

서울중앙지방법원 2024. 12. 13 선고 2022가단5234542, 2024가단5168595(병합) 판결

[사해행위취소 · 사해행위취소]

전 문

원고1. 신용보증기금

소송대리인 법무법인 헌암

담당변호사 방인석, 남지혜, 유병일

2. A 주식회사

소송대리인 법무법인 에스엠파트너스

담당변호사 육삼신, 유태훈

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 법조

담당변호사 정환희

변론 종결2024. 9. 6.

판결 선고2024. 12. 13.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. C와 피고 사이에 체결된 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 12. 14. 체결된

근저당권설정계약을 취소한다.

2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2021. 12. 20. 접수 제243910호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증의 각 1 내지 4, 갑 제3 내지 6, 8 내지 13호증, 갑 제7, 14호증의 각 1, 2, 갑 제15호증의 1, 2, 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 당사자의 관계

- 1) 원고 신용보증기금은 담보력이 미약한 기업의 금융기관에 대한 채무를 보증하여 자금유통을 원활하게 하기 위하여 신용보증기금법에 의하여 성립된 비영리 특수법인이다.
- 2) 원고 A 주식회사(이하 '원고 A'이라 한다)는 보증보험 등의 손해보험업을 영위하는 법인이다.
- 3) C는 원고 신용보증기금과 사이에 신용보증약정을, 원고 A와 사이에 지급보증보험계약을 각 체결하였다.
- 4) 피고는 C와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 청구취지와 같은 근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기를 취득하였다.

나. 이 사건 각 신용보증약정의 체결 등

- 1) 온라인쇼핑몰 D를 운영하던 C는 중소기업은행으로부터 대출을 받음에 있어 그 대출원리금의 변제를 담보할 목적으로 원고 신용보증기금에 그 신용보증을 부탁하였다.
- 2) 원고 신용보증기금은 2020. 3. 12. C와 사이에 C가 중소기업은행으로부터 대출받으려는 금원 중 180,000,000원을 신용보증원금으로 하고, 신용보증기간을 2020. 3. 12.부터 2021. 3. 11.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 1차 신용보증'이라 한다)을 체결하였다. 원고 신용보증기금은

2020. 3. 12. 이에 따른 신용보증서(보증번호: E)를 중소기업은행에 대하여 발행하였다가, 최종적으로 보증기한을 2022. 3. 11.까지로 변경하였다.

3) 원고 신용보증기금은 2020. 3. 12. C와 사이에 C가 중소기업은행으로부터 대출받으려는 금원 중 90,000,000원을 신용보증원금으로 하고, 신용보증기간을 2020. 3. 12.부터 2021. 3. 11.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 2차 신용보증'이라 하고, 이 사건 1차 신용보증과 통틀어 '이 사건 각 신용보증'이라 한다)을 체결하였다. 원고 신용보증기금은 2020. 3. 12. 이에 따른 신용보증서(보증번호: F)를 중소기업은행에 대하여 발행하였다가, 최종적으로 보증기한을 2022. 3. 11.까지로 변경하였다.

4) 이 사건 각 신용보증의 주요 내용은 아래와 같다.

신용보증약정서

제3조(보증료 등 납부)

① 본인은 신용보증기금(이하 '신보'라고 한다)이 제2조 제1항의 신용보증을 하는 경우에 보증료율(최고적용률연율 %) $\cdot$ 계산방법 $\cdot$ 내는 시기와 방법에 관하여는 법령이 허용하는 범위 내에서 신보가 정하는 바에 따라 보증료를 납부하기로 합니다.

② 본인이 보증료납부기한 내에 보증료를 내지 아니한 때에는 내지 않은 보증료에 연율 10%를 곱하여 계산한 지연보증료를 납부하기로 합니다.

③ 본인이 주채무이행기간 내에 주채무를 이행하지 아니한 때에는 보증한 채무 중 이행되지 아니한 보증금액에 대하여 보증료율에 연율 0.5%를 가산한 요율을 곱하여 계산한 위약금을 납부하기로 합니다.

④ 신보는 금융사정의 변화 그 밖의 상당한 사유가 있는 경우에는 법령에 의하여 허용되는 범위 내에서 제1항부터 제3항까지의 율을 변경할 수 있으며, 이 경우에는 변경일부터 그 변경된 율을 적용할 수 있습니다.

