

인천지방법원 부천지원 2021. 10. 15 선고 2020가합105035 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원(인천) 2023. 4. 14 선고 2021나16124 판결

인천지방법원 부천지원 2021. 10. 15 선고 2020가합105035 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이정용

피 고 1. B

2. C

소송대리인 법무법인 세주로, 담당변호사 윤재필

변론종결 2021. 10. 1.

판결선고 2021. 10. 15.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

D와 피고 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 12. 1. 체결된 명의신탁약정을 취소한다.
피고 C는 원고에게 355,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권

원고는 D를 상대로 대여금 청구의 소를 제기하였고(인천지방법원 부천지원 2019가단108383), 위 법원은 2020. 7. 10. “D는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2014. 5. 23.부터 다 갚는 날까지 연 18%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”라는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2020. 7. 30. 확정되었다.

나. 각 매매계약 체결 경위

- 1) 피고 B는 2015. 12. 22. 김포시 E 답 7,024㎡(이후 2020. 2. 10. 및 2020. 4. 21. 별지 목록 기재 각 부동산으로 각 분할되었다. 이하 분할 전후를 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 그 앞으로 2015. 12. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) D의 아들인 피고 C는 2018. 6. 4. 피고 B로부터 이 사건 부동산을 매매대금 355,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).
- 3) 피고 C는 이 사건 매매계약에 따라 2018. 7. 27. 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 F조합에 채권최고액을 294,000,000원, 채무자를 피고 C로 하는 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

D는 원고에 대한 채무를 면탈할 목적으로 피고 B와 명의신탁약정을 체결하여 먼저 피고 B의 명의로 이 사건 부동산을 매수한 후, 허위로 꾸민 이 사건 매매계약을 통하여 이를 피고 C에게 증여하였다. 이로 인하여 D의 채무초과 상태가 더욱 악화되었으며, 피고들의 사해의사도 추정되므로 이 사건 명의신탁약정은 사해행위로서 취소되어야 하고, 악의의 전득자인 피고 C는 원고에게 가액배상으로 355,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

피고 B는 자신의 자금으로 이 사건 부동산을 매수한 것일 뿐, D와 명의신탁약정을 체결한 사실이 없다.

피고 C 또한 은행 대출금 등으로 매매대금을 마련하여 피고 B로부터 정당하게 이 사건 부동산을 매수하였다.

3. 판단

가. 명의신탁약정 인정 여부

1) 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 진다(대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제2호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 증인 G, D의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B와 D 사이에 ‘이 사건 부동산을 D의 자금으로 매수하면서 그 명의만 피고

B 앞으로 소유권이전등기를 마치기로 한다'는 내용의 명의신탁약정이 체결되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 부동산에 관한 등기부등본에는 피고 B가 H로부터 매매대금 370,000,000원에 이 사건 부동산을 매수하였다고 기재되어 있고, 달리 D와 피고 B 사이에 명의신탁약정이 체결되었음을 알 수 있는 객관적인 증거가 없다.

② 원고는, 피고 C가 D의 아들이고, 그 나이 및 경력에 비추어 이 사건 매매계약의 매매대금 355,000,000원을 부담할 수 있는 여력이 되지 않았으므로, D가 피고 B와의 명의신탁약정을 통해 먼저 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 피고 B 명의로 마친 후, 이 사건 매매계약을 통해 피고 C에게 증여한 것이라고 주장한다. 그러나 피고 C는 이 사건 매매계약 체결 무렵 I은행으로부터 2018. 5. 31. 50,000,000원, 2018. 7. 24. 40,000,000원의 각 신용대출을, 2018. 7. 27. 이 사건 부동산을 담보로 F조합로부터 245,000,000원의 대출을 각 받았는바, 위 대출금 합계는 335,000,000원으로 이 사건 매매계약의 매매대금과 20,000,000원의 차이밖에 나지 않는다.

