

서울북부지방법원 2022. 9. 27 선고 2021나38964 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울북부지방법원 2022. 9. 27 선고 2021나38964 판결

서울북부지방법원 2021. 8. 20 선고 2020가단118442 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 공호선

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 현암

담당변호사 이상곤

변론 종결 2022. 6. 21.

판결 선고 2022. 9. 27.

제1심판결 서울북부지방법원 2021. 8. 20. 선고 2020가단118442 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 4. 체결된 증여계약을 취소한다.

나. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2019. 1. 7. 접수 제706호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 8. 30.부터 같은 해 10. 30.까지 C에게 합계 165,000,000원을 지급하였는데, 그 중 18,000,000원을 지급받고 나머지 147,000,000원을 지급받지 못하였다.

나. 이에 원고는 2019. 5월경 C을 상대로 위 147,000,000원의 대여금 또는 약정금(선택적 청구)의 지급을 구하는 소송(인천지방법원 부천지원 2019가단19889)을 제기하여 2020. 2. 12. 위 법원으로부터 'C은 원고에게 약정금 147,000,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 1.부터 2019. 5. 24.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고받았고, 위 판결은 2020. 3. 31. 확정되었다.

다. C은 2019. 1. 4. 아버지인 피고에게 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 증여하고(이하 '이 사건 증여계약'이라고 한다), 2019. 1. 7. 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 청구취지 제1의 나.항과 같이 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 부동산은 원래 E의 소유였는데, D는 이 사건 부동산에 관하여 2005. 8. 20. 매매를 원인으로 2005. 9. 28. 그 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, C은 2008. 9. 10. 증여를 원인으로

2008. 9. 11. 그 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실 및 앞서 채택한 증거들에 의하면, C이 원고에 대한 채무를 부담하고 있는 상태에서 유일한 적극재산인 이 사건 부동산을 피고에게 증여함으로써 일반채권자들의 공동담보가 되는 책임재산의 부족을 초래하였으므로, 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 및 피고의 악의는 추정된다. 따라서 원고의 채권자취소권 행사에 따라 C과 피고 사이의 이 사건 증여계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 피고는 C에게 위 취소에 따른 원상회복으로 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 이 사건 증여계약 당시 이 사건 부동산에는 이미 채권최고액 192,000,000원인 F조합의 근저당권과 채권최고액 30,000,000원인 G 주식회사의 근저당권이 각 설정되어 있어 그 채권최고액 합계액이 222,000,000원에 이르러 이 사건 부동산의 공시가격인 163,000,000원을 초과하는 이상 이 사건 부동산은 그 실질적인 가치가 없어 일반채권자의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없으므로 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 갑 제1호증, 을 제5 내지 7호증의 각 기재, 당심 감정인 I의 시가감정결과와 이 법원의 F조합 및 G 주식회사에 대한 금융거래정보회신결과를 종합하면, 이 사건 증여 당시 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 F조합, 채권최고액 192,000,000원으로 된 근저당권과 근저당권자 G 주식회사, 채권최고액 30,000,000원으로 된 근저당권이 각 설정되어 있었고, 그 피담보채무 합계액이 174,719,066원(= F조합 160,000,000원 + G 주식회사 14,719,066원)인 사실, 당시 이 사건 부동산의 시가는 244,000,000원인 사실을 인정할 수 있으므로 이 사건 부동산이 다른 채권자들에게 실질적인 경제적 가치가 없는 재산이라 할 수 없다. 따라서 이와 전제를 달리하는 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고의 명의신탁 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

① 피고는 주방용품 도·소매업을 영위하면서 많은 채무를 부담하고 있어 2004. 4월경부터 큰아들인 J 명의로 임차하여 거주하던 이 사건 부동산을 2005. 8. 20. 피고의 형수인 D의 명의를 빌려 매수한 다음 D에게 그 등기 명의를 신탁하였다. 그 후 D와의 명의신탁을 유지할 수 없어 그 수탁자 명의를 D에서 둘째 아들인 C으로 변경하기로 하고 2008. 9. 10. D가 C에게 증여하는 형태로 하여 2008. 9. 11. C 명의로 소유권이전등기를 마쳤던 것이다.

② 피고와 D사이의 명의신탁은 D가 당사자가 되어 피고와 D 사이의 명의신탁약정을 모르는 E와 매매계약을 체결하고 그 명의로 소유권이전등기를 마친 계약명의신탁에 해당하여 D가 유효하게 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득한다. 나아가 D는 피고와 C 사이에 명의신탁약정이 있다는 사실을 알면서 C과 사이에 증여계약을 체결하고 명의수탁자인 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 것이므로 C 명의의 소유권이전등기는 무효이다. 따라서 이 사건 부동산은 그 소유권이 여전히 D에게 있다고 할 것이므로 C의 책임재산이라고 할 수 없어 C이 이를 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다고 하더라도 이를 들어 사해행위라고 할 수 없다.

