

대구지방법원 영덕지원 2022. 5. 10 선고 2020가단11129 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 D

소송대리인 변호사 서영규

변 론 종 결 2022. 4. 12.

판 결 선 고 2022. 5. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 5. 7. 체결된 매매계약을 72,485,135원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 72,485,135원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 5. 15. E에게 60,000,000원을 대출기간 만료일을 2019. 5. 15.로 하여 대출하였고, 위 대출은 2020. 5. 15.까지 연장되었다. 이후 원고는 E을 상대로 광주지방법원 2019차전16663호로 위 대출금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여, 위 법원으로부터 2019. 4. 15. 'E은 원고에게 56,249,619원 및 그중 54,000,000원에 대하여 2019. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라'는 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2019. 12. 27. 확정되었다.

나. E은 2018. 5. 29. 당시 F 소유인 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산') 및 G 소유인 별지 목록 제5, 6항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제2 부동산'이라 하고, 이 사건 제1, 2 부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 5. 21.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 2019. 5. 13. 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 5. 7.자 매매(이하 '이 사건 매매계약')를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2019. 6. 28. 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 6. 27.자 설정계약을 원인으로 근저당권자 H, 채무자 피고, 채권최고액 60,000,000원인 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 12호증, 을 제27호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

원고는 E에 대하여 확정된 지급명령에 기한 대여금 채권이 있다. E은 2019. 5. 7. 채무초과 상태에서 자신에 대한 강제집행을 면탈할 목적으로 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 후 소유권이전등기를

마쳐주었으므로 이 사건 매매계약은 사해행위이고, 원고의 채권액 72,485,135원 한도 내에서 취소되어야 한다. 이 사건 매매계약 후 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권설정등기가 마쳐졌기 때문에 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당하므로 피고는 원고에게 가액배상으로 72,485,135원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 각 부동산은 피고의 모인 D이 E에게 명의신탁한 것으로서 E의 책임재산에 해당하지 않으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

3. 판단

가. 관련 법리

채무자가 명의신탁약정에 따라 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다면 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법') 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 부동산을 처분하더라도 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(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결, 대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조). 이는 3자간 등기명의신탁의 경우뿐만 아니라 매도인이 악의인 계약명의신탁의 경우에도 마찬가지이다.

나. 인정사실

- 1) 피고의 모인 D은 무속인이고, 2018년경에서 2019년경 사이에 E과 내연관계에 있었다.
- 2) D은 2018년경 자신의 법당 등으로 사용할 부동산을 찾고 있었고, 2018. 5.경 F로부터 이 사건 제1 부동산을, G으로부터 이 사건 제2 부동산을 각 매수하기로 하였다. 이후 D은 피고 명의 계좌를 통해 위 매매계약에 따른 매매대금으로, F에게 2018. 5. 18. 5,000,000원, 2018. 5. 21.

10,000,000원을, G에게 2018. 5. 24. 10,000,000원을 각 지급하였다.

3) 피고와 D은 2018. 5. 중순경 I조합을 방문하여 담당 직원인 J에게 피고의 명의로 이 사건 각 부동산을 담보로 한 대출이 가능한지 문의하였는데, J는 D에게 피고가 소유한 경북 울진군 K 대 413㎡ 및 지상 건물 등의 부동산에 제3자에 의한 가압류등기가 마쳐져 있다는 등의 이유로 대출이 어렵다고 답변하였다. 이에 D은 재차 E과 함께 I조합을 방문하여 J에게 E의 명의로 이 사건 각 부동산을 담보로 한 대출이 가능한지 문의하였고, J는 E의 경우 대출이 가능하다고 답변하였다.

4) D은 2018. 5.경 F와 G에게 E의 명의로 이 사건 각 부동산을 매수하겠다고 알렸고, F와 G은 이에 동의하였다. D, E, F, G은 2018. 5. 29. 법무사 사무실에서 이 사건 제1 부동산은 매도인 F, 매수인 E인, 이 사건 제2 부동산은 매도인 G, 매수인 E인 각 매매계약서를 작성하였고, 그 밖에 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류를 주고받았다. 또한, 같은 날 D은 E과 함께 I조합을 방문하였고, E은 I조합와 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권자 I조합, 채무자 E, 채권최고액 325,000,000원인 근저당권설정계약을 체결한 후 I조합로부터 2억 5,000만 원을 대출(이하 '이 사건 대출')받았으며, 이 사건 대출금은 E 명의 계좌로 입금된 직후 1억 3,000만 원이 F에게, 1억 2,000만 원이 G에게 각 매매대금 명목으로 이체되었다.

5) D은 2018. 5. 30. 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 담당한 법무사에게 수수료, 인지대 등 명목으로 1,114,670원을 지급하였다.

6) D은 2018. 6.경 L에게 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물')과 관련한 지붕개량, 외벽마감, 진입로보수, 데크설치, 실외 기도실 공사 및 내부 인테리어 등 공사를, M에게 이 사건 건물에 관한 도배 및 장판 공사 등 공사를 각 도급하고, 공사비를 지급하였다.