제5조(주채무 이행의무)

본인은 신보가 신용보증한 주채무를 그 이행기일까지 전부 이행하여 신보가 보증채무를 이행하는 일이 없기로 합니다.

제6조(사전구상)

① 본인에 대하여 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 생긴 때에는, 본인과 연대보증인은 신보로부터의 통지, 최고가 없더라도 신보가 보증하고 있는 금액에 대하여 사전상환채무를 부담합니다. 다만, 제11호부터 제13호까지에 해당하는 사유가 발생한 때에는 신보가 사전구상을 행사하기 전에 서면으로 통지하고, 그 통지의 도달일로부터 10일 이상으로 신보가 정한 기간이 경과하면 본인과 연대보증인은 신보에게 사전상환채무를 부담하기로 합니다.

1. 제5조(주채무 이행의무)를 위반한 때

7. 사업장(임차사업장의 경우에는 임차보증금)에 대하여 압류, 가압류, 가처분 결정 또는 경매신청이 있는 때

12. 제3조(보증료등 납부), 제4조(자금용도 준수의무), 제8조(담보)에서 정한 약정을 위반하여 정상적인 거래관계의 유지가 어렵다고 인정된 때

13. 위 각 호 외에 신용상태가 크게 악화되어 객관적으로 채권보전이 필요하다고 인정된 때

② 제1항의 사유가 발생하여 신보가 채권보전을 할 필요가 있는 때에는 사전통지 없이 본인과 연대보증인의 재산에 대하여 가압류 등 필요한 법적 조치를 취할 수 있습니다.

③ 제1항의 경우에 본인 및 연대보증인은 신보가 신용보증한 주채무 또는 신보에 대한 상환채무와 관련한 담보 유무에 불구하고 신보가 보증채무이행 전에 구상권을 행사하여도 이의를 제기하지 아니합니다.

제8조(담보)

① 본인 및 연대보증인의 신용악화, 담보가치의 감소 등 채권보전이 필요하다고 인정할 만한 사유가 발생한 경우 본인은 신보의 요청에 의하여 신보가 인정하는 담보를 추가로 제공하거나 연대보증인을 추가로 세우기로 합니다.

② 신보는 담보에 대하여 법정절차 또는 일반적으로 적당하다고 인정되는 방법·시기·가격 등에 의하여 처분 또는 추심 등의 방법으로 실행하고, 그 취득금에서 모든 비용을 뺀 잔액을 제12조에 따라 채무의 변제에 충당할 수 있기로 하며, 본인은 나머지 채무가 있는 경우에는 곧 변제하기로 합니다.

③ 본인은 담보물에 대하여 신보가 지정하는 종류와 금액의 보험에 가입하고 그 보험금청구권에

신보를 위하여 질권을 설정하기로 하며, 이 약정이 존속하는 동안 보험계약 및 보험금 청구권에 대한 질권을 계속 유지하기로 합니다. 이 경우 본인이 보험가입을 이행하지 아니할 때에는 신보가 보험료를 대신 지급하고 보험계약을 계속하거나 필요하다고 인정하는 보험계약을 새로이 체결하여도 이의 없기로 합니다.

제9조(보증채무이행 및 통지)

① 신보가 채권자로부터 보증채무이행 청구를 받은 때에는, 신보는 법령 및 채권자와의 신용보증계약에 따라 보증채무를 이행하기로 합니다.

제10조(상환범위)

① 신보가 보증채무를 이행한 때에는 본인과 연대보증인은 즉시 아래 각 호에 해당하는 금액을 상환하기로 합니다.

1. 보증채무이행금액
2. 제1호의 금액에 대하여 보증채무 이행일로부터 상환일까지 신보가 정하는 율을 곱하여 계산한 손해금
3. 보증채무 이행에 든 비용
4. 보증채무 이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용
5. 미납한 보증료, 지연보증료, 위약금
6. 제3호와 제4호의 지급금액에 대하여 각 비용의 지급일로부터 상환일까지 신보가 정하는 율을 곱하여 계산한 지연손해금을 함께 지급하기로 합니다.
7. 대위변제수수료

② 본인과 연대보증인은 신보가 대신 지급한 아래의 비용과 이에 대하여 신보가 정한 율을 곱하여 계산한 지연손해금을 함께 지급하기로 합니다.

