

서울북부지방법원 2021. 9. 2 선고 2020가단147419 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태청

담당변호사 유수왕

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이성은

변 론 종 결 2021. 7. 1.

판 결 선 고 2021. 9. 2.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 30. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2020. 12. 30. 접수 제282921호로 마친 소유권이전청구권가등기에 대하여 사해행위취소를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 C와 명의신탁약정을 체결하여 C 명의로 D과 2015. 8. 12. 포천시 E, F, G, H 토지에 관하여 매매대금 9억 4,500만 원으로 하는 매매계약을 체결하였다.

나. 원고의 돈으로 매도인 D에게 위 매매계약에 따른 계약금 9,400만 원 및 중도금 3억 원이 지급되었다.

다. 이후 위 각 토지에 관하여 2016. 5. 24. 임의경매절차가 개시되어 그 중 포천시 F 토지가 매각되었다. 이에 D은 이 법원 2017년 금 제3679호로 C을 피공탁자로 하여 3억 원을 공탁하였고, C은 2017. 9. 4. 이를 출급하였다.

라. 원고는 C을 상대로 이 법원 2017가합25790호로 위 명의신탁약정의 무효를 이유로 위 명의신탁약정에 따라 원고가 C에게 매수자금으로 지급한 3억 9,400만 원에 대한 부당이득반환의 소를 제기하였다. 이 법원은 2020. 2. 13. C에 대하여 원고에게 3억 9,400만 원 및 이에 대하여 2017. 10. 18.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 것을 명하는 판결을 선고하였다. 이에 C이 항소하였고, 그 항소심(서울고등법원 2020나2010075)은 2020. 10. 30. C의 상계항변을 일부 받아들여 위 1심 판결 중 C의 일부 패소 부분을 취소하고, C에 대하여 원고에게 415,004,553원 및 그 중 394,000,000원에 대하여 2020. 1. 8.부터 2020. 10. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 것을 명하는 판결을 선고하였다. 이에 대한 C의 상고(대법원 2020다285871)가 기각되어 위 판결은 2021. 3. 5. 확정되었다(이하 확정된 위 판결을 ‘이 사건 확정판결’이라 하고, 위 판결에 의해 인정된 채권을 ‘이 사건 부당이득반환채권’이라 한다).

마. C은 2017. 9. 25. I과 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 매매대금을 4억 6,000만 원으로 하는 매매계약을 체결하고, 2017. 12. 15. 이 사건 아파트에 관하여 C 앞으로

소유권이전등기를 마쳤다. C은 2017. 12. 15. 주식회사 J으로부터 총 3억 800만 원을 대출받으면서 그 담보로 이 사건 아파트에 관하여 주식회사 J 앞으로 C을 채무자로 하는 채권최고액 2억 2,000만 원 및 1억 2,960만 원의 각 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

바. C은 2018. 1. 3. 자신의 언니인 피고와 이 사건 아파트에 관한 매매예약을 체결하고 이를 원인으로 같은 날 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 제1가등기’라 한다)를 마쳐주었다.

사. 원고는 이 사건 확정판결을 집행권원으로 하여 이 사건 아파트에 관하여 강제경매신청을 하여 2020. 3. 10. 강제경매개시결정을 받았다. 이후 이 법원은 2020. 10. 27. 원고가 민사집행법 제102조 제1항에 의한 통지를 받고도 같은 조 제2항에 따른 신청을 하지 않는다는 이유로 위 강제경매개시결정을 취소하고 원고의 강제경매신청을 기각하는 결정을 하였다.

아. 이 사건 제1가등기는 2020. 12. 16. 해제를 원인으로 말소되었고, 같은 날 C은 이 사건 아파트에 관하여 주식회사 J 앞으로 자신의 동생인 K를 채무자로 하고, 채권최고액을 1억 2,000만 원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

자. C은 2020. 12. 30. 피고와 재차 이 사건 아파트에 관한 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 체결하고 이를 원인으로 같은 날 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 제2가등기’라 한다)를 마쳐주었다.

차. C과 피고가 2020. 12. 30. 이 사건 아파트에 관하여 위 매매예약을 체결할 당시 이 사건 아파트는 C의 유일한 재산이었다.

카. 2020. 3. 15. 기준 이 사건 아파트의 시가는 6억 1,200만 원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 3, 6, 7, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피보전채권의 존재

원고가 C에 대하여 이 사건 부당이득반환채권을 가지고 있고, 그 채권이 이 사건 매매예약 체결 이전에 존재하고 있었음은 앞서 살펴본 바와 같은바, 이 사건 부당이득반환채권은 이 사건 매매예약에 대한 사해행위취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

3. 사해행위 및 사해의사

1) 갑 제8 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 2017. 9. 4. D이 중도금 반환을 원인으로 공탁한 3억 원을 자신의 L은행계좌((계좌번호 1 생략), 이하 '제1L은행계좌'라 한다)로 입금 받은 사실, C이 2017. 9. 5. 위 3억 원 중 1,000만 원을 자신의 L은행정기예금계좌(계좌번호 2 생략)로, 5,000만 원을 자신의 다른 L은행정기예금계좌(계좌번호 3 생략)로 각 이체한 사실, C이 2017. 9. 6. 위 3억 원 중 1억 9,000만 원을 자신의 다른 L은행계좌((계좌번호 4 생략), 이하 '제2L은행계좌'라 한다)로 이체한 사실(위 이체 당시 제2L은행계좌의 잔고는 0원이었다), C이 제2L은행계좌에서 2017. 9. 25. 4,600만 원을 인출하여 이 사건 아파트 계약금으로 지급하고, 2017. 10. 30. 6,000만 원을 인출하여 이 사건 아파트 중도금으로 지급한 사실, C이 이 사건 아파트의 잔금지급일(2017. 12. 15.)이 다가오던 2017. 12. 1.에 위 정기예금 1,000만 원을 해지하고, 2017. 12. 6.에 위 정기예금 5,000만 원을 해지함과 아울러 제2L은행계좌에서 2,000만 원을 자기앞수표로 인출한 사실을 각 인정할 수 있다.

