

수원지방법원 2022. 1. 27 선고 2020가단572854 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 신화

담당변호사 고인배, 백준현, 임경윤

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 11. 4.

판 결 선 고 2022. 1. 27.

주 문

1. 피고와 소외 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 7. 17. 체결한 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2019. 9. 6. 접수 제81265호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 D은 2019. 5. 21. 원고로부터 중고차대출로 45,000,000원을 대출 받으면서 60개월 원리금 균등상환 방식으로 매월 14일에 1,091,920원을 변제하고 연체할 때에는 연 18.9%의 지연손해금을 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 대출계약'이라고 한다). D은 2019. 12. 16.부터 월 불입액 1,091,920원을 지급하지 아니하여 그 무렵 기한의 이익을 상실하였다.

나. D은 2018. 4. 12. 소외 E 주식회사와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 매매금액 162,800,000원에 매수하는 내용으로 매매계약을 체결하고 2019. 5. 3. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그런데 D은 2019. 7. 17. 피고와 사이에 이 사건 부동산을 매매금액 162,800,000원에 매도하는 내용으로 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 2019. 9. 16. 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 매매계약 당시 D의 재산상태는 다음과 같다.

1) 적극재산

① (차량번호 1 생략) G80 자동차: 2019. 5. 기준 46,944,000원

② 이 사건 부동산: 162,800,000원

2) 소극재산

① 이 사건 부동산의 취득에 사용된 매매대금 상당의 소외 C에 대한 부당이득 반환채무:

162,800,000원

② 이 사건 대출계약으로 인한 채무: 45,000,000원 중 원금 966,135원씩 2회 변제되고 남은 금액 약 43,000,000원

③ F은행에 대한 대출금 채무: 3,000,000원

④ G에 대한 채무: 4,756,000원, H에 대한 채무: 2,964,000원

[인정근거] 갑 제1 내지, 3호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과, 변론

전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

제1항 기초사실에서 본 바와 같이 D이 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 2019. 7. 17. 당시 원고는 D에 대하여 이 사건 대출계약에 따른 대출금채권을 가지고 있었으므로, 이러한 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) 제1항에서 인정한 사실에 의하면 이 사건 매매계약 당시 D은 소극재산이 적극재산을 초과하여 무자력 상태에 있었다고 인정된다.

2) 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 명의수탁자 명의로 마친 경우에는, 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라고 한다) 제4조 제2항 단서에 의하여 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의신탁자에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금 상당액의 부당이득반환의무를 부담하게 되는바, 위와 같은 경우에 명의수탁자가 취득한 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에 대한 관계에서 금전채권자 중 한 명에 지나지 않으므로, 명의수탁자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 명의수탁자가 위 부동산을 명의신탁자 또는 그가 지정하는 자에게 양도하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 등 참조).

이러한 법리에 따라 이 사건을 본다. 앞서 든 증거, 을 제1 내지 4호증, 을 제5호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 소외 C은 동생인 D의 승낙을 얻어 E 주식회사와 이 사건 부동산에 관한

분양계약을 체결하고 본인의 돈으로 분양대금 162,800,000원을 완납한 다음 계약명의자인 D 명의로 소유권이전등기를 마친 사실이 인정된다. 이러한 사실에 의하면 C와 D 사이에는 위 분양계약과 관련하여 이른바 계약명의신탁 약정(이하 ‘이 사건 명의신탁 약정’이라고 한다)이 체결되었고, 그 분양계약의 다른 당사자인 위 신탁회사는 위 명의신탁 약정의 존재를 알지 못한 채 D를 진정한 수분양자로 알고 분양계약을 체결한 것으로 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 명의신탁 약정이 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효가 됨에 관계 없이 같은 조 제2항 단서에 기해 D 명의의 소유권이전등기에 의한 부동산 물권의 취득 자체는 유효하다고 보아야 하고, 그로써 명의수탁자인 D은 이 사건 부동산에 관하여 완전한 소유권을 취득하게 되며, 그 결과 이 사건 부동산은 일반 채권자들에 대한 관계에서 D의 책임재산이 된다.

3) 그런데 D은 무자력인 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 것이므로, 특별한 사정이 없다면 이는 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다.

다. 사해의사의 존재

1) 이 사건 매매계약이 채무자인 D의 일반채권자를 해한다는 점에 대한 D의 사해의사는 추정되고, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 피고의 주장과 이에 관한 판단

피고는, 이 사건 매매계약은 C이 D과 체결한 이 사건 명의신탁 약정을 해지하고 그 해지에 따라 이 사건 부동산의 소유명의를 회복하는 방법으로 C의 딸인 피고에게 소유권을 이전해 두기 위하여 체결한 매매계약일 뿐이고 피고로서는 D이 무자력인지 알지 못하였으므로 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

그런데 채무자의 재산처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있는 것이다. 위와 같이 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에

불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건을 본다. 이 사건에서 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매계약은 피고의 아버지인 C이 동생인 D과 사이에 매매계약서를 작성하여 체결한 것이므로, 매매계약 당시 C이 피고의 대리인의 지위에 있었다고 보아야 하고 그러한 경우 사해행위임을 아는지 아니면 모르는지 여부도 민법 제116조에 따라 대리인인 C을 표준으로 하여 결정하여야 하는 점, 그런데 C은 D과 형제 사이였고 D은 매매계약 당시 이 사건 대출계약으로 받은 대출금으로 매수하였던 중고자동차 외에 별다른 재산이 없었던 점, D은 이 사건 매매계약 체결 후 몇 개월만에 대출원리금의 상환을 중단한 점 등을 고려하면 피고가 주장하는 사정이나 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 사해행위에 대하여 몰랐다고 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장을 받아들일 수 없다.

라. 이 사건 매매계약의 취소와 원상회복의무

그러므로 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 D에게 위 매매계약에 따라 마친 피고 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김형식

별 지 목 록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 수원시 팔달구

[도로명주소] 경기도 수원시 팔달구

전유부분의 건물의 표시

건물의번호

구조및면적 철근콘크리트구조

23.2466㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 팔달구

대 2210㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 2210분의 16.2857

