

서울고등법원 2021. 8. 18 선고 2020나2022283 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2021. 8. 18 선고 2020나2022283 판결

서울중앙지방법원 2020. 6. 24 선고 2019가합551805 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 목민

담당변호사 배은서

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 김종남

변론 종결2021. 6. 16.

판결 선고2021. 8. 18.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 6. 24. 선고 2019가합551805 판결

주문

1. 이 법원에서 감축 및 교환적으로 변경된 청구를 포함하여 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고와 D가 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 11. 1. 체결한 매매계약을
697,072,559원 범위 내에서 취소한다.
나. 피고는 원고에게 697,072,559원 및 이에 대해 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문과 같다[원고는 주문 제1항 기재 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)의 전부 취소와 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기 말소등기절차 이행을 청구하다가, 이 법원에서 이 사건 매매계약의 일부 취소와 가액배상을 청구하는 것으로 청구를 감축 및 교환적으로 변경하였다].

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

제1심 판결이유 중 '1. 기초사실' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의해 이를 인용한다. 다만, 제1심 판결문 3면 3행의 "별지 목록 2항 기재 건물" 다음에 "(이하 '이 사건 건물'이라 한다)"를 추가한다.

2. 당사자들의 주장 요지

제1심 판결이유 중 '2. 당사자들의 주장 요지' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의해 이를 인용한다.

다만, ① 제1심 판결문 4면 9, 10행을 "그런데 별지 목록 1, 2, 4항 기재 각 부동산에 관하여 마쳐진

권리자 국(역삼세무서) 명의의 압류등기가 이 사건 매매계약 이후 말소되었으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 가액에서 위 압류등기의 피압류채권액을 공제한 잔액 범위 내에서 원고의 이 사건 연대보증채권액을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 원고에게 이 사건 연대보증채권액을 배상해야 한다."로 고쳐 적고, ② 제1심 판결문 4면 19행의 "F"을 "피고"로 고쳐 적는다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

제1심 판결이유 중 '3의 가. 피보전채권의 존재' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의해 이를 인용한다.

나. 이 사건 부동산이 D에게 명의신탁된 재산인지 여부

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 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(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다74874 판결 참조).

한편 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 사람에게 입증책임이 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 참조).

2) 이 사건 부동산이 D에게 명의신탁된 재산이라는 피고 주장에 부합하는 사정으로 다음과 같은 점을 들 수 있다.

가) ① D는 피고의 남편 M에게 보낸 편지(을 제16호증)를 통해, ② D에게 이 사건 부동산을 매도한 H의 대리인 I는 인증받은 사실확인서(을 제38호증)를 통해, ③ I에게 D를 소개해 위 매매계약(이하 '이 사건 중전 매매계약'이라 한다)을 성사시키고 수수료를 받았다는 N은 이 법원에서의 증언을 통해,

④ E의 동생으로서 E에게 이 사건 부동산을 소개하고 이 사건 종전 매매계약 체결에 관여하였다는 L는 제1심 법원에서의 증언을 통해 각각 'E이 H로부터 이 사건 부동산을 매수하였는데, D가 E과의 명의신탁 약정에 따라 D 명의로 이 사건 종전 매매계약을 작성하고 소유권이전등기를 마쳤다'는 취지로 진술하였다.

나) 을 제17, 24호증의 각 기재에 의하면, E이 1998. 1. 5. 피고에게 미화 289,819.86달러를 송금한 사실, 피고 명의의 O은행 예금계좌에서 2003. 4. 17. 6,500만 원, 2003. 4. 30. 2억 3,000만 원이 각 수표로 인출된 사실을 인정할 수 있는데, 이 사건 종전 매매계약서(을 제1호증)에 잔금의 액수가 2억 9,500만 원, 그 실제 지급일이 2003. 4. 30.1) 로 각 기재되어 있어, 그 잔금의 출처가 E이 피고에게 지급하여 피고의 위 예금계좌에 보관 중인 자금이었을 가능성이 있다.

다) E의 동생인 L가 이 사건 종전 매매계약 체결 이후 이 사건 건물을 신축하는 공사에 관여하였다는 사실은 원고도 명백히 다투지 않고 있다.

라) 을 제4, 5호증의 각 기재에 의하면, P은 2007. 10. 26. D로부터 별지 목록 1, 2, 3항 기재 각 부동산을 임대차보증금 6,000만 원에 임차하였는데, 그 후 2010. 3. 1.에는 P과 D가 위 임대차보증금 외에 월 20만 원을 E 명의의 Q은행 예금계좌에 입금하기로 하는 내용을 추가한 새로운 임대차계약을 작성한 사실을 인정할 수 있다.

3) 그러나 다음과 같은 점을 고려해 볼 때, 앞서 살펴본 사정만으로는 이 사건 부동산이 D에게 명의신탁된 재산이라는 사실이 증명되었다고 보기 어렵고, 그 밖에 그 사실을 인정할 만한 증거가 없다.