③ 피고 C는 2018. 6. 5. 피고 B에게 I은행으로부터 2018. 5. 31. 대출받은 50,000,000원 중 40,000,000원을 이 사건 매매계약의 계약금 명목으로 송금하였고, 2018. 7. 27. F조합으로부터 받은 대출금으로 피고 B를 채무자로 한 J조합에 대한 담보대출금을 대위변제하는 방식으로 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 실제로 지급한 것으로 보인다.

④ 원고는, 피고 C가 중도금 50,000,000원을 현금으로 지급하였다는 주장이 허위라고 주장하나, 이는 추측에 불과할 뿐 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 오히려 을 제3호증의 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고 B가 2018. 6. 15. 피고 C에게 중도금 50,000,000원을 수령하였다는 내용의 영수증을 작성해 준 점, 위 중도금 액수는 전체 매매대금 중 14% 정도에 불과한 점 등에 비추어 보면, 중도금 50,000,000원에 대한 계좌거래내역이 존재하지 않는다는 사정만으로 이 사건 매매계약이 허위로 체결된 것이라고 단정하기 어렵다.

⑤ 증인 G은 이 법정에서 “D가 이 사건 매매계약 체결 한 달 전에 찾아와서 ‘동업자인 피고 B와 다툼이 있어 동업관계를 정리하고 양식장으로 사용하던 이 사건 부동산을 아들인 피고 C가 매수하고자 한다. 피고 B와 매매계약 협의를 해 달라’는 요청을 하였다. 피고 B와 D, 피고 C가 함께 매매대금 액수에

관한 협의를 하여 계약 당일 355,000,000원으로 정해졌다. 위 액수는 당시의 농지 시세였다. 이 사건 매매계약 체결을 중개한 대가로 피고 C로부터 중개수수료 3,000,000원을 받았다.”라고 진술하였다.

⑥ 증인 D도 이 법정에서 “피고 B가 이 사건 부동산을 제공하고, 내가 양식업 기술 등을 제공하여 양식장을 운영하기로 하고, 수익을 반반 나누기로 하였다. 그런데 양식장을 운영해도 남는 수익이 없자 피고 B가 짜증을 내며 양식장을 접고 이 사건 부동산을 팔겠다고 했다. 그래서 피고 B와 친분이 있는 G를 찾아가 이 사건 부동산을 아들인 피고 C가 매수할 수 있도록 피고 B에게 제안해달라고 요청했다. 직접 피고 B와 협의하지 않은 이유는 동업관계가 틀어져 직접 얘기하기 곤란했기 때문이다. 나는 피고 C에게 금전적인 지원을 할 만한 여력이 없었다. 돈이 없었기 때문에 피고 C가 자신이 번 돈과 대출금으로 이 사건 부동산을 매수한 것이다”라고 진술하였는바, 이는 증인 G의 증언 및 피고들의 주장에 부합한다.

⑦ 위와 같이 이 사건 매매계약의 당사자이자 부동산 등기명의자, 대출채무의 명의자가 모두 피고 C이고, 계약 관련 서류도 피고 C 명의로 작성된 점, 피고 C가 직접 대출을 받아 매매대금의 상당 부분을 실제로 지급한 점, 원고의 주장과 같이 매매대금 등을 D가 부담하였다고 볼 만한 자료는 없는 점, 증인들의 증언 내용이 피고들의 주장에 부합하는 점 등의 사정들에 비추어 보면, D가 이 사건 매매계약 체결 전후에 아들인 피고 C와 함께 매매대금 액수 등 계약 내용을 협의하였다거나, G에게 이 사건 부동산의 중개를 요청하였다는 사정만으로는 피고 B와 D 사이에 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁약정이 체결되었다는 원고의 주장은 인정하기 어렵다.

나. 소결

따라서 피고 B와 D 사이에 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정이 체결되었음을 전제로 한 원고의 주장은 피고들의 사해의사 및 원상회복의 범위 등에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최성수, 판사 박찬범, 판사 김태현

별지

부동산 목록

1. 김포시 E 답 634㎡
2. 김포시 K 답 1,000㎡
3. 김포시 L 답 2,695㎡
4. 김포시 M 답 2,695㎡. 끝.

