

부산지방법원 동부지원 2021. 6. 24 선고 2020가합101996 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 선인

담당변호사 김현영, 한준성

피 고 B

소송대리인 변호사 권락훈

변 론 종 결 2021. 4. 15.

판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

1. C과 피고 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 4. 체결한 증여계약은 679,000,000원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 679,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

원고는 서울중앙지방법원에 C을 상대로 매매대금지급청구의 소를 제기하여 2013. 4. 4. 위 법원으로부터 ‘C은 원고에게 289,893,335원 및 이에 대하여 2002. 9. 28.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. 별지 목록 기재 부동산에 관한 권리관계

- 1) C은 2013. 5.경 부산도시공사와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 임대차보증금 5,000만 원으로 한 임대차계약을 체결하고 피고를 포함한 가족들과 함께 거주하였다.
- 2) 부산도시공사는 최초 임대차계약이 체결된 후 5년이 경과한 2018. 6.경 이 사건 아파트에 대한 분양을 실시하였는데, C이 이 사건 아파트의 우선분양전환 대상자이었고, 분양대금은 199,635,000원이었다.
- 3) 이 사건 아파트는 2018. 6. 1. 매매를 원인으로 하여 C 명의로 소유권이전등기가 되었다가 같은 달 4. 증여를 원인으로 하여 C의 자녀인 피고로 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 ‘이 사건 증여’ 내지 ‘이 사건 증여계약’이라 한다). 그리고 이 사건 아파트에 2018. 6. 18. 근저당권자 D 주식회사(이하 ‘D’이라 한다), 채무자 피고, 채권최고액 393,600,000원으로 한 근저당권설정등기가 경료되었다.

다. C의 재산

C은 이 사건 증여계약 체결 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 적극재산이 없었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 아파트의 실제 수분양자는 C이고, C이 피고에게 이 사건 아파트를 증여한 것은 C의 채권자인 원고에 대한 사해행위에 해당한다. 가사 피고가 C에게 이 사건 아파트를 명의신탁한 것으로 보더라도 이는 계약명의신탁으로서 C이 이 사건 아파트의 소유권을 취득하게 되어 C이 피고에게 이 사건 아파트를 증여한 것은 사해행위에 해당한다.

2) 피고의 주장

C이 2018. 6. 1. 이 사건 아파트에 대한 분양자격을 얻게 되었으나, 당시 C이 분양대금을 부담할 자력이 없어 C 명의로 분양계약을 체결하되, 피고가 분양대금을 모두 지급하고 C 명의로 등기한 후 피고가 이전등기를 받은 것이므로, 이 사건 아파트의 실제 수분양자는 피고이나 C에게 명의만 신탁하였던 것이므로, 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

나. 피보전채권의 존재와 C의 무자력 여부

원고의 C에 대한 원금 289,893,335원 상당의 매매대금채권은 이 사건 증여계약 이전에 성립한 것으로서(지연손해금 일부가 이 사건 증여계약 체결 이후에 발생하였으나, 지연손해금은 원본채권의 당연한 확장이므로 사해행위 이후의 지연손해금도 피보전채권의 범위에 포함된다) 사해행위의 피보전채권이 될 수 있고, C이 이 사건 증여 당시 무자력이었다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없다.

다. 사해행위 성립 여부

명의신탁자와 명의수탁자가 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 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 되는데(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002다66922 판결 등 참조), 위와 같은 경우에 명의수탁자가 취득한 부동산은 채무자인 명의수탁자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 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).

