

창원지방법원 통영지원 2023. 6. 22 선고 2020가합2409 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 한려 법무법인 담당변호사 한상열

피 고 주식회사 E

소송대리인 법무법인 김해앤세계 담당변호사 김세호

소송복대리인 변호사 장수영

변 론 종 결 2023. 4. 27.

판 결 선 고 2023. 6. 22.

주 문

1. 원고들의 피고에 대한 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고와 소외 F 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 4. 8. 체결된 매매계약을 322,893,149원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고 A에게 69,917,808원, 원고 B에게 47,035,616원, 원고 C에게 47,035,616원, 원고 D에게 158,904,109원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

예비적 청구취지: 피고는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 11. 24. 체결한 매매계약의 매수인의 지위에 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2013. 5. 7. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 각 4분의 1 지분에 대해 소유권이전등기를 경료하였다. 원고들은 2015. 11. 24. F와 각 4분의 1 지분에 관하여 각 매매대금 137,500,000원으로 하는 매매계약서를 작성하였고, 2016. 1. 19. 이 사건 부동산에 관한 원고들의 각 지분에 대하여 F 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. 피고는 2016. 4. 8. F와 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하고, 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하였다. 이후 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다) 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

다. 한편, 이 사건 부동산에 관하여 원고 A의 지분에 2013. 5. 7. 채권최고액 9,800만 원, 채무자 A, 근저당권자 H조합 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 2015. 2. 17. 채권최고액 2억 3,400만 원, 채무자 C, 근저당권자 I조합 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 같은 날 I조합 명의의 지상권설정등기가 마쳐져 있었다.

그런데, G이 위와 같이 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료한 이후 2016. 5. 10. H조합 명의의 근저당권설정등기가 말소되었고, 2016. 5. 13. I조합 명의의 근저당권설정등기와

지상권설정등기가 각 말소되었다(이하 ‘이 사건 근저당권 등 말소’라 한다).

라. 다른 한편, 원고들은 2015. 11. 24. 소외 주식회사 J(이하 ‘J’라 한다)와 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 내용으로 부동산매매계약을 작성하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

매매 가격	일금 오억오천만원정 (₩ 550,000,000원)
지급 조건	1. 매매대금은 해당 토지의 개발사업이 완료시 토지를 공급한다.
계약 조건	1. 본 계약의 목적은 매수인이 통영시 K 및 L 일원의 주거단지 및 부대시설을 건설함에 있다. 5. 본 계약은 (주) 또한 매수인이 지정하는 자로 귀속하며 이또한 계약은 (주)와 동일하게 유효하다. (매수인이 지정한 자로 본 계약이 승계할 경우 매수인은 매도인에게 유선이나 우편으로 통지하여야 한다). ※ 특약 사항 : 2. 개발사업완료 후 매수인이 제공하는 토지에 대해서 16순위로 매도인에게 정보를 제공하며 매도인은 희망하는 것을 선택하여 정보를 제공받은 후 7일 이내에 결정하여 매수인에게 통보하며 희망하는 토지를 매수금액과 차액이 발생하면 대출미상환시 (총 면적 400평을 인정하며 400평 중 2백평은 토지조성원가(통영시, 경상남도에서 공개한 자료이며 해당자료가 없을 시 매도인이 제공하는 자료가 기준이며 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 않는다)로 계산하고 나머지 2백평은 감정평가금액으로 계산한다)하며 이에 매수인은 토지를 공급한다. (해당물건의 계약절차 및 공급시기는 추후 매수인이 확정, 제시한다.) 3. 위 특약2번항의 조건에서 매수인이 PF발생일(금액 오억오천만원 입금)로부터 1개월 이내 현토지의 대출을 상환하며 330평까지 토지조성원가로 인정하고 나머지 70평은 감정평가로 계산하

며 특약2번과 특약3번조항에서 400평을 넘는 면적은 보상토지의 5%까지 넘는 면적에 한해서 감정평가금액으로 인정하며 초과하는 면적은 일반분양가로 계산한다.

6. 본계약은 공유자 C, A, B, D 4명이 각각 1/4씩 개별로 나누어서 인정한다.

7. 2018. 3월이나 도시개발사업 준공일까지 보상토지를 공급하지 못할시에 본계약은 파기되며 해당토지를 매도인에게 반납한다(단 매도인과 매수인이 협의하에 연장할 수 있다).

마. 원고들은 F를 상대로 매매잔금의 지급을 구하는 소를 제기하였는데, 항소심

법원[(창원)2021나15888]은 2022. 10. 13. 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 당사자는 J이고, J와 F 사이에 명의신탁약정은 3자간 등기명의신탁에 해당한다는 이유로 원고들의 청구를 모두 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 대한 판단

가. 주위적 청구에 대한 본안전항변

1) 피고의 본안전항변의 요지

G이 원고 A, C의 피담보채무를 변제하고 2016. 5. 10.과 2016. 5. 13. 이 사건 근저당권 등 말소를 하였으므로 원고들은 2016. 5.경에는 피고가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료한 사실과 사해행위 취소의 원인을 알고 있었다. 그런데 이 사건 소는 그로부터 1년을 경과하여 제기되었고, F와 피고 사이의 법률행위가 있는 날로부터 5년을 경과한 이후 제기되었으므로 주위적 청구는 제척기간이 도과되어 부적법하다.