위 인정 사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, C과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매예약은 통정허위표시에 의한 것으로 무효라고 보는 것이 맞다.

가) C은 D으로부터 반환받은 중도금 3억 원(원고의 돈으로 D에게 지급된 것으로 이 사건 확정판결에 의해 C이 원고에게 부당이득으로 반환해야 할 돈이다)으로 이 사건 아파트 매매대금 총 4억 6,000만 원 중 계약금 4,600만 원, 중도금 6,000만 원을 지급하였다. C은 나머지 매매대금 3억 5,400만 원 중 3억 800만 원은 주식회사 J에 이 사건 아파트를 담보로 제공하고 대출받은 돈으로 지급하였다. C은 나머지 잔금 4,600만 원 및 취득세, 등기비용 등을 D으로부터 받은 3억 원에서 정기예금 등으로 예치하였다가 2017. 12. 1. 및 2017. 12. 6.에 인출한 8,000만 원으로 지급한 것으로 보인다.

나) 피고는 이 사건 매매예약 체결 및 이 사건 제2가등기의 경로 경위와 관련하여, 자매간인 피고와 C, K가 함께 살 집을 마련하기 위해 2012년경부터 C 명의 계좌에 돈을 송금하여 매입자금을 모았는데, 피고가 C의 계좌로 송금한 돈이 총 52,577,003원이고, K가 C의 계좌로 송금한 돈이 총 78,998,066원에 이르렀으며, 이 사건 아파트를 매입하여 세 사람 앞으로 공유등기를 하는 것이 맞으나, 대출조건 등을 고려하여 우선 C 단독 명의로 이 사건 아파트를 매입하되 이후 분쟁 발생을

막기 위해 피고 명의로 이 사건 제2가등기를 마친 것이라고 주장하고 있다. 그러나 피고와 K가 C 명의 계좌로 송금한 위 돈이 아파트 매입자금으로 송금된 돈이라고 인정할 만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 이 사건 아파트의 매매대금 중 은행대출금으로 지급된 부분을 제외한 나머지 매매대금이 C이 피고와 K로부터 송금 받은 돈으로 지급된 것이 아니라 D으로부터 반환받은 돈으로 지급되었음은 앞서 살펴본 바와 같은바, 피고가 C에게 지급한 돈으로 이 사건 아파트의 매매대금 중 일부를 지급했기 때문에 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 제2가등기를 마쳤다는 피고의 주장은 사실과 다를 수 있다.

다) 또한, 피고가 C의 계좌로 송금한 돈이 52,577,003원이고, K가 C의 계좌로 송금한 돈은 그보다 더 많은 78,998,066원인데, 피고의 주장에 의하면 피고의 지분을 담보하기 위해 이 사건 아파트 전체에 대하여 피고 앞으로 소유권이전청구권가등기를 마쳐주고, K에게는 아무런 담보를 제공하지 않았다는 것인바, 피고의 주장은 어느 모로 보나 납득하기 어렵다.

2) 2020. 3. 15. 기준 이 사건 아파트의 시가가 6억 1,200만 원임은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 매매예약 체결 시점에도 이 사건 아파트의 시가가 6억 1,200만 원인 것으로 볼 수 있다. 이 사건 매매예약 체결 당시 이 사건 아파트에 설정되어 있던 각 근저당권의 채권최고액 합계가 4억 6,960만 원(= 2억 2,000만 원 + 1억 2,960만 원 + 1억 2,000만 원)임은 앞서 본 바와 같다. 그렇다면 이 사건 매매예약 체결 당시 C의 유일한 재산인 이 사건 아파트의 시가가 이 사건 아파트에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채권액을 초과하고 있다고 할 것이므로, 그 초과하는 범위 내에서는 이 사건 아파트에 관하여 통정허위표시에 의해 이 사건 매매예약을 체결한 것이 사해행위에 해당한다. 또한, 이 사건 매매예약이 통정허위표시에 의해 이루어졌으므로, C과 피고는 이 사건 매매예약의 체결로써 일반채권자들을 해할 것을 알았다고 보는 것이 맞다.

4. 사해행위취소 및 원상회복

이 사건 매매예약은 앞서 살펴본 바와 같이 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 사해행위취소를 원인으로 이 사건 제2가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19435 판결 참조).

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김병훈

별지

부동산목록

1. 1동의 건물 표시

서울 강북구 동

[도로명주소]

서울 강북구

건물내역 : 철근콘크리트구조 평층라브지붕 20층아파트

1층 420.216㎡
 2층 443.9224㎡
 3층 443.9224㎡
 4층 443.9224㎡
 5층 443.9224㎡
 6층 443.9224㎡
 7층 443.9224㎡
 8층 443.9224㎡
 9층 443.9224㎡
 10층 443.9224㎡
 11층 443.9224㎡
 12층 443.9224㎡
 13층 443.9224㎡
 14층 443.9224㎡
 15층 443.9224㎡
 16층 443.9224㎡
 17층 443.9224㎡
 18층 443.9224㎡
 19층 443.9224㎡
 20층 443.9224㎡

전유부분의 건물의 표시

6층 호 철근콘크리트구조 84.9909㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 서울 강북구 대 8712.3㎡

대지권의 종류 : 1소유권대지권

대지권비율 : 8712.3분의 45.14

- 이 상 -

