

제주지방법원 2021. 5. 24 선고 2020가단53196 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 법무법인 지산

담당변호사 김철, 이한진

소송복대리인 변호사 부성혁

피고A

소송대리인 법무법인 현울

담당변호사 홍광우, 강대웅, 김세윤

변론 종결2021. 4. 19.

판결 선고2021. 5. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에 관하여,
가. B(C생)과 피고 사이에 체결된 2018. 5. 17.자 매매예약 및 2020. 7. 2.자 매매계약을 각
취소한다.

나. 피고는 B에게 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 5. 17. 접수 제26671호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 2020.1) 7. 3. 접수 제33382호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다) 중 64.28/3,512지분에 관하여, 가. B(C생)과 피고 사이에 체결된 2018. 5. 17.자 매매예약을 취소한다.

나. 피고는 B에게 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 5. 17. 접수 제26671호로 마친 B 지분전부이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 1 내지 7, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제6호증, 갑 제7호증, 갑 제8호증, 갑 제9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고의 B에 대한 채권

(1) 원고는 B(D에서 개명한 이름이다)의 연대보증 하에 소외 주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)가 중소기업은행으로 대출받을 금원을 보증하기 위하여, ① 2014. 3. 17. 보증금액을 20,000,000원, 보증기한을 2016. 3. 17.로 하는 기보보증서(보증번호 F)2) 와 ② 2015. 1. 16. 보증금액을 60,000,000원, 보증기한을 2016. 12. 17.로 하는 기보보증서(보증번호 G)3) 를 각 발급하였고(이하 '이 사건 각 보증'이라 한다), 소외 회사는 이 사건 각 보증서를 담보로 중소기업은행으로부터 금원을 대출받았다.

(2) 소외 회사는 2018. 10. 3. 5,000,000원의 국세를 체납하였고, 이는 이 사건 각 보증약정의 '본인의 신용상태가 크게 악화된 것이 객관적으로 확인된 때'에 해당하여 원고에게 사전구상권이 발생하였다.

(3) 원고는 이 사건 각 보증에 따라 2020. 7. 7. 중소기업은행에게 소외 회사에 대한 각 대출원리금을 대위변제함으로써 B에 대하여 '76,872,123원 및 그 중 74,532,772원에 대하여는 2020. 7. 7.부터 2020. 8. 7.까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원' 채권을 가지고 있다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 권리관계

(1) B은 이 사건 제1부동산에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 4. 26. 접수 제22466호로 2018. 4. 3. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

이 사건 제1부동산에 관하여, 같은 등기소 2018. 5. 17. 접수 제26671호로 2018. 5. 17. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 하여 가등기권자를 피고로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제1등기'라 한다)가 마쳐졌고, 같은 등기소 2020. 7. 3. 접수 제33382호로 2020. 7. 2. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하여 피고 명의로 소유권이전등기(이하 '이 사건 제2등기'라 한다)가 마쳐졌다.

(2) B은 이 사건 제2부동산 중 64.28/3,512지분을 소유하고 있었다.

B의 위 지분에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2018. 5. 17. 접수 제26671호로 2018. 5. 17. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 하여 가등기권자를 피고로 하는 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 제1등기'라 한다)가 마쳐졌다.

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

원고의 소외 회사 및 B에 대한 사전구상채권은, 이 사건 매매예약 당시에는 아직 현실적으로 발생하지는 않았지만, 이미 채권 발생의 기초가 되는 이 사건 각 보증계약이 체결되어 있었고, 이 사건 제1등기가 마쳐진 시점은 2018. 5. 17.로 소외 회사의 국세 체납이 발생한 2018. 10. 3.과는 불과 5개월여 전이어서 이 사건 각 보증계약에 기한 원고의 소외 회사 및 B에 대한 사전구상채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 그 후 실제로 이 사건 각 보증약정에 따라 원고의 소외 회사 및 B에 대하여 사전구상채권이 발생하였으므로, 원고의 소외 회사 및 B에 대한 사전구상채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

따라서 B와 피고 사이의 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약은 B에 대한 채권자인 원고를 해하는 행위이므로 취소되어야 하고, 피고는 그 원상회복으로써 B에게 이 사건 제1, 2등기를 말소하여 줄 의무가 있다.

나. 피고

별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)은 피고가 그 전 소유자인 H으로부터 매수하면서 H, 피고, B의 3자 합의에 의하여 그 소유명의를 B으로 하기로 한 것으로, 피고는 이 사건 각 부동산을 B에게 명의신탁하면서 소유권을 보전하기 위하여 이 사건 제1등기를 마쳤고, 그 후 이 사건 제1부동산에 관하여는 이 사건 제2등기까지 마친 것에 불과하여, 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약은 B의 일반 채권자와의 관계에서 사해행위에 해당하지 아니한다.

3. 판단

가. 관련 법리

채무자가 명의신탁약정에 따라 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다면 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제2항 본문이 적용되어 채무자 명의의 위 등기는 무효이므로 위 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 마쳐주었다 하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없으며, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다. 또한, 부동산실명법 제4조 제3항에 의하면 명의신탁약정 및 이에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동의 무효는 제3자에게 대항하지 못하는 것인바, 여기서의 '제3자'라 함은 명의신탁 약정의 당사자 및 포괄승계인 이외의 자로서 명의수탁자가 물권자임을 기초로 그와의 사이에 직접 새로운 이해관계를 맺은 사람을 말한다고 할 것이므로, 명의수탁자의 일반 채권자는 위 조항에서 말하는 제3자에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조).

