

부산지방법원 동부지원 2021. 1. 20 선고 2019가단200777 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A 주식회사

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 오륜

담당변호사 김경호

변 론 종 결 2020. 12. 9.

판 결 선 고 2021. 1. 20.

## 주 문

1. 피고 C는 소외 D(주민등록번호 1 생략)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고 C가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

## 주 위 적 청 구 취 지

주문과 같다.

### [제1 예비적 청구취지]

별지 목록 기재 부동산에 관하여,

1. 피고 C는 피고 B에게 부산지방법원 동부지원 2018. 5. 15. 접수 제36350호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
2. 피고 B은 D에게 2018. 5. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

### [제2 예비적 청구취지]

별지 목록 기재 부동산에 관하여,

1. 피고 B과 D 사이에 2014. 10. 23. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고 C는 피고 B에게 부산지방법원 동부지원 2018. 5. 15. 접수 제36350호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 피고 B은 D에게 부산지방법원 동부지원 2014. 10. 23. 접수 제103244호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권

(1) 주식회사 중소기업은행(이하 ‘기업은행’이라 한다)은 2011. 8. 24. ‘E’을 운영하는 D와 여신거래약정을 체결하고 D에게 5억 원을 대출하였고, D의 자 F은 기업은행에 대하여 위 대출금채무를 2억 300만 원의 한도에서 연대보증하였다.

(2) 기업은행은 2015. 9. 22. D에 대한 위 대출금 채권을 G 유한회사에 양도하고, 2015. 9. 23.경

D에게 채권양도를 통지하였다. G 유한회사는 2018. 10. 15.경 원고에게 위 대출금 채권을 다시 양도하고, 2018. 11. 27.경 D에게 채권양도를 통지하였다.

(3) 2018. 10. 24.을 기준으로 위 대출금채권은 원금 216,720,482원 및 이자, 지연손해금이 남아있었다.

#### 나. 이 사건 각 부동산의 매매 및 소유권이전등기

(1) D는 2014. 10. 23. 피고 B와 사이에, 자신이 소유하고 있던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 5,700만 원으로 하는 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 제1매매계약’이라 한다), 같은 날 피고 B 앞으로 제2예비적 청구취지 제3항 기재 소유권이전등기를 마쳐주었다.

(2) 피고 B은 2018. 5. 15. 피고 C와 사이에, 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 4,400만 원으로 하는 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 제2매매계약’이라 하고, 이 사건 제1매매계약과 함께 칭할 때는 ‘이 사건 각 매매계약’이라 한다), 같은 날 피고 C 앞으로 제2예비적 청구취지 제2항 기재 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거: 갑 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

## 2. 주장 및 판단

### 가. 원고의 주장 요지

주위적으로, 이 사건 각 매매계약은 모두 강제집행면탈을 위하여 이루어진 통정허위표시에 해당하여 무효이므로, 원고는 D의 채권자로서 D를 대위하여 피고 C에 대하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

제1예비적으로, D가 이 사건 각 부동산을 피고 B에게 실제 매도한 것이라면, 이 사건 제2매매계약은 D가 피고 B으로부터 이를 재매입하면서 피고 C에게 명의신탁을 한 것이므로, 피고 C는 피고 B에게 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기를 말소하여야 하고, 피고 B은 D에게 다시 이 사건 제2매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐야 한다.

제2예비적으로, 이 사건 제1매매계약은 D가 채무초과상태에서 행한 사해행위에 해당하므로, 이 사건 제1매매계약은 취소되어야 하고, 피고들은 수익자 또는 전득자로서 D에게 각 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

#### 나. 주위적 청구에 관한 판단

갑 제6 내지 17호증의 각 기재, 이 법원의 H행복지원센터에 대한 사실조회결과, 이 법원의 주식회사 I에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 각 매매계약은 D와 피고들이 D에 대한 강제집행을 면탈하기 위하여 통정하여 한 허위표시에 의한 것으로 판단되고, 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

(1) 피고 B은 F와 함께 발기인이 되어 주식회사 J이라는 회사를 설립한 후 위 회사의 사내이사 겸 대표이사로 있었던 자이고, 피고 C는 D의 아들이자 이 사건 대출금채무의 연대보증인인 F의 사실상의 처이거나 적어도 내연관계에 있는 자이다.

(2) 피고측은 이 사건 제1매매계약 체결 경위에 대하여, D가 기업은행에 대한 채무를 변제할 자금을 마련하기 위하여 기업은행의 제안으로 매도하게 되었다고 주장하였다가, 다시 피고 B에 대한 채무에 대한 대물변제로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 이전하여 주었다고 주장하여 그 주장이 서로 모순되고, 그와 같이 모순된 주장을 하는 데 대한 아무런 해명이 없다.