1. 제8조 제2항에 의하여 신보가 대신 지급한 보험료
2. 채권의 집행보전(해지 포함), 행사 및 이를 위한 법적 절차에 소요된 비용

③ 제1항과 제2항의 "신보가 정하는 율"이라 함은 법령에서 정한 범위 내에서 금융기관의 연체대출금리를 참작하여 신보가 정한 율을 말하며, 율율과 계산방법을 변경하였을 경우에는 그

변경일부터 그에 따르기로 합니다.

제17조(대위담보권)

신보가 보증채무를 이행한 경우 신보는 본인이나 연대보증인이 채권자에게 제공한 담보로부터 대위권자로서 이 약정에 의한 채무를 변제받을 수 있습니다.

5) C는 중소기업은행으로부터, ① 2020. 3. 13. 이 사건 1차 신용보증서를 담보로 제공하여 중소기업자금대출 명목으로 200,000,000원을, ② 2020. 3. 13. 이 사건 2차 신용보증서를 담보로 제공하여 중소기업자금대출 명목으로 100,000,000원을 각 대출받았다.

다. 이 사건 지급보증계약의 체결 등

- 1) C는 2021. 6. 3. 주식회사 G(이하 'G'라고 한다)와 사이에 G가 C에게 H 상품을 위탁하고 C가 이를 인터넷을 통하여 판매하는 것을 내용으로 하는 위탁판매계약을 체결하였다.
- 2) 원고 A은 그 무렵 C와 사이에 위 위탁판매계약에 따른 정산금을 담보할 목적으로 '보험계약자를 C, 피보험자를 G, 보험가입금액을 180,000,000원(증권번호: I)'으로 하는 지급보증계약(이하 '이 사건 지급보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 원고 신용보증기금의 이 사건 각 신용보증에 따른 보증채무 이행

- 1) 중소기업은행은 2022. 3. 11. 원고 신용보증기금에 대하여 C의 대출원리금 연체 등으로 인한 신용보증사고가 발생하였다면서 이 사건 각 신용보증에 따른 보증채무의 이행을 청구하였다.
- 2) 원고 신용보증기금은 2022. 7. 4. 중소기업은행에 대하여, ① C가 연체한 이 사건 1차 신용보증으로 인한 대출원리금 181,659,771원(= 원금 180,000,000원 + 이자 1,659,771원)을, ② 이 사건 2차 신용보증으로 인한 대출원리금 90,517,808원(= 원금 90,000,000원 + 이자 517,808원)을, 각 지급하였다.

마. 원고 A의 보증채무 이행

- 1) 원고 A은 2022. 6. 10. G의 보증채무 이행 청구에 따라 G에 보험금 180,000,000원을 지급하였다.
- 2) C는 원고 A에 구상금을 지급하지 아니하였다.
- 3) 원고 A은 서울중앙지방법원 2023차전210856호로 C를 상대로 구상금 청구의 지급명령을

신청하였고, 서울중앙지방법원은 2023. 5. 1. 'C는 원고 A에 180,887,670원 및 그 중 180,000,000원에 대하여 2022. 7. 11.부터 2023. 5. 4.까지는 연 9%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 발령하였고, 위 지급명령은 2023. 5. 19. 확정되었다.

바. 이 사건 부동산의 취득 및 이 사건 각 근저당권설정등기의 경료 등

- 1) J은, ① 1976. 6. 21. 이 사건 부동산 중 제1항의 토지에 관하여 1976. 6. 21. 소유권이전등기를 마쳤고, ② 1992. 9. 29. 이 사건 부동산 중 제2항의 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.
- 2) C는 2005. 9. 6. 이 사건 부동산에 관하여 '2005. 7. 21.자 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) C는 2021. 12. 14. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 4) C는 2021. 12. 20. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 2,400,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 피고로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다(이하 '이 사건 근저당권 설정행위'라고 한다).
- 5) 이 사건 부동산의 2021년 3분기 기준 실거래가는 1,750,000,000원이다.

