

대구지방법원 2022. 11. 9 선고 2021가단131374 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 진명 담당변호사 성승용

소송복대리인 변호사 조인재, 김윤희

피 고 B

변 론 종 결 2022. 9. 28.

판 결 선 고 2022. 11. 9.

주 문

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

청 구 취 지

선택적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12. 22. 체결된 매매예약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2016. 12. 22. 접수 제206786호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 또는 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 등기국 2016. 12. 22. 접수 제206786호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 주식회사 D(이하 ‘D은행’이라 한다)은 2006. 10.경 C를 상대로 대여금 청구의 소를 제기하였고, “C는 D은행에게 200만 원 및 이에 대한 2003. 5. 14.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 판결이 선고되어 확정되었다(광주지방법원 순천지원 2006가소50978).

2) 원고는 2013. 12.경 D은행으로부터 위 1)항 채권을 양도받은 후 2017. 4.경 C를 상대로 지급명령을 신청하였고, 2017. 10.경 “C는 원고에게 200만 원 및 이에 대한 2003. 5. 14.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 지급명령이 확정되었다(서울중앙지방법원 2017차22414).

나. C의 소유권이전등기 및 피고의 소유권이전청구권가등기

C는 2016. 12. 22. 2016. 10. 22.자 매매를 원인으로 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 같은 날 2016. 12. 22.자 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 손해행위취소 및 원상회복청구에 관한 판단

가. 본안전 항변에 관한 판단

피고는 원고가 취소원인을 안 날로부터 1년이 경과한 시점에 이 사건 소를 제기하여 제척기간이 경과하였다고 본안전 항변을 한다. 앞서 살펴본 바와 같이 원고가 2017. 4.경 C를 상대로 지급명령을

신청하여 2017. 10.경 확정된 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 원고가 2017. 10.경 무렵 이 사건 매매예약이 사해행위라는 점까지 알았다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 관련 법리

부동산에 관하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제2항 본문이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우에는 그 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 마쳐주었다고 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(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결, 대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조).

2) 판단

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의 E기관, 한국자산공사에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, C는 2016. 10. 22. 피고와 이 사건 아파트에 관한 매매계약에 대하여 이른바 계약명의신탁약정을 체결하였고, 당시 F은 피고와 C 사이의 명의신탁약정 사실을 알고 있었다고 봄이 타당하다.

위와 같이 이 사건 아파트에 관한 C 명의의 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조 제2항 본문에 따라 무효이고 위 아파트는 C 소유가 아니어서 이 사건 매매계약으로 C의 책임재산이 감소되었다고 할 수 없다. 따라서 이 사건 매매계약은 C의 일반채권자들을 해하는 사해행위라 할 수 없고 C에게 사해의사가 있었다고 볼 수도 없어 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

① 피고는 이 사건 아파트가 급매물로 나온 것을 확인하고 이를 매수하고자 하였으나 이미 피고

명의를 다른 부동산을 보유하고 있었기 때문에 평소 친하게 지내오던 C에게 위 아파트의 매매계약 체결을 위하여 명의를 대여해 달라고 부탁하였다.

② C는 피고의 명의대여 요청에 동의하면서 피고에게 자신의 도장을 건네주었고, 피고는 위 도장을 지참하여 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하였다. C는 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결 당시 참석하지 않았고, 피고는 위 매매계약서의 매수인란 연락처에 자신의 전화번호를 기재하였다.

③ 피고는 C가 이 사건 아파트를 매수할 당시 위 아파트에 관한 매매대금 2억 1,000만 원을 위 아파트의 매도인이던 F의 계좌 또는 F이 지정한 계좌로 직접 송금하여 그 대금을 부담하였다. 한편 C는 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결 당시 채무 초과와 무자력 상태에 있었다.

④ 피고는 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결 이후 C가 임의로 위 아파트를 매도할 것을 염려하여 위 아파트에 관하여 2016. 12. 22. C 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 직후 같은 날 이 사건 매매예약을 원인으로 위 아파트에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

⑤ 위와 같이 피고는 이 사건 아파트 매수대금을 실질적으로 부담하였고, 위 매매계약 체결 이후부터 최근까지 위 아파트에 관한 재산세, 관리비 등의 공과금 등을 계속 납부하여 오고 있다. 나아가 피고의 딸은 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결 이후부터 현재까지 위 아파트에 계속 거주하고 있다.

3. 채권자대위권 행사에 기한 청구에 관한 판단

원고는 C의 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기가 유효임을 전제로 소유권자인 C를 대위하여 피고를 상대로 이 사건 매매예약에 따른 소유권이전청구권가등기의 말소를 구하고 있다.

그러나 앞서 살펴본 바와 같이, 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결 당시 위 아파트의 매도인이던 F은 피고와 C 사이의 명의신탁약정 사실을 알고 있었다고 봄이 타당하고, 결국 위 아파트에 관한 C 명의 소유권이전등기는 무효이다. 따라서 C가 이 사건 아파트의 소유권자임을 전제로 한 원고의 이 부분 청구 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 사공민

별지목록

부동산의 표시

1동의 건물의 표시 : 대구광역시 북구 동[도로명주소] 대구광역시 북구

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 84.960㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 대구광역시 북구 대 42734㎡

대지권의 종류 : 1 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 42734분의 39.449

(이상 소유, 대구지방법원 등기국 관할)

소유권이전청구권가등기의 표시

1. 대구지방법원 등기국 2016년 12월 22일

접수 제206785호 갑구 순위번호 제7번

가등기권자