(3) 피고들은 이 사건 각 매매계약에 관하여 작성된 매매계약서를 제출하지 못하고 있고, 이 사건 각 매매계약의 매매대금 지급(대물변제라면 대상 채무)을 증명하기 위하여 제출한 금융자료는 이 사건 제1매매계약에 경우에는 피고 B이 2012년도에 D에게 2억 원을 송금한 자료뿐이고, 이 사건 제2매매계약의 경우에는 소외 K가 2018. 5. 14. 피고 B에게 4,400만 원을 송금한 자료뿐이다.

그러나 피고 B의 경우, 차용증도 제출되지 아니하였고, 이자를 지급받은 자료나 차용금 변제를 독촉한 흔적을 찾을 수 없다. 피고 C의 경우, K가 송금한 돈의 출처가 피고 C인지 여부를 확인할 아무런 자료가 없다. 앞서 본 피고들과 D, F과의 관계를 고려하면, 피고 B이 송금한 2억 원이 다른 명목의 돈이 아닌 대여금이라는 점, K가 피고 C를 대신하여 매매대금을 지급하게 된 경위, 피고 C가 K에게 그

대가를 지급하였는지 등에 대하여 추가 설명과 입증이 필요하다 할 것임에도, 원고의 거듭된 촉구에도 불구하고 피고들은 이에 응하지 않고 있다.

오히려 K는 D의 사위이고, K가 입금한 위 4,400만 원의 출처는 피고 C가 아닌 소외 L으로 확인되며, 피고 B은 위와 같이 송금받은 4,400만 원 중 1,000만 원을 D의 딸 M의 계좌로 보내는 등 의심되는 사정들이 다수 확인된다.

(4) 무엇보다도 이 사건 각 부동산은 D의 거주지인 주택인데, D는 이 사건 각 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐준 이후에도 이 사건 각 부동산에서 계속 거주하고 있다. 이와 관련하여 원고는 피고들에게 D가 계속 거주하고 있는 이유, 임대차계약 체결 여부, 임료 수령 여부에 대하여 설명하여 줄 것을 촉구하였으나, 피고들은 아무런 답변을 하지 아니하였고, 오히려 피고 C가 피고 B으로부터 이 사건 각 부동산을 저렴하게 매수한 이유는 D가 계속 거주하기 때문이라는 납득할 수 없는 설명을 하고 있다.

(5) 이 사건 제1매매계약이 체결될 무렵 D, F 소유의 다른 부동산들도 피고들에게 그 소유권이 이전되었다. 즉, 피고 B은 2014. 9. 17. D 소유의 부산 해운대구 N 대 52㎡ 및 그 지상 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C는 2014. 10. 24. F 소유의 부산 기장군 O아파트 P호에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으며, 아래에서 보는 바와 같이 경매로 넘어간 Q 토지 및 건물을 제외하고는 D나 F 소유의 다른 부동산은 더 이상 존재하지 아니한다.

(6) D는 부산 기장군 R 소재 토지 및 건물 2동을 소유하고 있기는 하였으나, 위 Q 토지 및 건물에 관하여 부산신용보증재단 및 신용보증기금에 의해 이 사건 제1매매계약이 이루어진 직후인 2015. 1.경 각 가압류집행이 이루어졌고, 곧이어 2015. 5. 4. 기업은행의 신청에 따라 위 각 부동산에 관하여 임의경매절차가 진행되어 결국 매각되었으며, 그럼에도 D는 기업은행에 대한 채무를 포함하여 자신의 채무를 모두 변제하지 못하였다. 이러한 사정에 비추어 보면, D는 이 사건 제1매매계약 체결 시점부터 이미 자신이 부담하고 있던 채무를 제대로 변제하기 어려운 상황에 있었던 것으로 추정된다.

다. 소결론

그렇다면 이 사건 각 매매계약은 통정허위표시로서 무효이므로, 피고 C는 D에게 이 사건 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것이고, 원고는 무자력<sup>1)</sup>인 D를 대위하여 이를 청구할 권리가 있다.

### **3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단**

피고 C에 대한 주위적 청구를 인용하므로, 피고 B에 대한 각 예비적 청구에 대해서는 나아가 판단하지 아니한다.

### **4. 결론**

원고의 피고 C에 대한 주위적 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각하며, 소송비용은 피고 B에 대한 부분을 포함하여 패소자인 피고 C가 부담하는 것으로 정함이 상당하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남세진

별지

#### 부동산의 표시

1. 부산광역시 해운대구  대 36㎡
2. 부산광역시 해운대구  대 20㎡
3. 부산광역시 해운대구  외 1필지 내제조표

(건물의 표시)

부산광역시 해운대구

조표  벽돌조 스라브지붕 3층

단독주택(4가구)

1층 49.40㎡

2층 49.40㎡

3층 49.40㎡

1) 현재 무자력인 사실은 D 소유 부동산이 없는 점, 원고에 대하여 부담하고 있는 채무 규모를 고려하여 인정한다.