

서울서부지방법원 2021. 1. 12 선고 2018가단231355 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 에스엠파트너스

담당변호사 육삼신, 최윤희, 박동인, 조세형

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 서난영

변 론 종 결 2020. 11. 17.

판 결 선 고 2021. 1. 12.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고 B와 소외 D(E생) 사이에 2015. 10. 8. 체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고 B는 D에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2015. 10. 8. 접수 제91164호 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

다. 피고 C는 피고 B에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2016. 3. 9. 접수 제16370호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권

- 1) 원고와 소외 주식회사 F는 2014. 10. 1. 보증보험계약(보험가입금액 60,000,000원)을 체결하였고, 소외 D은 같은 날 원고와 주식회사 F가 위 보증보험계약에 따라 원고에게 부담하는 구상금 채무에 대하여 연대보증계약을 체결하였다. 한편 위 보증보험계약에 관하여 2015. 8. 11.경 보험사고가 발생하자, 원고는 2015. 8. 11. 피보험자에게 보험금 31,000,000원을 지급하였다.
- 2) 원고는 D 및 주식회사 F를 상대로 서울중앙지방법원 2015가단193341호로 구상금 청구의 소를 제기하여 2016. 5. 10. 위 법원으로부터 ‘D은 주식회사 F와 연대하여 원고에게 31,611,506원 및 그 중 31,000,000원에 대하여 2015. 11. 10.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 원고 승소판결을 선고 받았고, 위 판결은 2016. 5. 27. 확정되었다(이하 ‘이 사건 구상금채권’ 이라 한다).
- 3) 한편 이 사건 구상금채권의 2018. 9. 13. 현재 원리금 액수는 42,939,409원(= 원금 31,000,000원 + 이자 11,142,160원)이다.

나. D과 피고 B의 매매계약

D은 2015. 10. 8. 자신 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 피고 B에게 매도하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고 B는 2015. 10. 8. 위 부동산에 대한 위 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건

소유권등기'라 한다).

다. 피고 C의 가등기

피고 B는 2016. 3. 9. G와 1억 원을 차용하면서, 그 담보로 이 사건 부동산에 대하여 피고 C 앞으로 가등기를 설정할 것을 약정하였고, 같은 날 피고 C는 이 사건 부동산에 대하여 2016. 3. 9.자 매매예약계약을 원인으로 하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤다(이하 '이 사건 가등기'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1-3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고의 주장요지

D이 이 사건 부동산을 피고 B에게 처분하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로 이 사건 매매계약을 취소하고, 그 원상회복으로 피고 B는 이 사건 소유권등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 또한 피고 C는 D의 지인으로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알고서 이 사건 부동산에 대하여 이 사건 매매예약을 체결하고 가등기를 마친 전득자에 해당하므로 자이므로, 피고 C는 피고 B에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고들의 주장 요지

① 명의신탁 관련 주장

이 사건 부동산은 피고 B가 소외 H에 대한 구상채권 등의 대물변제 일환으로 소유권을 이전받기로 하고 다만 D을 명의수탁자로 하여 소유권이전등기 등을 마친 것인 바, D의 책임재산에 해당하지 않으므로 원고의 이 사건 청구는 부당하다.

② 무자력에 관한 주장

D은 이 사건 매매계약 당시인 2015. 10. 8. '파주시 I아파트 J호'를 소유하고 있었으므로 무자력 상태가 아니었으므로, 사해행위가 성립하지 않는다.

나. 청구원인에 관한 판단(사해행위의 성립)

1) 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위는 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조).