나. 판단

1) 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 참조). 따라서 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 D와 C은 적법한 절차와 원인에 의하여 그 각 소유권을 취득한 것으로 추정된다. 나아가 갑 제1호증의 기재에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 D는 이 사건 부동산을 E로부터 매수하면서 이 사건 부동산에 설정된 채권최고액 78,000,000원, 근저당권자 주식회사 K(L은행)으로 된 근저당권 피담보채무를 인수한 점, D는 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 부동산에 관하여 2005. 11. 23. M 앞으로 채권최고액 50,000,000원, 채무자 D로 하는 근저당권을, 2006. 4. 10. N 앞으로 채권최고액 30,000,000원, 채무자 D로 하는 근저당권을 각 설정하여 주었다가 각 2006. 5. 12. 및 2007. 5. 9. 위 각 근저당권을 해지로 말소한 점, 그 후 D는 이 사건 부동산에 관하여 2007. 5. 10. O조합 앞으로 채권최고액 130,000,000원, 채무자 D로 하는 근저당권을 설정하여 주면서 2007. 5. 15. 주식회사 K(L은행)의 근저당권을 말소한 점, 또한

D는 2007. 11. 2. 근저당권자 P 앞으로 채권최고액 60,000,000원, 채무자 D로 하는 근저당권(2008. 8. 7. 말소됨)을, 2008. 8. 1. 근저당권자 O조합 앞으로 채권최고액 78,000,000원, 채무자 D로 하는 근저당권을 각 설정해준 점 등에 비추어 보면, 피고가 2004년경부터 이 사건 부동산에서 가족과 함께 거주해온 점이나 D가 2008. 9. 10. C에게 이 사건 부동산을 증여하였다는 사정 및 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 D와 명의신탁약정을 맺고 이 사건 부동산을 D 명의로 매수하였다고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

2) 계약명의신탁약정에 따라 수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 수탁자 명의로 소유권이전등기를 마친 경우에는 신탁자와 수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 수탁자는 신탁자에 대하여 매수대금 상당의 부당이득반환의무를 부담하게 된다. 또한 신탁자와 수탁자 사이에 신탁자의 지시에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하기로 약정하였더라도 이는 명의신탁약정이 유효함을 전제로 명의신탁 부동산 자체의 반환을 구하는 범주에 속하는 것에 해당하여 역시 무효라고 할 것이다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2011다89903 판결 참조). 피고가 주장하는 바와 같이 D가 피고와의 계약명의신탁약정에 따라 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 E와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 D 명의로 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 D는 위 명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 이 사건 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 위와 같이 완전한 소유권을 취득한 D가 명의신탁자인 피고의 지시에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유 명의를 C에게 이전하기로 약정하여 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다고 하더라도 위와 같은 약정 및 그에 기한 C 명의의 소유권이전등기는 무효가 된다. 그런데 갑 제1호증, 을 제1, 2, 5 내지 7호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 D는 2008. 5. 10. C과 사이에 이 사건 부동산에 관한 증여계약을 작성하면서 이 사건 부동산에 관한 채권최고액 130,000,000원, 채권최고액 78,000,000원의 각 근저당권 피담보채무를 승계하기로 약정한 점, 이에 따라 C은 2008. 9. 10. D로부터 이 사건 부동산을 증여받으면서 이 사건 부동산에 관하여 2007. 5. 10. 설정된 근저당권자 O조합, 채권최고액 130,000,000원의 근저당권 피담보채무와 2008. 8. 1.

설정된 근저당권자 O조합, 채권최고액 78,000,000원의 근저당권 피담보채무를 각 인수하였다가 2015. 1. 13.경 F조합으로부터 160,000,000원을 대출받아 위 O조합 명의의 2건의 근저당권을 말소하는 한편 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 F조합, 채권최고액 192,000,000원, 채무자 C으로 된 근저당권을 설정해준 점, C은 2015. 12. 23. G 주식회사로부터 30,000,000원을 대출받으면서 2016. 1. 7. 근저당권자 G 주식회사, 채권최고액 30,000,000원, 채무자 C으로 된 근저당권을 설정하여 준 점, C은 2019. 1. 4. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 부담부 증여계약을 작성하면서 '이 사건 부동산은 C의 소유이므로 지분 전부를 피고에게 증여한다'고 약정하면서 '단 부동산 담보대출금 174,701,000원정은 피고가 부담한다'고 약정한 점에 비추어 보면 적어도 D와 C 및 피고로서는 C이 이 사건 부동산을 유효하게 취득하게 할 의사였다고 봄이 상당하므로, D와 C 사이의 증여와 C 명의의 소유권이전등기가 명의신탁자인 피고의 지시에 의한 것으로 볼 수는 없고, 오히려 D는 이 사건 부동산의 소유자로서 이 사건 부동산에 관한 피담보채무들을 실질적으로 승계하는 C과 사이에 증여계약을 체결하고 그 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 봄이 타당하다. 나아가 피고가 2009. 1월경부터 근저당권 피담보채무의 이자를 부담하고, 이 사건 부동산의 관리비를 부담한 것으로 보이기는 하나, 그 전부를 부담한 것으로 보이지는 아니하고, 이 사건 부동산을 점유·사용하면서 거주하는 피고로서는 명의신탁이 아니더라도 그 대가로 위와 같은 대출금의 이자나 관리비를 일부 부담할 수도 있다고 보이는 점, 앞서 본 바와 같이 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있는 점에다가 피고와 C 사이의 증여계약의 내용 등 앞서 본 사정들을 종합하여 보면, 피고가 대출금이나 관리비를 일부 부담하였다는 사정이나 피고가 제출한 증거들만으로는 C 명의의 소유권이전등기가 피고와의 명의신탁에 의한 등기라고 단정하기도 어렵고, 달리 이점을 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

3) 따라서, C 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 무효에 해당하여 이 사건 부동산이 C의 책임재산이 아니라는 피고의 위 주장은 이유 없다

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을

같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김광섭

판사항기선

판사이상윤

별지