

인천지방법원 2021. 8. 17 선고 2020가단22123 판결 [부동산잔대금및사해행위취소]

재판경과

인천지방법원 2022. 11. 25 선고 2021나71505 판결

인천지방법원 2021. 8. 17 선고 2020가단22123 판결

전문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 박정수

변 론 종 결 2021. 6. 29.

판 결 선 고 2021. 8. 17.

주문

1. 원고의 피고 C에 대한 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B은 원고에게 95,482,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 8.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 B과 피고 C 사이의 춘천시 D 및 E 중 4/10지분에 대하여 2013. 11. 4. 체결된 증여계약을 취소한다. 피고 C는 피고 B에게 1) 위 부동산에 관하여 춘천지방법원 관할등기소 2013. 11. 5.자 접수 제53977호 증여를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 12. 23. 춘천시 D 전 1,435㎡(이하 'D 토지'라 한다)에 관하여 2009. 11. 8.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B은 2013. 1. 22. D 토지 및 위 지상에 야적되어 있는 통나무 골조 중 4/10 지분에 관하여, 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2013. 8. 8. D 토지 중 4/10 지분에 관하여 2013. 6. 26.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

- * 물건지 : D(토지분) 및 동번지에 야적되어 있는 통나무골조
- * 책정가액 : 1,050,000,000원(토지분 : 400,000,000원, 통나무골조분 : 650,000,000원)
- * 매매계약 범위 : 위 물건지의 4할
- * 매매가액 : 420,000,000원(토지분 : 160,000,000원, 통나무골조분 : 260,000,000원)
- * 계약일자 : 2013. 1. 22.
- * 매도인(토지분) : 원고, (통나무골조분) : F
- * 매수인(토지분 및 통나무골조분) : 피고 B

다. 이 사건 토지와 연접한 춘천시 G 전 1,157㎡은 2013. 6. 13. G 전 728㎡(이하 'G 토지'라 한다)와 E 전 429㎡(이하 'E 토지'라 하고, D 토지와 E 토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다)로

분할되었다.

라. 원고와 피고 B은 2013. 6. 17. E 토지에 관하여 H으로부터 실제 매매대금 107,530,000원(등기부상 거래가액은 70,000,000원으로 신고하였다)에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고, 같은 해 8. 8. 원고는 위 토지의 6/10 지분, 피고 B은 위 토지의 4/10 지분에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고 B은 2013. 11. 4. 피고 C에게 이 사건 각 토지에 관한 피고 B 지분(4/10 지분)을 증여하고(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다), 같은 달 5. 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 10호증, 을 제1, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 소의 적법 여부에 관한 판단

사해행위취소 및 원상회복 청구의 소는 법률행위 있는 날로부터 5년 내에 제기하여야 하는바, 위 기간은 제척기간으로서 법원이 직권으로 그 경과 여부를 심리·판단하여야 한다.

살피건대, 이 사건 증여계약이 2013. 11. 4. 체결된 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 그로부터 5년이 지난 2020. 11. 9. 이 사건 소장을 제출하여 사해행위에 해당하는 이 사건 증여계약의 취소를 구하였음은 기록상 명백하므로, 원고의 피고 C에 대한 사해행위취소 및 원상회복청구의 소는 제척기간을 도과하여 제기된 것으로 부적법하다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

피고 B은 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 D 토지대금 160,000,000원을 지급하여야 함에도 이를 지급하지 않고 있다가 원고와 피고 B이 공동매수한 E 토지대금 64,518,000원(= 107,530,000원 × 6/10)만을 원고를 대신하여 H에게 지급하였고, 잔금 95,482,000원은 이 사건 각 토지 지상에 건축하는 통나무카페 준공 후 카페 운영을 하면서 지급하기로 약정하였다. 따라서 피고 B은 원고에게 미지급 매매대금 95,482,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B

I는 캐나다국인으로서 부동산 관련 세금 문제 등으로 D 토지를 원고 명의로 매수한 것으로 원고는 명의수탁자에 불과하고, 피고 B은 2013. 1.경 I와 사이에 이 사건 각 토지 지상에 통나무카페를 신축한 후 카페를 운영하여 수익을 피고 B 40%, J 60%로 배분하기로 하는 내용의 동업계약을 체결함에 따라 원고와 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이며, 피고 B은 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였으므로, 원고의 청구는 이유 없다.

