

서울중앙지방법원 2022. 10. 26 선고 2021나76837 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 10. 26 선고 2021나76837 판결

서울중앙지방법원 2021. 11. 9 선고 2020가단5111782 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 황현대

피고, 피항소인D

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 김광호

변론 종결2022. 9. 28.

판결 선고2022. 10. 26.

제1심판결서울중앙지방법원 2021. 11. 9. 선고 2020가단5111782 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 1부동산(이하 '1부동산'이라 하고, 별지 목록 기재 나머지 부동산도 순번대로 '부동산'이라 한다), 2부동산 중 제1심 공동피고 B(이하 'B'이라 한다) 소유 52.4/104.4 지분, 3 내지 6부동산 중 B 소유 1/4 지분, 7 내지 18부동산 중 B 소유 2/5 지분에 관하여 B와 피고 사이에 2019. 4. 11. 체결된 매매계약은 무효임을 확인하고, 피고는 B에게 1부동산 및 2부동산 중 B 소유 52.4/104.4 지분에 관하여, 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2019. 4. 12. 접수 제38770호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를, 3 내지 6부동산 중 B 소유 1/4 지분 및 7 내지 18부동산 중 B 소유 2/5 지분에 관하여, 같은 등기소 2019. 4. 12 접수 제38773호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 이행을 명하는 부분에 해당하는 피고에 대한 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 B에게 1부동산 및 2부동산 중 B 소유 52.4/104.4 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2019. 4. 12. 접수 제38770호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를, 3 내지 6부동산 중 B 소유 1/4 지분 및 7 내지 18부동산 중 B 소유 2/5 지분에 관하여 같은 등기소 2019. 4. 12 접수 제38773호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는, 원고가 이 법원에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 아래와 같이 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지를 포함해 이를 그대로 인용한다[다만, 분리 확정된 B 및 제1심 공동피고 C조합(이하 'C'이라 한다)에만 관련된

부분은 제외].

2. 추가하는 부분

가. 원고의 주장

1부동산, 2 내지 18부동산 중 B 지분에 관하여 마쳐진 피고 명의의 각 소유권(지분)이전등기는 통정허위표시에 의한 것으로서 무효이거나 명의신탁약정에 의한 것으로서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)에 따라 무효이다. 따라서 피고는 B에게 위 각 소유권(지분)이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 앞서 본 증거들, 갑 제3, 7, 9, 10호증, 을나 제1 내지 3호증, 을다 제1 내지 4, 8 내지 11호증의 각 기재(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 1부동산, 2 내지 18부동산 중 B 지분에 관하여 마쳐진 피고 명의의 각 소유권(지분)이전등기가 통정허위표시에 의한 것으로서 무효이거나 명의신탁약정에 의한 것으로서 부동산실명법에 따라 무효라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 청구는 받아들이지 않는다.

① 피고는 B이 다세대주택 신축을 위해 C으로부터 대출받은 돈을 개인적 채무변제에 사용하면서 공사비를 지급하지 못하고, C에 대한 이자마저도 지급하지 못하여 C이 임의경매를 신청하는 등 다세대주택에 대한 자신의 투자금을 회수하기 어려운 상황이 되자, 이를 해결하기 위한 방안으로 대부업체로부터 대출을 받는 과정에서 B과 함께 19억 원에 대한 공동채무자가 되었고, 위 대출금에 대한 담보로서 1 내지 18부동산에 관하여 B과 피고를 공동채무자로 하는 채권최고액 28억 5,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐졌다. 피고가 공동채무자로서 대부업체로부터 받은 대출금은 B의 채권자들에게 직접 지급되어 토지매수대금 채무, 공사비 채무, C대출금 채무 등 그 대부분이 B의 채무변제에 사용되었다.

② 1부동산, 2 내지 18부동산 중 B 지분에 관하여 피고 명의로 각 소유권(지분)이전등기를 마치는 것과 관련하여 B과 피고 사이에 작성된 합의약정서 및 이행각서는 'B이 다세대주택의 준공 및 사용승인과 분양을 책임지고, 다세대주택의 준공 후 대출을 받아 대부업체 등에 대한 채무를 모두

상환하며, 피고에게는 피고가 다세대주택과 관련하여 투입한 자금을 정산해 주되, B이 이와 같은 약정사항을 모두 이행할 경우에는 피고가 다시 B 또는 B이 지정하는 자에게 소유권이전등기를 해주는 것'을 주된 내용으로 하고 있다.

③ 위와 같이 피고가 19억 원의 채무를 부담하게 된 사정과 위 대출금의 사용처, 위 합의약정서 및 이행각서의 내용에 비추어 보면, 피고 명의로 한 위 각 소유권(지분)이전등기는 공동채무자인 B의 대부업체에 대한 대출금 채무 및 피고에 대한 정산금 채무의 변제를 담보하기 위한 것으로서 그 범위에서 1 내지 18부동산에 관한 B의 소유권(지분)을 실질적으로 피고에게 이전한 것으로 보인다.

④ 실제로 B이 합의약정서 및 이행각서에서 정한 다세대주택의 준공 및 분양 업무 등을 처리하지 못하자, 피고가 추가로 E회사 예치금 등으로 44,976,470원을 들여 다세대주택을 준공하였고, F에게 다세대주택 건축부지 매매 잔금 1억 3,000만 원을 지급하였으며, 다세대주택과 관련된 재산세 등 모든 세금도 피고가 납부하고 있다.

⑤ 원고는 피고 명의의 위 각 소유권(지분)이전등기와 관련하여 B과 피고를 부동산실명법위반 혐의로 고소하였으나, 경찰은 2022. 8. 10. B과 피고에 대하여 불송치(혐의 없음) 결정을 하였다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이창열

판사김수경

판사김우현

별지