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장 요지

- 1) 원고들 가) 원고 신용보증기금이 중소기업은행에 이 사건 각 신용보증에 따른 보증채무를 이행함에 따라 C에 대하여 대위변제금 및 이에 대한 지연손해금 등에 대한 구상금 채권을 취득하였고, 각 보증잔액에 대하여 보증료 납입일 다음날부터 대위변제일 전일까지의 위약금 1,489,800원이 발생하였으며, 채무자들의 재산에 대한 채권보전비용 등을 대지급금으로 지출하였다가 송달료 환급금 등으로 일부 변제충당하여 채권보전비용이 남아 있다. 따라서 C는 원고 신용보증기금에 280,907,345원(= 이 사건 1차 신용보증으로 인한 대위변제금 181,659,771원 + 이 사건 2차 신용보증으로 인한 대위변제금 90,517,808원 + 이 사건 각 신용보증으로 인한 위약금 1,489,800원 + 채권보전비용 7,239,966원) 및 그 중 이 사건 각 신용보증으로 인한 대위변제금 합계

272,177,579원에 대하여 그 대위변제일인 2022. 7. 4.부터 다 갚는 날까지 원고 신용보증기금 소정의 연 8%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) C는 원고 A에 이 사건 지급보증계약에 따라 원고 A이 지급한 보증채무금과 관련하여 구상금 합계 209,645,724원(2024. 4. 4. 기준) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) C는 이 사건 각 신용보증 및 이 사건 지급보증계약에 터 잡아 원고들의 각 구상금 채권 등이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있는 상태에서, 매출부진 등에 따른 자금사정 악화로 보증사고가 발생할 것을 예견하고 채권의 공동담보인 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 이 사건 근저당권을 설정함으로써 무자력을 초래하는 사해행위를 하였고, 실제로 그로부터 얼마 지나지 않아 그 개연성이 현실화되어 원고 신용보증기금 및 원고 A이 각 보증채무를 이행함으로써 구상금 채권 등이 성립하였다. 또한 피고는 C의 매형으로서 피고가 대표이사로 재임하고 있는 주식회사 K에 C가 사내이사로 재임하는 등 C의 자금사정 등을 잘 알고 있었다.

라) 이 사건 근저당권 설정행위는 사해행위로서 취소되어야 하고(설령 이 사건 근저당권 설정행위가 통정허위표시에 해당한다고 하더라도 마찬가지로 사해행위이다), 이에 따른 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 이 사건 부동산은 당초 피고 자금으로 매입한 피고 소유의 부동산이다.

피고가 지속적으로 소유자로서의 권리를 행사해왔으나, 다주택 등의 문제를 염려하여 C에게 그 명의만 보유하도록 한 것이다. 다만 최근 이 사건 부동산을 포함한 지역에 대한 재개발이 본격화되면서 재개발에 따른 부동산을 피고 명의로 분양받고자 명의상으로도 권리행사를 하기 위하여 이 사건 근저당권설정등기를 하게 된 것이다. 따라서 이 사건 부동산은 C의 책임재산이 아니고, 이 사건 근저당권 설정행위 역시 사해행위로 볼 수 없다.

나. 판단

1) 피보전채권의 존재 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결, 대법원 2021. 11. 25.

선고 2016다263355 판결 등 참조).

앞서 든 증거를 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 근저당권 설정행위 당시 이미 이 사건 각 신용보증 및 이 사건 지급보증계약이 각 체결된 상태로 이미 구상금 등 채권 발생의 기초적 법률관계가 발생하여 있었고, 그 무렵 G 정산금 지급 문제가 발생하여 원고 A이 2022. 2. 15. 이 사건 부동산에 관한 가압류를 집행하였으며, C가 2022. 2.경부터 중소기업은행의 대출원리금을 연체하는 등 위 법률관계에 터 잡아 구상금 등 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었을 뿐만 아니라, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 원고 신용보증기금이 2022. 7. 4. 중소기업은행에, 원고 A이 2022. 6. 10. G에 각 보증채무금을 지급함으로써 이 사건 구상금 채권 등이 발생하였으므로, 앞서 본 원고 신용보증기금 및 원고 A의 C에 대한 이 사건 구상금채권 등은 채권자취소권에 의하여 보호되는 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 및 사해의사 가) 관련 법리

명의신탁 약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다52799 판결, 대법원 2022. 4. 28. 선고 2019다300422 판결 참조).

