

서울남부지방법원 2023. 3. 17 선고 2021가단270627 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 한국자산관리공사
소송대리인 법무법인 하나로
담당변호사 구정훈, 김대현, 문주연, 백강수

피 고 A
소송대리인 법무법인 베이스스
담당변호사 김성진, 이기호
변 론 종 결 2023. 1. 13.
판 결 선 고 2023. 3. 17.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 3. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2019. 1.
3. 접수 제771호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고의 부모인 C, B를 상대로 인천지방법원 2012가합33026호로 양수금 청구의 소를 제기하여 2013. 9. 27. “C, B는 연대하여 원고에게 740,760,819원 및 그 중 222,232,773원에 대하여 2012. 9. 24.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 판결을 선고 받았고, 그 판결은 그 무렵 확정되었다(위 판결에 의한 채무를 ‘이 사건 채무’라 한다).

나. B는 2018. 8. 29. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2018. 7. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는데(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다), 매매대금은 1억 5천만 원이었다. 이 사건 부동산은 B가 소유한 유일한 부동산이고, 그 외 다른 재산은 없었다.

다. 피고는 2019. 1. 3. B 소유의 위 부동산에 관하여 같은 날 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 원인으로 하여 채권최고액 1억 5천만 원의 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 이에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 근저당권설정계약은 원고를 비롯한 B의 채권자들을 해하는 법률행위에 해당하므로 위 근저당권설정계약을 취소하고, 이 사건 근저당권의 말소를 구한다.

나. 판단

1) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조). 그리고 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 참조). 또한, 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

2) 위 기초사실, 앞서 든 증거들에다가 갑 제4 내지 8호증의 각 기재를 더하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 B의 적극재산은 시가 1억 5천만 원(매매대금) 내지 2억 100만 원(2021. 3.경 감정평가액) 상당의 이 사건 부동산이었던 반면, 그 당시의 소극재산은 원고에 대한 이 사건 채무가 있어 이미 채무초과 상태에 있었던 사실을 인정할 수 있다.

B가 위와 같이 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것은 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 공동담보를 더욱 부족하게 만드는 것으로서 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이다. B는 이 사건 근저당권설정계약으로 이미 부족상태에 있는 일반채권자들에 대한 공동담보가 한층 더 부족해질 것임을 인식하였을 것으로 보이므로 B의 사해의사도 인정된다. 나아가 위와 같이 이 사건 근저당권설정계약이 객관적으로 사해행위에 해당하므로 근저당권자이자 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

3) 따라서 피고와 B 사이의 이 사건 근저당권설정계약은 취소되어야 하고, 이에 따라 피고는 B에게 이 사건 근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 이에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고가 이 사건 부동산을 종전 소유자인 D로부터 매수하면서 단지 그 소유권이전등기만을 B 명의로 마쳐준 것이어서 이 사건 소유권이전등기는 명의신탁에 기한 것으로 무효이므로, 이 사건 부동산은 처음부터 B의 책임재산이 될 수 없고 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위가 아니다.

나. 판단

1) 부동산에 관하여 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문이 적용되어 명의수탁자인 채무자 명의의 소유권이전등기가 무효인 경우에는 그 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결, 대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조).

그러나 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 명의수탁자 명의로 마친 경우에는, 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁 약정의 무효에도 불구하고 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 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 참조).

2) 살피건대, 을 제1 내지 4호증의 각 기재에 2022. 9. 7. 제출 참고자료 등 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 부동산 매매대금의 일부를 부담한 사실을 인정할 수 있으나, 위 증거들에 의해 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고 주장에 따르면 일부 매매대금은 피고가 부담하지 않은

점, E과의 임대차계약상 임대차보증금을 피고가 부담하였다는 점에 관한 대출 내지 송금 관련 객관적인 자료가 제출되지 않은 점, B와 피고는 모녀 사이로 부동산 매매대금의 대여 또는 증여도 가능한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 B와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁계약이 체결되었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 피고 주장과 같이 B와 피고 사이에 명의신탁 약정이 있었다고 보더라도, 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① B는 전 소유자인 D로부터 이 사건 부동산을 매수하였는바, 이는 일종의 계약명의신탁에 해당하는 것으로 보이는 점, ② 피고는 이 사건 부동산 소재지인 서울에 거주하지 않았고, 피고와 E, F은 C의 계좌로 입금을 하고, C가 전 소유자인 D에게 매매대금을 송금하였는바, 실제 이 사건 부동산 매매계약 관련 일은 피고의 부친인 C가 한 것으로 보이는 점, ③ B가 계약명의신탁의 수탁자에 해당한다는 사정을 이 사건 부동산의 전 소유자가 알았다고 볼 만한 다른 사정이 없는 점 등을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 부동산은 계약명의신탁의 수탁자인 B의 소유에 속한다고 봄이 타당하고, 이에 어긋나는 피고 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정계선

별지