

부산지방법원 서부지원 2023. 9. 14 선고 2022가단115288 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 변호사 윤진성

피 고 A
소송대리인 법무법인 남문 담당변호사 류승용
변 론 종 결 2023. 8. 17.
판 결 선 고 2023. 9. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고와 B 사이에 2022. 5. 16. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 B에게 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2022. 5. 19. 접수 제16301호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 3. 15. 주식회사 C(이하 ‘이 사건 회사’라 한다)와 이 사건 회사가 중소기업은행로부터 대출받는 채무에 관하여 보증한도 90,000,000원의 범위 내에서 이를 보증하는 내용의 신용보증약정을 체결하였다. 한편 B는 원고가 보증채무를 이행한 때 이 사건 회사가 원고에 대하여 부담하는 구상금채무를 연대보증하였다.

나. 원고는 이 사건 회사와 2020. 3. 24. 이 사건 회사가 D 주식회사로부터 대출받는 채무에 관하여 85,000,000원의 범위 내에서 이를 보증하는 내용의 신용보증약정을 체결하였다. 한편 B는 이 사건 회사가 원고에 대하여 부담하는 구상금채무를 연대보증하였다.

다. 이 사건 회사에 대하여 회생절차가 개시되는 보증사고가 발생하였고, 원고는 2022. 7. 20. 중소기업은행에 대한 90,780,336원 상당의 보증채무를, 2022. 7. 15. D 주식회사에 대한 71,066,061원 상당의 보증채무를 각 이행하였다.

라. B는 2021. 6. 18. E와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 E로부터 198,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2021. 6. 22. B 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. B는 2022. 5. 16. 피고와 이 사건 부동산을 피고에게 매도하는 내용의 매매계약을 체결(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)하였고, 2022. 5. 19. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5, 7호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 사해행위이므로 원고는 이 사건 매매계약을 취소하고 피고 앞으로 마쳐진 이 사건 부동산 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구한다.

나. 피고의 주장

B는 B와 피고 사이의 명의신탁약정에 기반하여 E와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 결국 이 사건 부동산은 B의 책임재산이 아니므로, B가 형식상 이

사건 매매계약을 체결하고 피고 앞으로 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마치더라도 이 사건 매매계약을 사해행위라고 평가할 수 없다.

3. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 관련 법리

부동산에 관하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘법’이라 한다) 제4조 제2항 본문이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우에는 그 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 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. 그러나 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 명의수탁자 명의로 마친 경우에는, 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 법 제4조 제2항 단서에 의하여 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의신탁자에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금 상당액의 부당이득반환의무를 부담하게 되는바, 위와 같은 경우에 명의수탁자가 취득한 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이 되고, 명의신탁자는 명의수탁자에 대한 관계에서 금전채권자 중 한 명에 지나지 않으므로, 명의수탁자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 명의수탁자가 위 부동산을 명의신탁자 또는 그가 지정하는 자에게 양도하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 등 참조).

2) 이 사건 부동산에 관한 명의신탁약정의 존부

을 제3 내지 7호증의 각 기재, 증인 F의 법정진술 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여 B와 피고 사이에 명의신탁약정이 체결되었고, B는 위 명의신탁약정에 기하여 이 사건 부동산을 매수한 것으로 보인다.

① 피고는 피고의 배우자 G 명의 계좌에서 이 사건 부동산의 소유자였던 E에게 이 사건 부동산의 매매계약에 기한 계약금 20,000,000원을 직접 송금하였다. 나아가 피고는 2021. 6. 22. B에게 나머지 잔금 178,000,000원을 송금하였고, B는 같은 날 G에게 위 178,000,000원을 재차 송금하였다. 결국 B가 아닌 피고가 이 사건 부동산의 매매대금을 직접 부담하였다.

② 이 사건 부동산에 관하여 E와 처음 매매계약을 체결한 사람은 피고이다. 또한 증인 F은 이 법정에서 ‘대출을 얼마 받아야 되는데, 제 기억상으로는 대출금액이 한도에 못 미쳐서 도저히 이대로 계약을 해서는 내가 필요한 금액이 충당이 안된다. 그래서 매수인을 변경을 해야 된다. 그래 가지고 매수인을 변경한 것으로 기억하고 있다’고 진술하였는데(녹취록 3면), 이는 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 매수인이 변경된 경위에 관한 피고의 주장과 부합한다.