한편, 채무자가 이른바 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 명의수탁자로서 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다면 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문이 적용되어 채무자 명의의 위 소유권이전등기는 무효이므로 위 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 마쳐주었다 하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다41635 판결, 대법원

2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결 참조). 부동산에 관하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우에는 부동산은 채무자의 소유가 아니므로 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없다. 채무자가 부동산에 관하여 제3자와 근저당권설정계약을 체결하고 그에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다 하더라도 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없고, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다. 한편 명의수탁자인 채무자가 제3자와 근저당권설정계약을 체결하고, 그에 따른 근저당권설정등기를 마쳐준 후에 채무자의 일반 채권자가 신청하여 위 부동산에 관하여 강제경매절차가 개시되었더라도 이로써 무효인 채무자 명의의 소유권이전등기가 유효로 되거나 위 부동산이 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되는 것이 아니므로, 채무자의 근저당권설정행위가 사해행위가 된다고 할 수 없다(대법원 2012. 8. 23. 선고 2012다45184 판결 참조).

나) 구체적 판단

(1) 이 사건 부동산이 C의 책임재산에 속하는 재산이거나 C 앞으로 마쳐진 이 사건 소유권이전등기가 매도인이 선의인 계약명의신탁약정에 의한 것임을 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(2) 오히려 을 제1호증의 1 내지 5, 을 제2 내지 5, 7 내지 12호증, 을 제11호증의 1, 2의 각 기재에 증인 C의 증언을 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있고, 그 인정사실로 알 수 있는 아래와 같은 사정까지 종합하면, 피고는 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 당사자로서 매도인 J로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받으면서 그 등기명의만을 C로 하였고, 신탁부동산인 이 사건 부동산에 대한 명의신탁약정은 매매계약에 따른 법률효과를 신탁자인 피고에게 직접 귀속시킬 의도로 체결된 3자간 등기명의신탁에 해당하며, 이 사건 부동산에 관하여 수탁자인 C 명의로 마쳐진 소유권이전등기는 3자간 등기명의신탁약정에 따른 것으로 무효로, 이 사건 부동산은 당초부터 C의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이었다고 볼 수 없다.

(가) 인정사실

① 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 2005. 7. 20. 체결되었는데, 이 사건 매매계약서(을 제7호증)에는 '매도인은 J, 매수인은 L, 매매대금은 320,000,000원'으로 기재되어 있는데, 이 사건 매매계약의 구체적인 내용은 아래와 같다.

- 매매대금 320,000,000원

- 계약금 32,000,000원은 계약시에 지불

- 잔금 288,000,000원은 2005. 8. 31.지불

- 특약

1. 계약금 중 3,000,000원은 오늘 지불하고, 나머지 29,000,000원은 2005. 7. 22. 지불한다.

2. 전세금은 승계하고 잔금에서 계산하고 나머지는 지불한다.

3. 매도인이 살고 있는 방은 전세보증금 60,000,000원에 전세 나가는데로 이사한다.

4. 매도인은 잔금날까지 등기부상 권리관계를 현상태로 유지한다.

② 매도인 J은 3,000,000원을 수령하였다는 영수증을 L 명의로 발행하였다.

③ L은 피고의 대학교 및 직장 후배인데, 피고는 L에게 부탁하여 L의 명의를 빌렸다. L은 피고와 동행하여 이 사건 2005. 7. 20.자 매매계약서를 작성하였다.

④ 피고는 피고의 계좌에서 매도인 J의 처인 M의 계좌로 이 사건 부동산의 매매대금으로, (i) 2005. 7. 22. 계약금 29,000,000원을, (ii) 2005. 9. 5. 50,000,000원을, (iii) 2005. 9. 5. 50,000,000원을, (iv) 2005. 9. 6. 26,000,000원을, (v) 2005. 10. 19. 60,000,000원을, 각 송금하여 매매대금을 지급하였다.