2) 판단

채권자취소권 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다고 할 것이므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것 즉, 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 점까지 알 것을 요하며(대법원 2002. 11. 26. 선고 2001다11239 판결 참조), 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다79320 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 살펴본 증거와 사실에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 제출한

증거들만으로는 원고들이 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 경료되었다는 사실을 알았다하더라도 그것만으로 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었고, 채무자인 F에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알았음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. F와 피고 사이의 법률행위가 있는 날로부터 역수상 5년이 도과하지 않았음이 명백하다. 따라서 피고의 주위적 청구에 대한 본안전항변은 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 본안전항변

1) 피고의 본안전항변의 요지

이 사건 매매계약에서 매매대금 잔금은 통영 M지구 도시개발사업이 완료된 이후 완성된 토지를 지급하기로 약정하였으므로 현재 원고들에게는 권리 또는 법률상지위에 현존하는 불안·위험이 없으므로 예비적 청구는 부적법하다.

2) 판단

확인의 소는 원고의 법적 지위가 불안·위험할 때에 그 불안·위험을 제거함에 확인판결로 판단하는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정된다(대법원 2005. 12. 22. 선고 2003다55059 판결 참조).

앞서 살펴본 증거와 사실에 을 제1, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정을 고려하면 아직 통영 M지구 도시개발사업이 완료되지 않은 상태여서 원고들로서는 이 사건 매매계약에 의한 매도인으로서의 권리를 행사함에 어려움이 있으므로, 원고들의 이 사건 확인청구는 원고들의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거하는데 가장 유효·적절한 수단이 된다고 인정된다. 따라서 피고의 예비적 청구에 대한 본안전항변은 이유 없다.

① 2010. 10. 1.경 통영시 N 일원 209,292㎡ 토지를 사업대상으로 하는 도시개발사업 계획이 수립되었고, 2013. 12. 26. 경상남도 고시 O로 통영 M지구 도시개발구역 지정 및 개발계획수립이 고시되었다. 이후 2016. 6. 29. 통영시 공고 P로 통영 M지구 도시개발사업 시행자를 피고로

지정하는 시행자 지정 공람 · 공고를 하였다.

② J는 통영 M지구 도시개발사업 준비를 위해 사업대상 부지 매입 작업을 하면서 앞서 본 바와 같이 2015. 11. 24. 원고들과 사업지구 내 토지인 이 사건 부동산에 관해 이 사건 매매계약을 체결하였다.

③ 피고는 2015. 12. 23. 통영 M지구 도시개발사업 시행을 위해 설립된 특수목적법인으로, J가 사업시행을 위해 법인명의 혹은 개인 명의로 취득한 토지소유권을 피고 명의로 이전하였다. 피고는 2016. 4. 8. 이 사건 부동산을 F로부터 매수하고, 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.

④ 피고는 이 사건 변론과정에서 J로부터 이 사건 매매계약을 승계 받은 사실이 없다고 주장하고 있다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고들의 주장

가) 이 사건 매매계약의 당사자는 J이므로 F 명의의 소유권이전등기는 3자간 등기명의신탁으로 무효에 해당한다.

① F는 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있음에도 피고에게 이 사건 부동산을 처분하여 원고들에 대한 등기말소의무가 이행불능이 되었고, ② 또는 제3자간 명의신탁에서 명의수탁자는 명의신탁자에서 처분대금 등을 부당이득으로 반환할 의무가 있으므로, 명의수탁자인 F가 이 사건 부동산을 피고에게 처분함으로써 인해 명의신탁자인 J는 F에 대해 매매대금 상당의 부당이득반환채권을 취득하였으며, ③ 또는 이 사건 매매계약의 특약사항 제7항에 따라 2018. 3.의 경과로 계약이 파기되었음에도 F가 이 사건 부동산을 피고에게 처분하여 원고들에 대한 원상회복이 불가능하게 되었다. 따라서 원고들은 F에게 직접 또는 J를 대위하여 F가 피고로부터 받은 매매대금 상당에 대해 부당이득반환채권 또는 손해배상금채권이 발생하였다.

나) 그럼에도 F는 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로 F와 피고 사이의 2016. 4. 8.자 매매계약은 사해행위에 해당한다.