7) 한편, D은 2018. 6. 29.부터 2019. 5. 31.까지 이 사건 대출의 원금을 매월 1,000,000원씩 총 12,000,000원을 상환하였고, 위 기간 발생한 이자 11,400,150원도 전액 부담하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 을 제1, 3, 4, 7, 9, 10, 18, 19, 22 내지 26, 28 내지 32호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

다. 구체적 판단

1) 앞서 본 사실에 갑 제9호증, 을 제2, 7, 8, 12 내지 15, 17호증의 각 기재, 이 법원의 물건군수에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 앞서 든 법리에 비추어 보면, 이 사건 각 부동산의 실질적 매수인은 D이고, E은 D과의 명의신탁약정에 따라 자신의 명의로 매매계약을 체결한 후 소유권이전등기를 마치게 된 것으로서 D과 E 사이의 명의신탁은 계약명의신탁에 해당하며, 나아가 매도인인 F, G도 D과 E 사이의 명의신탁약정 존재를 알았다고 봄이 타당하다.

가) D은 법당 등으로 사용할 목적으로 이 사건 각 부동산을 매수하기로 한 후 매도인인 F, G과 세부적인 매매조건을 합의하였고, 계약금 명목의 돈도 지급하였다. 비록 D은 매매대금 중 상당 부분을 이 사건 대출을 통해 조달하였으나 이는 자녀인 피고 명의의 대출이 여의치 않아 당시 내연관계에 있었던 E 명의를 사용한 것뿐이고, D은 이 사건 대출금의 원금 및 이자를 전액 부담하였다.

이에 대하여 원고는 E이 피고에게 2018. 4. 12.부터 2018. 9. 21.까지 177,500,000원을 지급하였고, D이 E에 대한 허위의 공정증서에 기하여 E의 급여채권에 대한 압류 및 전부명령을 받아 2019. 8. 30.부터 2020. 10. 23.까지 79,917,316원을 수령하였기 때문에 피고 측에서 지출한 이 사건 각 부동산 관련 매매대금, 이 사건 대출 관련 원리금도 E이 부담한 것이라는 취지로 주장한다. 그러나 2018. 5. 17.부터 2019. 5. 28.까지 피고 명의 계좌에서 E에게 이체된 내역도 다수 존재하는 데다가, 피고가 2019. 7. 4. 양수한 D의 E에 대한 공증인가 법무법인 N 2015. 1. 9. 작성 2010년 증서 제15호 금전소비대차계약 공정증서에 기한 채권이 허위라고 불만한 증거도 없기 때문에 E이 피고에게 입금한 돈 또는 피고가 위 채권압류 및 전부명령을 통해 수령한 돈 중 일부가 이 사건 각 부동산의 매매대금이나 이 사건 대출금 상환 등에 사용되었다고 하더라도 그 자금을 E이 부담한 것으로 보기 어렵다.

나) D은 이 사건 각 부동산의 매매대금 외에도 등기수수료 등 등기비용을 부담하였고, 이 사건 건물과 관련한 보수 및 리모델링 등의 공사비도 부담하였으며, 위 각 공사가 준공된 후인 2019. 12.경부터는 별지 목록 제6항 기재 부동산에서 거주하면서 이 사건 건물은 법당으로 사용하고 있다.

E이 2018. 6. 4.부터 2019. 7. 7.경까지 이 사건 건물에 전입신고 되어 있었던 사실은 인정되나, E의

실제 거주 여부는 확인되지 않고, 설령 실제 거주하였다고 하더라도 당시 D과 E은 내연관계에 있었기 때문에 그와 같은 사실만으로 E이 이 사건 각 부동산의 실소유자로서 이 사건 각 부동산을 점유 및 관리하였다고 단정할 수 없다. 오히려 E은 2021. 3. 11.자 사실확인서(갑 제9호증)에서 D과의 내연관계가 종료된 후 D의 요구로 이 사건 건물에서 퇴거한 사실을 자인하고 있는바, 이는 이 사건 각 부동산의 실소유자가 D임을 뒷받침하는 정황이다.

다) 매도인 F, G도 실질적 매수인을 D으로 인식하고 있었고, 다만 D이 E 명의로 매매계약을 체결하겠다고 하여 E과 매매계약을 작성하고 소유권이전등기까지 마쳐준 것이다.

라) 비록 피고가 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후에도 이 사건 각 부동산에 E이 채무자인 근저당권설정등기가 여전히 남아 있긴 하나, 이미 D은 2019. 5.경 위 근저당권설정등기의 채무자 명의를 피고로 변경하고자 하였으나 피고의 대출한도 초과로 어렵게 되자 보류한 것이고, 그 후로도 현재까지 D이 이 사건 대출금의 원금과 이자를 변제하여 오고 있기 때문에 앞서 본 사정만으로 이 사건 각 부동산의 실소유자를 E으로 볼 수 없다.

2) 따라서 D과 E 사이의 명의신탁약정과 이 사건 각 부동산에 관한 E 명의의 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조 제1항 및 제2항 본문에 의하여 무효이고, 부동산실명법 제4조 제2항 단서가 적용되는 경우도 아니라고 할 것이므로, 이 사건 각 부동산은 E의 책임재산이라고 볼 수 없다. 결국 E이 피고에게 이 사건 각 부동산을 매매하였다고 하더라도 그로써 E의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없어, 이러한 행위가 사해행위에 해당한다고 할 수 없으므로, 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판사 이강호

별지