⑤ 매도인 J은 이 사건 매매계약 체결 이전에, (i) 2005. 6. 30. 임대보증금 40,000,000원에 이 사건 부동산의 일부를 N에게 임대하였고, (ii) 2005. 8. 10. 임대보증금 40,000,000원에 이 사건 부동산의 일부를 O에게 임대한 상태였다.

⑥ 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기신청을 위한 매매계약서 및 등기권리증에 편철되어 있는 매매계약서(을 제4호증)에는 '체결일은 2005. 7. 21., 매매대금은 152,000,000원, 매도인은 J, 매수인은 C'로 기재되어 있다.

⑦ 피고는 피고의 처남인 C의 명의를 빌려 이 사건 부동산의 수탁자를 C로 변경하기로 하고, C로부터

필요한 서류 등을 교부받아 C 명의로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

⑧ C는 피고에게 등기에 필요한 서류만을 제공하였을 뿐 매도인 J을 만난 적은 없다.

⑨ 피고는 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 이후 취득세와 재산세를 직접 납부하였다.

⑩ 피고는 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 이후 임차인들로부터 직접 임대보증금 내지 임대료를 수령하였다(이 사건 매매계약 체결 전의 임차인들이었던 O, N는 임대료 약정이 없는 전세계약이었다가, 이 사건 매매계약 체결 및 소유권이전등기가 마쳐진 이후에는 정기적으로 임대료를 피고의 계좌로 송금한 점에 비추어 월 임대료를 지급하는 방식으로 임대차계약의 내용이 변경된 것으로 보인다).

⑪ 이 사건 부동산이 위치한 P 주택재개발정비사업조합은 2019. 10. 23. 관리처분계획 인가 고시를 받았고, 조합원 이주기간이 2022. 8. 18.부터 2023. 2. 18.까지로 결정되었다.

(나) 인정되는 사정

① L이 이 사건 매매계약 체결 당시 피고와 동행하여 매매계약서를 작성하였으나, 피고가 직접 피고의 계좌에서 매매대금을 매도인에게 송금하였고, 피고가 임차인들의 임대차계약을 승계함과 아울러 임대료를 직접 수령한 점에 비추어 보면, 매도인도 피고를 이 사건 매매계약의 당사자로 인식하고 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다고 충분히 볼 수 있다.

② 수탁자를 L에서 C로 변경하였고 그 과정에서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기신청을 위한 매매계약서를 작성하였는데, C는 피고에게 필요 서류 등만을 제공하였을 뿐 매도인 J을 만난 바도 없으므로, 매도인은 피고를 이 사건 매매계약의 실질적인 매수인으로 인식함과 아울러 C를 수탁자로 인식하고 있었다고 충분히 볼 수 있다.

③ 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결 경위를 보면, 피고는 당초 이 사건 부동산의 소유권이전등기의 명의를 제3자에게 신탁할 목적이었고, 매수인의 지위를 실질적으로 신탁자인 피고에게 직접 귀속시킬 의도로 체결되었다고 충분히 볼 수 있다.

④ 피고는 P 주택재개발정비사업조합이 2019. 10. 23. 관리처분계획 인가 고시를 받고, 조합원 이주기간이 2022. 8. 18.부터 2023. 2. 18.까지로 결정되자, 이 사건 근저당권설정행위를 하였고, 이 사건 근저당권설정등기의 채권최고액이 이 사건 부동산의 2021년 3분기 기준 실거래가인

1,750,000,000원을 크게 초과하는 2,400,000,000원이고, C는 이 사건 근저당권부 피담보채무는 부존재한다는 취지로 진술하고 있는 점에 비추어 보면, 신탁자인 피고가 수탁자인 C의 처분행위를 제한하려는 의도였다고 볼 수 있다.

⑤ 이 사건 매매계약의 체결 및 매매대금 지급 경과, 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 경과, 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 경과 이후의 제반 사정에 비추어 보면, 명의신탁자인 피고가 명의수탁자인 L, C의 명의만을 빌려 이 사건 매매계약을 체결함과 아울러 명의수탁자의 명의로 소유권이전등기를 마친 3자간 등기명의신탁이다. C 앞으로 마쳐진 이 사건 소유권이전등기는 무효이므로, 이 사건 부동산의 책임재산이 아니다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조우연

별지