그 지상건물을 7억 3,000만 원에 매수하면서, 매매대금은 위 부동산을 담보로 3억 3,000만 원을 대출받고, 피고의 형제들로부터 2억 6,100만 원을 차용하고, 나머지는 피고의 자금으로 매수하였으며, 이후 건물 신축 자금도 형제들로부터 차용하였다고 주장하면서 을 제3, 6, 7, 11호증을 근거로 제출하고 있는데, 피고에게 곧바로 필요한 부동산도 아님에서 형제들로부터 상당한 돈을 차용하여 부동산을 매수한 후 그 즉시 건물을 철거하고 역시 형제들로부터 자금을 차용하여 신축건물을 짓는 것은 이례적으로 보이는바, 이 사건 미완성 건물이 피고의 소유라는 피고의 주장(원고의 청구에 대한 부인)은 받아들이지 않는다.

3) 소결론

따라서 C과 피고 사이에 이 사건 미완성 건물에 관하여 2020. 7.경 체결된 건축주명의 양수도 계약(이 사건 건축주명의 변경 약정을 말한다)은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 미완성 건물에 관하여 포항시 남구청장에 대하여 2020. 7. 31. 마친 건축주 변경등록의 말소절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임영철

별지목록

부동산의 표시

경북 포항시 남구 지상

지하 1층/ 지상 2층 건축면적 173.88㎡, 총면적 290.16㎡의 미완성 건물. 끝.