가) 갑 제3호증의 기재에 의하면, D는 2014. 2. 28. 원고 앞으로 이 사건 연대보증채무의 이행을 약정하는 현금차용증서를 작성해 법무법인 R 등부 2014년 제436호로 인증을 받은 사실을 인정할 수 있는데, 당시 D는 위 현금차용증서에 별지 목록 1항 기재 부동산 등이 D 자신의 소유라고 표시하고, 그 등기사항전부증명서를 첨부하였다. 한편 L는 제1심 법원에서 이 사건 종전 매매계약의 체결 및 잔금 지급 현장에 참석했다고 하면서도 계약금과 잔금이 현금으로 지급되었는지, 피고 명의 예금계좌에서 인출된 수표로 지급되었는지 등에 관해서는 전혀 알지 못한다고 증언하였다.

나) 설령 D 명의로 이 사건 부동산을 매입한 돈의 출처가 E의 자금이었다고 보더라도, 그러한 사정을

들어 이 사건 부동산이 D에게 명의신탁된 것이라고 바로 단정할 수는 없다. 그 경우에도 D가 장모인 E으로부터 자금을 차용하거나 증여받아 이 사건 부동산을 매수하였다고 볼 여지가 충분히 있기 때문이다. 을 제2호증의 기재에 의하면, '이 사건 종전 매매계약상 잔금 2억 9,500만 원을 수령하였다'는 내용이 기재된 H의 대리인 I 명의의 영수증, '이 사건 종전 매매계약의 중개 등에 관한 사례비로 200만 원을 수령하였다'는 내용이 기재된 N 명의의 영수증이 각각 상대방을 D로 하여 작성된 사실을 인정할 수 있다. D와 피고는 이 사건 매매계약서 작성 직전인 2017. 10. 27. 'D가 피고로부터 1억 4,500만 원을 차용하였고, 이 돈을 2018. 1. 31.까지 변제하기로 하며, 그 채무에 대한 강제집행에 이의가 없다'는 내용의 금전소비대차 공정증서(을 제6호증)를 작성하였는데, 피고는 그 공정증서상 대여금채권의 실질적 귀속주체도 E이라고 주장하고 있는바, D가 이 사건 부동산의 소유자 명의를 피고 앞으로 이전한 것은, 피고의 주장처럼 E이 D에게 명의를 신탁해 놓았던 것을 피고에게 명의를 신탁하는 것으로 변경한 것이 아니라, D가 기존 금전거래와 관련하여 E에게 부담하던 대여금채무 등을 변제하는 방편으로서 이루어졌을 가능성을 배제할 수 없다.

다) D의 처 F이 L 명의의 S조합 예금계좌(을 제18호증)에 이 사건 건물의 신축공사에 소요된 비용 명목으로 2007. 5. 29. 2,000만 원, 2007. 6. 21. 1,400만 원을 각 송금한 사실은 피고도 인정하고 있다. 피고는 E이 위 돈을 F 명의의 예금계좌에 입금해 두었다가 L에게 위와 같이 송금한 것이라는 취지로 주장하나, 그 사실을 인정할 증거가 없다.

한편 을 제18호증의 기재에 의하면, P은 L 명의의 위 예금계좌에 2007. 8. 17. 700만 원, 2007. 10. 15. 500만 원, 2007. 10. 26. 4,500만 원을 임대차보증금 명목으로 각 송금한 사실을 인정할 수 있는데, L가 위 돈 중 일부를 이 사건 건물의 공사대금으로 지출하고, 2007. 11. 28. 남은 3,000만 원을 F 명의의 T은행 예금계좌(을 제20호증)에 송금한 사실은 피고도 인정하고 있는바, 결국 P이 지급한 임대차보증금은 E이 아닌 F에게 귀속되었다고 보인다.

L가 F의 외삼촌이었던 점, L가 이 사건 부동산 인근에 거주하고 있었으며, 이 사건 부동산의 소개 등 이 사건 종전 매매계약의 체결에도 참여하였던 점, L도 자신이 P으로부터 전세보증금을 받은 이유에 관해 'D가 시간이 없다고 하면서 자신에게 위임을 해 주었다'는 취지로 증언한 점 등을 고려할 때, L가 E이 아닌 D의 부탁에 따라 이 사건 건물의 신축이나 임대차 등 이 사건 부동산의 관리에 관여하였다고

볼 여지도 있다.

라) D와 P이 작성한 2010. 3. 1.자 임대차계약서(을 제5호증)에 월 20만 원의 차임을 입금할 계좌로 E 명의의 Q은행 예금계좌가 기재되어 있기는 하지만, 사위인 D가 월 20만 원을 E이 수령할 수 있도록 위와 같이 조치하는 것이 가능하므로, 그러한 기재만으로 이 사건 부동산의 실질적인 소유자 내지 임대인이 E이라고 바로 인정하기 어렵다. 더구나 P은 차임 월 20만 원을 E 명의의 Q은행 예금계좌가 아닌, F 명의의 T은행 예금계좌(을 제21호증)에 입금하였다.