나. 이 사건에서의 판단

살피건대, 이 법원의 2020. 6. 11.자 1조합장에 대한 금융거래정보 제출명령에 대한 회신 결과에 변론

전체의 취지를 종합하면 이 사건 각 부동산에 관하여 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 날인 2018. 4. 26. I조합이 B에게 65,000,000원을 대출하였고, 위 금원이 이 사건 각 부동산의 매매대금으로 지급된 사실은 인정되나, 한편 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제4호증, 을 제6호증, 을 제7호증의 1 내지 3의 각 기재, 을 제5호증, 을 제8호증의 각 영상, 증인 J, B의 각 증언, 이 법원의 I조합장에 대한 각 금융거래정보 제출명령에 대한 회신 결과, 이 법원의 K조합 보목지점장에 대한 각 금융거래정보 제출명령에 대한 회신 결과, 이 법원의 2020. 7. 8.자 서귀포시장에 대한 사실조회회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고와 B은 형제간으로 J의 아들들인 사실, ② 피고의 배우자인 L는 제주시 M에 있는[도로명 주소 제주시 N]O건물 P호에 관하여 제주지방법원 등기와 2013. 2. 8. 접수 제11442호로 소유권이전등기를 마치고 위 부동산을 소유하고 있는 사실, ③ 이 사건 각 부동산의 전 소유자인 H은 2018. 3. 경 어머니인 Q에게 이 사건 각 부동산의 매도를 부탁하였고, Q는 주변 지인들과 친구인 J에게 이러한 사실을 말하고 다녔던 사실, ④ J으로부터 이 사건 각 부동산이 매물로 나왔다는 말을 들은 피고 부부는 이 사건 각 부동산을 방문하여 살펴 본 다음 J에게 매매가격의 조절을 부탁하였던 사실, ⑤ 이 사건 각 부동산에 대한 매매가격이 130,000,000원으로 합의되자, 피고는 B에게 매수인 명의를 빌려달라고 부탁하여 승낙을 받은 다음 J에게 매매계약서의 작성을 부탁하였던 사실, ⑥ H과 피고를 대리한 J은 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약서를 작성하면서, J이 H에게 실제 매수인은 피고이나 세금 문제가 있다고 하면서 매매계약서상 매수인을 B으로 기재하여 달라고 부탁하였고, 이에 따라 매수인을 B으로 하는 매매계약서가 작성되었던 사실, ⑦ 피고는 이모인 R로부터 2018. 3. 29. 1,000,000원, 2018. 3. 31. 12,000,000원을 각 빌려서 2018. 3. 31. H에게 10,500,000원을 계좌이체로 지급하고, 친척인 S로부터 2018. 4. 2. 15,000,000원을 빌려서 H에게 2018. 4. 2. 12,000,000원, 2018. 4. 3. 3,000,000원을 각 계좌이체로 지급하고 2018. 4. 3. 현금 5,000,000원을 H의 계좌에 입금하였던 점, ⑧ 피고는 R를 통하여 2018. 4. 23. T(개명 후 U)로부터 35,000,000원을, V로부터 5,000,000원을 각 차용하여 2018. 4. 26. B 명의의 I조합 계좌에 입금하고, 2018. 4. 26. I조합으로부터 이 사건 각 부동산에 대한 매매계약서상 매수인인 B 명의로 65,000,000원을 대출받아 위 합계 100,000,000원을 H에게 나머지 매매대금으로 지급하였던 사실, ⑨ 피고가 J을 통하여 I조합의 대출금 이자와 이 사건 각 부동산의

관리비를 납부하여 오고 있는 사실, ⑩ 피고가 임대인으로서 2019. 12. 27. 임차인인 W와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 임대차계약을 체결한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 더하여 피고가 이 사건 명의신탁 약정이 있는 2018. 4. 26.로부터 20여 일만인 2018. 5. 17.에 이 사건 제1등기를 마침으로써 자신의 소유권을 보전하려고 한 점, ⑪ 피고는 피고의 배우자가 위 O건물 P호를 소유하고 있어 1가구 2주택자에 대한 중과세를 피하기 위하여 동생인 B에게 매수인 명의를 신탁한 것이라고 주장하고 있는 점, ⑫ 소외 회사의 국세체납이 발생한 날이 이 사건 명의신탁 약정이 있었던 때로부터 5개월 1주일 후인 2018. 10. 3.이고, 그 통보일자가 2019. 1. 11.인 점 등을 종합하여 보면, 피고가 H으로부터 이 사건 각 부동산을 매수하면서 피고, H, B의 3자 합의에 의하여 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 B 명의로 하기로 합의하여 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤음이 추인된다. 따라서 이 사건 각 부동산에 관한 B 명의의 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 따라 무효이므로 이 사건 각 부동산은 B의 소유가 아니기 때문에 이를 B의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라 볼 수 없으므로, 결국 이 사건 각 부동산이 B의 소유임을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다고 할 것이다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사최석문

별지

1) 원고는 2020. 7. 7.자 및 2020. 9. 14.자 각 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 "2019."라고 기재하였으나, 갑 제7호증의 기재에 의하면 이는 "2020."의 명백한 오기로 보이므로, 위와 같이 기재한다.

2) 그 후 2016. 3. 17.자로 보증기한이 2018. 3. 16.로, 2018. 3. 16.자로 보증기한이 2019. 3. 15.로, 2019. 3. 15.자로 보증기한이 2020. 3. 13.로 각 변경되었다.

3) 그 후 2016. 12. 16.자로 보증기한이 2017. 12. 15.로, 2017. 12. 15.자로 보증금액이

54,000,000원으로, 보증기한이 2018. 12. 14.로, 2018. 12. 14.자로 보증기한이 2019. 12. 13.로, 2019. 12. 13.자로 보증기한이 2020. 12. 11.로 각 변경되었다