위 법리에 비추어 보건대, 을 1 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 아파트는 임대아파트로서 그 분양자격자가 임대계약당사자인 C에 국한되었던 사실, ② C은 금융기관에 채무불이행자로 등재되어 있어 금융기관으로부터 분양대금을 대출받을 수 없었던 사실, ③ C의 자녀인 피고는 2018. 5. 29. 고모 E으로부터 5,000만 원 차용 후 같은 날 수표로 인출하여 F조합로부터 대출받은 임대차보증금 5000만 원을 변제한 사실, ④ C은 2018. 6. 1. 매매계약을 체결하고, 피고는 같은 날 E으로부터 차용한 1억 3,000만 원과 피고 자신의 예금을 합쳐 136,008,610원을 부산도시공사에 지급한 사실, ⑤ 피고는 본인 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 후인 2018. 6. 15. 피고가 D로부터 327,676,780원을 대출받아 그중 증여세 18,930,650원을 납부하고 1억 9000만 원(원금 1억 8,000만 원, 이자 1000만 원)을 E에게 변제하였고, 이 사건 아파트에 같은 날 근저당권자 D, 채무자 피고, 채권최고액 393,600,000원으로 한 근저당권이 설정된 사실, ⑥ 피고는 2018. 7.경부터 D에게 약 140만원 내지 150만 원 상당의 대출 이자를 납부하고 있는 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 피고와 C 사이에 피고가 이 사건 아파트의 분양대금을 부담하되 C 명의로 분양받아 소유권이전등기를 마치기로 하는 내용의 명의신탁약정이 있었다고 볼 수 있다.

한편, 이 사건에서 피고가 제출한 증거만으로는 부산도시공사가 C과 피고 사이의 명의신탁관계를 알고 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 명의수탁자인 C은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서에 의하여 이 사건 아파트에 관하여 완전한 소유권을 취득하게 되고, 그 결과 이 사건 아파트는 C의 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는

책임재산이 된다.

따라서 C이 무자력인 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트에 관하여 피고와 이 사건 증여계약을 체결한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, C은 이 사건 증여계약이 채권자인 원고를 해하는 것임을 알았다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다. 나아가 피고가 제출한 증거들 및 주장하는 사정만으로는 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 피고가 선의라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 소결

이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

3. 원상회복청구에 관한 판단

가. 가액배상 여부

살피건대, 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당하여 이를 취소하여야 함은 앞서 본 바와 같고, 목적물에 관하여 사해행위 이후 제3자가 목적물에 관하여 저당권이나 지상권 등의 권리를 새로이 취득한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 채권자는 원상회복 방법으로 수익자를 상대로 가액 상당의 배상을 구할 수 있을 뿐인데(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결, 대법원 2006. 12. 7. 선고 2004다54978 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 증여계약일인 2018. 6. 4. 이후인 같은 달 15. 근저당권자 D, 채무자 피고, 채권최고액 393,600,000원으로 한 근저당권이 설정되어 있으므로, 이 사건의 경우 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나. 가액배상 범위

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이

불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 법원의 감정인 G에 대한 시가감정축탁결과에 의하면, 이 법원 변론종결시에 근접한 2020. 10. 26. 기준 이 사건 아파트의 시가가 679,000,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 아파트의 변론종결일 기준 가액도 같은 금액일 것으로 추인된다.

반면 이 사건에서 취소 채권자인 원고가 구하는 이 사건 변론종결일인 2021. 4. 15. 기준 피보전채권액은 1,634,124,758원[= 원금 289,893,335원 + 지연손해금 1,344,231,423원(= 289,893,335원 × 연 25% × 18년 200일(2002. 9. 28. ~ 2021. 4. 15.))]으로서, 이 사건 아파트 시가를 초과함이 계산상 명백하므로, 피고는 원고에게 679,000,000원 및 그에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

다. 소결

피고와 C 사이에 체결된 이 사건 증여계약은 이 사건 아파트의 변론종결일 기준 시가 679,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 679,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유현영, 판사 최지연, 판사 이호태

[별 지 목 록]

아래 부동산에 관하여 2018. 6. 4. 부산지방법원 동부지원 등기과 접수 제 40961호로 경료된 소유권이전등기

- 아 래 -

1동의 건물의 표시 : 부산 해운대구 동
[도로명주소]
부산 해운대구

전유부분건물의 표시

건물의 번호 :
구 조 : 철근콘크리트조
면 적 : 4층 호 84.8455 m²

대지권의 표시

토 지 의 표시 : 1. 부산 해운대구 대 5152.7m²
대지권의 종류 : 1. 소 유 권
대지권의 비율 : 5152.7분의 50.6094

_____ 이 상 _____