③ B를 매수인으로 하는 새로운 매매계약을 체결한 2023. 6. 18. 및 이 사건 부동산에 관한 매매계약에 기한 잔금을 지급한 2021. 6. 22. E와 만나 실제 매매절차를 진행한 사람은 B가 아니라 G이었다(증인 녹취록 3, 6면). 그렇다면 E는 G에게 이 사건 부동산을 인도하고 이 사건 부동산에 관한 등기필증 등 서류를 교부한 것으로 보인다.

④ 이 사건 부동산에 관한 매매계약 이후 이 사건 부동산에서 실제 거주한 사람은 B가 아니라 피고 및 G이다(증인 녹취록 4면).

3) 명의수탁자인 B가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하는지 여부

이 사건 기록에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① E는 B와의 매매계약을 체결함에 있어 B와 직접 대면한 사실이 없는 점, ② 반면 이 사건 부동산 매매계약의 매수인이 변경되었음에도 불구하고 이 사건 부동산의 최초 매수인인 피고의 배우자 G은 변함없이 매매계약에 관여해온 점, ③ 앞에서 살펴본 바와 같이 G은 E로부터 직접 이 사건 부동산을 인도받고 이 사건 부동산에 관한 등기필증 등 서류를 수령한 것으로 보이는 점, ④ E와 피고 사이에 새롭게 작성된 매매계약서에는 G이 B의 대리인으로 기재되어 있지 않음에도 불구하고 E는 이에 관하여 특별히 이의를 제기하지

않은 것으로 보이는 점, ⑤ 부동산 매매계약에서 가장 중요한 시점인 잔금지급 및 소유권이전일(2022. 6. 22.)에도 B와의 연락이 되지 않아 잔금지급시간이 지연되었고, G이 E와 만나 B와 연락을 취하기 위해 노력한 것으로 보이는 점(증인 F의 녹취록 4, 10면) 등을 종합하면, B가 E에게 지급한 매매대금이 피고로부터 지급받은 돈이라는 사실을 E가 알지 못하였다고 하더라도(증인 F의 녹취록 10면) E는 B가 이 사건 부동산의 매매계약에 별다른 관심이 없고, 피고 및 G이 이 사건 부동산의 실질적인 소유자로서 이 사건 부동산 매매계약에 관여하였다는 사실을 인식한 것으로 보인다.

결국 법 제4조 제1항에 의하여 B는 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득하였다고 볼 수 없다.

4) 소결론

앞서 살펴본 법리에 비추어 볼 때 명의수탁자가 본인의 소유가 아닌 부동산을 명의신탁자에게 처분한다고 하더라도 명의수탁자의 채권자에 대하여 사해행위가 성립한다고 볼 수 없다.

나. 소결론

B와 피고 사이 이 사건 매매계약을 사해행위로 볼 수 없는 이상 원고의 나머지 주장에 관하여 살펴볼 필요 없이 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤동현

별지

목 록

(1동의 건물의 표시)

부산광역시 북구

동

[도로명주소] 부산광역시 북구

철근콘크리트조 슬래브지붕

15층

공동주택

1층 581.94㎡

2층 569.34㎡

3층 569.34㎡

4층 569.34㎡

5층 569.34㎡

6층 569.34㎡

7층 569.34㎡

8층 569.34㎡

9층 569.34㎡

10층 569.34㎡

11층 569.34㎡

12층 569.34㎡

13층 569.34㎡

14층 569.34㎡

15층 569.34㎡

지하 581.94㎡

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하
층 중앙기계실 935.80㎡
철근콘크리트조 슬래브지붕
지하층 중간기계실
568.18㎡
철근콘크리트조 슬래브지붕 지하
층 지하수조펌프실
80.00㎡
철근콘크리트조 슬래브지붕 단층
노인경
186.28㎡
벽돌조 슬래브지붕 단층 경비실
21.60㎡
벽돌조 슬래브지붕 단층 수위실
240.00㎡
블록조 슬래브지붕 단층 어린이
놀이터밋 공중연소
16.20㎡

(대지권의 목적인 보지의 표시)

1. 부산광역시 북구 대 75252㎡
3. 부산광역시 북구 도로 154㎡

(전유부분의 건물외 표시)

제15층 호 철근콘크리트조 84.69㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 76493000분의 43060
3. 소유권대지권 76493000분의 43060 글.