2) 피보전채권의 성립여부에 관한 판단

가) 3자간 등기명의신탁에서 명의수탁자의 임의처분 또는 강제수용이나 공공용지 협의취득 등을

원인으로 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 특별한 사정이 없는 한 제3자는 유효하게 소유권을 취득한다[부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제3항]. 그 결과 매도인의 명의신탁자에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되어 명의신탁자로서는 부동산의 소유권을 이전받을 수 없게 되는 한편, 명의수탁자는 부동산의 처분대금이나 보상금 등을 취득하게 되므로, 명의수탁자가 그러한 처분대금이나 보상금 등의 이익을 명의신탁자에게 부당이득으로 반환할 의무를 부담한다, 한편 매도인은 명의수탁자의 처분행위 등으로 인하여 부동산실명법 제4조 제3항에 따라 부동산의 소유권을 상실하고 명의신탁자에 대하여 소유권이전등기의무와 그 이행불능으로 인한 손해배상책임도 부담하지 않게 된다(대법원 2021. 9. 9. 선고 2018다284233 전원합의체 판결 등 참조).

우선 명의수탁자인 F의 등기말소의무가 이행불능이 됨에 따라 매도인인 원고들에게 손해배상채권이 발생하는지 살펴본다. F가 명의신탁자인 J의 의사에 반하는 처분행위를 하였다고 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, F가 임의처분을 하였다고 하더라도 매도인인 원고들은 명의신탁자인 J에 대하여 소유권이전등기의무의 이행불능으로 인한 손해배상책임을 부담하지 않으므로, 매도인인 원고들은 명의수탁자인 F의 처분행위로 인하여 손해를 입은 바가 없어, 원고들에게 F에 대한 손해배상채권이 성립된다고 볼 수 없다.

나) 다음으로 J가 F에 대하여 부당이득반환채권이 성립하는지 살펴본다. 명의수탁자인 F가 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 것이 명의신탁자인 J의 의사에 반하는 처분행위임을 인정할 아무런 증거가 없으므로, J가 F에 대해 부당이득반환채권을 취득하였다고 볼 수 없다.

다) 마지막으로 원고에게 이 사건 매매계약의 원상회복 불능을 이유로 한 F에 대한 부당이득반환채권이 성립하는지 살펴본다. 원고들이 제출한 증거들만으로 이 사건 매매계약이 파기되었다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 원고들과 이 사건 매매계약을 체결한 당사자는 J이고 F라고 볼 수 없으므로, F를 상대로 이 사건 매매계약의 파기에 따른 원상회복을 구할 수 없다.

3) 소결

따라서 원고들에게 F에 대한 피보전채권이 인정되지 않는 이상 원고들의 주위적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

1) 원고들의 주장

원고들은 피고와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하면서 피고의 요구로 형식상 J 명의로 매매계약서를 작성하고, F 명의로 소유권이전등기를 경료하기로 하였다. 피고는 이 사건 매매계약의 실질적 계약 당사자에 해당하고, J는 형식적 당사자이므로 피고가 이 사건 매매계약의 매수인 지위에 있음을 확인한다.

2) 판단

앞서 살펴본 사실과 증거, 을 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정을 종합하면 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약의 매수인 지위에 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- ① 원고들은 2015. 11. 24. J와 이 사건 사업이 완료 후 토지를 공급받는 것을 전제로 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이 사건 사업의 진행여부에 따라 매수인인 J를 상대로 개발완료 토지를 이전받거나 이행불능을 이유로 이 사건 토지의 반환을 구할 수 있을 뿐이다.
- ② 피고는 통영 M지구 도시개발사업 시행을 위해 설립된 특수목적법인으로 2015. 12. 23.에서야 설립되었다. 피고가 이 사건 토지의 소유권을 이전받고 신탁회사를 통하여 근저당권채무를 변제한 것은 피고가 도시개발사업의 진행을 위한 일반적인 절차로 보인다.
- ③ 원고들은 피고에게 소유명의를 변경된 것을 그 무렵 알았다고 보임에도 F를 상대로 매매대금을 지급을 구하거나, F와 피고와의 매매계약이 사해행위임을 주장하는 소를 진행한 이후에야 비로소 피고를 이 사건 토지의 실질적 매수인으로 주장하고 있다.
- ④ 원고들은 Q을 통해 이 사건 매매계약을 체결하였다고 진술하였다. 그런데 Q은 '통영 M지구 도시개발사업 진행 과정에서 J와 R의 직원으로 근무하면서 사업시행을 위한 토지매입 업무를 총괄하였고, 원고들을 알게 되어 2015. 11. 24. 원고들을 매도인으로, J를 매수인으로 하는

매매계약서를 작성하였다. J의 대표가 F 명의를 빌려와 F 명의로 등기가 마쳐졌다. 피고가 사업시행자로 지정된 이후 원고들이 피고 사무실에 찾아온 적이 있었다'는 취지의 증인진술서를 이 법원에 제출하였는데, 이에 의하면 원고들이 J와 실질적인 교섭을 통해 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 인정할 수 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이은빈, 판사 소화영, 판사 윤성근

목 록

1. 통영시 S 답 1657㎡
2. 통영시 T 답 502㎡, 끝.