마) 을 제27호증의 기재에 의하면, U이 2013. 10. 19. 별지 목록 1, 2, 3항 기재 각 부동산을 임대차보증금 1억 4,500만 원에 임차한 사실을 인정할 수 있는데, 그 임대차계약서에는 계약금을 송금할 계좌가 D 명의의 V 예금계좌로 표시되어 있었으며, U은 같은 날 F 명의의 T은행 예금계좌(을 제21호증)에 1,500만 원을 송금하였다. U은 이 사건 매매계약 이후인 2017. 12. 29.에야 임대인 명의를 피고로 하는 임대차계약서(을 제13호증)를 다시 작성하고, 2018. 5. 10. 피고 명의의 Q은행 예금계좌(을 제14호증)에 수선유지비 명목으로 150만 원을 송금하였다.

바) 피고는, E이 2003. 3.경 미국 시민권자로서 대한민국에 있는 이 사건 부동산을 직접 매수하기가 마땅치 않아 대한민국 국민인 D에게 이 사건 부동산을 명의신탁해 놓았고, 그 후 2017. 11.경 D와의 명의신탁약정을 해지하면서 피고 명의로 이 사건 부동산을 이전하였다고 주장하지만, E이 D와의 명의신탁약정을 해지하고 소유권을 원상회복하기 위해 다시 미국 국적의 피고와 명의신탁약정을 체결하고 피고 명의로 소유권을 이전하는 것은 이례적이다.

4) 결국 이 사건 부동산은 D의 일반 채권자들의 공동담보인 책임재산에 해당한다고 보아야 한다.

다. 사해행위 및 사해의사 인정 여부

제1심 판결이유 중 '3의 다. 사해행위 및 사해의사 인정 여부' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의해 이를 인용한다.

라. 이 사건 매매계약의 취소 및 피고의 원상회복

1) 갑 제6, 14 내지 17호증의 각 기재, 이 법원의 역삼세무서장에 대한 과세자료 제출명령결과, 이 법원의 감정인 W에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음 각 사실을 인정할 수 있다.

가) 별지 목록 1, 2, 4항 기재 각 부동산에 관하여 권리자 국(역삼세무서) 명의의 압류등기가 마쳐져 있었다가, 이 사건 매매계약 체결 이후 D가 2019. 11. 25. 체납세액 7,904,850원을 납부함에 따라 위 압류등기가 모두 말소되었다.

나) 이 사건 부동산의 2020. 12. 29. 기준 가액은 975,318,000원이다.

다) 원고는 D를 상대로 이 사건 연대보증채무의 이행을 청구하는 지급명령을 신청하여 2019. 6. 17. 'D는 원고에게 5억 원 및 이에 대하여 2016. 7. 29.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금 및 독촉절차비용 1,254,500원을 지급하라'는 지급명령(서울중앙지방법원 2019차전297058)을 받았고, 그 지급명령은 2019. 8. 1. 확정되었다.

라) 원고는 2020. 7. 22. D 소유 서울 서초구 J건물, 11층 K호에 대한 강제경매절차[서울중앙지방법원 X, Y(중복), Z(중복), AA(중복)]에서 170,748,551원을 배당받고, 2020. 8. 13. 이 사건 연대보증채권액 중 170,757,282원을 지급받았는데, 그날 이 사건 연대보증채권의 원리금 등은 합계 804,747,650원(= 5억 원 + 지연손해금 303,493,150원2) + 독촉절차비용 1,254,500원)으로 산정되므로, 이 사건 연대보증채권액은 633,990,368원(= 804,747,650원 - 170,757,282원)이 남는다.

2) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 할 것이나, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분의 가액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 한도에서 가액의 배상을 명함이 상당하다. 그리고 그와 같은 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위 취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 부동산의 가액은 이 법원 변론종결일에도 975,318,000원 상당일 것으로 추인할 수 있는바, 위와 같은 법리에 따르면 이 사건 매매계약은 위 가액에서 위

압류등기의 피압류채권액 7,904,850원을 공제한 967,413,150원 범위 내에서 취소할 수 있다.

3) 한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조), 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되는바(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조), 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 변론종결일인 2021. 6. 16. 기준 원고의 이 사건 연대보증채권의 원리금 등은 697,072,559원(= 633,990,368원 + 지연손해금 63,082,191원3))으로 산정된다.

4) 그렇다면, 이 사건 매매계약은 원고의 이 사건 연대보증채권 원리금 등 가액인 697,072,559원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 원고에게 697,072,559원 및 이에 대해 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용해야 한다. 이 법원에서 감축 및 교환적으로 변경된 청구를 포함하여 제1심 판결을 위와 같이 변경한다.

재판장판사정경근

판사최은정

판사최항석

별지

1) H의 대리인 명의로 작성된 잔금 영수증(을 제2호증)에는 잔금 지급일이 이와 달리 2003. 5. 1.로 기재되어 있다.

2) 5억 원에 대하여 2016. 7. 29.부터 2020. 8. 13.까지 연 15%의 비율로 계산한 금액

3) 5억 원에 대하여 2020. 8. 14.부터 2021. 6. 16.까지 연 15%의 비율로 계산한 금액