나. 판단

먼저 원고가 이 사건 각 토지의 명의수탁자인지 여부에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 갑 제7, 8, 12호증, 을 제5호증(일부 호증 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 원고, F과 I는 남매로서 피고 B의 누나인 K의 자녀들인 점, 이 사건 각 토지는 모두 그 지상에 통나무카페를 신축하여 카페 영업을 하기 위한 토지인 점, I는 G 및 E 토지를 H으로부터 매수하는 과정에서 토지 매매 교섭부터 매매계약 체결까지 전체 과정에 개입하였고, G 토지는 누나인 F 명의로, E 토지 중 6/10 지분은 동생인 원고 명의로 각 소유권이전등기를 마쳤는데, 위 토지의 매매대금은 피고 B이 지급한 점, I는 G 토지를 F에게 명의신탁하였다는 범죄사실로 부동산실권리자명의등기에관한법률위반죄로 기소되어 벌금 3,000,000원의 유죄판결을 받은 점, 피고 B이 F과 동업계약을 작성하기는 하였으나, 위와 같은 동업계약 및 원고, F 명의의 부동산 취득은 I가 캐나다국인으로서 국내에서의 부동산 취득 및 사업 운영에 대한 세금 문제 등을 이유로 F을 내세워 사업을 하고자 하였기 때문인 것으로 보이는 점, 피고 B이 이 사건 각 토지의 매수 및 그 지상 토지에 통나무카페 사업을 하려는 과정에서 피고 B과 K가 주고받은 대화를 녹취한 녹취록에 의하면 피고 B과 K는 이 사건 각 토지의 실제 소유자가 I임을 전제로 대화한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 토지는 I가 원고에게 명의신탁한 토지라고 봄이 상당하고, 달리 반증이 없다.

원고는 이 사건 청구원인으로, 피고 B에게 D 토지 매매대금 잔금의 지급을 구하고 있는데, 위 토지는 앞서 본 것과 같이 I가 원고에게 명의신탁한 것으로서 I와 피고 B 사이의 동업계약에 제공된

부동산이고, 피고 B은 위 동업계약에 따라 출자하여 토지 및 통나무 골조에 대한 지분을 취득하는 과정에서 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그런데 매매대금의 지급 여부와 관련하여, 앞서 든 증거들과 을 제3, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 B은 이 사건 매매계약상 대금의 지급을 위하여 F 및 E 토지의 매수대금 290,000,000원을 지급한 사실, 그 외에 피고 B은 2013. 3. 24. 31,300,000원, 2013. 4. 2. 46,400,000원, 2013. 7. 25. 21,000,000원 등을 F 명의 계좌로 지급한 사실, 피고 B은 위 동업계약에 따른 사업이 원활하게 진행되지 않는 상황에서 I가 피고 B이 제공한 사업비용 등을 임의 사용하였다고 의심하면서 I가 이 사건 각 토지 및 G 토지에 대하여 원고, F에게 명의신탁하였다는 이유로 I, 원고, F을 고발하였던 사실(다만 원고는 2016. 12. 7. 5년의 공소시효 완성을 이유로 한 공소권없음 처분을 받았다), 위 고발장에는 피고 B이 동업투자비로 898,499,618원을 I에게 교부하였다고 주장하였던 사실, 또한 위 사건 수사과정에서 피고 B은 일관되게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 420,000,000원을 모두 지급하였음을 주장하였던 사실을 인정할 수 있다.

나아가 여기에 앞서 든 증거들, 을 제7 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 위와 같은 동업계약상 출자를 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 이상 그 매매대금이 토지분 및 통나무골조분으로 엄밀하게 구분되어 지급되는 것으로 볼 수 없고, 동업계약의 이행 과정에서 그 약정된 자금이 출자되면 족한 것으로 보이는 점, 원고는 명의수탁자에 불과하고 이를 전제로 피고 B과 I가 동업약정을 체결한 이상 원고, I, 피고 B과의 관계에서 내부적으로 매매대금을 직접 자신에게 지급할 것을 주장하기는 어려운 점, 이 사건 매매계약에 따라 D 토지에 대한 등기가 이미 이루어진 상황에서 그와 동시이행관계에 있는 대금의 지급이 사실상 이루어졌다고 볼 수도 있는 점, 피고 B이 이 사건 매매계약에 따라 지급하여야 할 총 금액은 420,000,000원인데 G 토지 및 E 토지 매수자금, F 명의 계좌 지급액 외에도 I와의 동업 과정에서 투입된 자금이 상당한 것으로 보이고, 이 사건 토지 대금 160,000,000원만을 구별하여 대금 지급 여부를 판단할 근거자료가 전혀 제출된 바 없는 점, 설령 일부 대금이 미지급되었다고 하더라도 이는 I가 피고 B과의 동업계약 정산을 통하여 해결하여야 할 것으로 보이는 점, 피고들은 2016. 12. 5. 원고, F을 상대로 이 사건 각 토지 및 그 지상 건물에 대한 공유물분할소송을 제기하였는데, 원고나 I가 그 이전에 피고

B에게 토지대금의 지급이나 동업계약상 출자의 이행을 촉구하지도 않은 것으로 보이는 점 등의 사정을 더하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B이 원고에게 지급하여야 할 매매대금 잔금이 존재한다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 남해인

1) 청구취지에는 ‘피고 B은 피고 C에게’라고 기재되어 있으나 명백한 오기로 보인다.