2) 살피건대, 갑제4, 5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 이 사건 매매계약 당시 D의 적극재산 및 소극재산은 아래와 같고 D이 이 사건 부동산을 피고 B에게 매각함으로써 채무초과상태에 빠진 점은 계산상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

- 적극재산 : 합계 326,616,930원(= 298,416,930원 + 28,200,000원)

- 이 사건 부동산 가액 : 298,416,930원(= 이 사건 부동산 중 K 지번 92,714,400원¹⁾ + 이 사건 부동산 중 K 건물 192,000,000원 + 이 사건 부동산 중 L 지번 D 지분 88,020원 + 이 사건 부동산 중 M 지번 D 지분 11,589,300원 + 이 사건 부동산 중 N 지번 D 지분 220,800원, 이 사건 부동산 중 N 지번 D 지분 1,804,410원)

- 파주시 I아파트 J호 가액 중 책임재산 부분 : 28,200,000원{= 가액 147,000,000원 - 근저당권 채무(채무자 O) 118,800,000원}

- 소극재산 : 228,174,480원(= 200,000,000원 + 23,200,000원 + 4,974,480원)

- P조합에 대한 이 사건 부동산에 관한 근저당권 채무 : 200,000,000원(을제10호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여, 위 근저당권 채무의 실회담보채무액이 200,000,000원인 사실이 인정된다)

- Q에 대한 채무 : 23,200,000원

- R 주식회사에 대한 채무 : 4,974,480원

- 이 사건 매매계약으로 인한 D의 적극재산 및 소극재산

적극재산 28,200,000원 < 소극재산 228,174,480원

다. 명의신탁 주장에 관한 판단

1) 피고들 주장

소외 H은 분할 전 '파주시 S 소재 토지(이하 '이 사건 분할전 토지'라 한다)'를 매입하여 이를 2필지로 분할하여 각 필지에 2채의 전원주택을 신축하려는 목적으로 2014. 1. 29. 이 사건 부동산을 포함하여 이 사건 분할 전 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

한편 H은 자신의 경제적 필요에 의하여 이 사건 부동산에 관하여 주식회사 T 앞으로 2014. 4. 8. 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었고, 주식회사 T는 2014. 4. 29. 자신의 거래처인 주식회사 U에 위 가등기를 양도하고 위 가등기의 이전등기를 마쳐 주었다.

한편 H은 피고 B(V와 동업)와 이 사건 분할전 토지 지상 전원주택 2채 신축공사에 관한 도급계약을 체결하였고(이하 '이 사건 전원주택 공사'라 하고, 별지목록 1. 기재 지상 전원주택을 '이 사건 제1주택', 파주시 S 대 지상 전원주택을 '이 사건 제2주택'이라 한다), 그 공사과정에서 자금부족으로 인하여 2014. 1. 29. G로부터 6,000만 원을 대출받아 공사대금으로 사용하였다. 그러나 H이 위 대출금을 변제할 수 없게 되자 피고 B가 위 채무를 변제하고 H이 대물변제의 일환으로 이 사건 부동산의 소유권을 피고 B에게 이전해 주기로 하였다. 다만 피고 B가 위 대물변제 약정에 따라 이 사건 부동산의 소유권을 취득하려고 하던 중 위 가등기의 존재를 알게 되었고, 이에 피고 B가 주식회사 U의 대표이사를 찾아가 가등기 명의를 명의수탁자인 D 앞으로 양도해 달라고 요청하였고, 주식회사 U은 피고 B와 V이 H의 채무를 대신 변제해 주는 것을 조건으로 위 가등기를 D에게 양도하였다.

최종적으로 H과 피고 B와 D이 체결한 계약명의신탁에 따라 명의수탁자인 D과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였고, 위 매매계약에 따라 이 사건 소유권등기를 마쳐졌다.

결국 매도인인 H이 피고 B와 D의 명의신탁약정 사실을 알고 있었으므로 위 계약명의신탁약정 및 이에 따른 D의 소유권이전등기는 무효이고, 약의의 제3자인 피고 B의 소유권이전등기도 무효이므로 결국 이 사건 부동산의 소유권은 사해행위 당시에도 매도인인 H에게 있다 할 것이므로, 이 사건 부동산이 D의 책임재산임을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 부당하다는 취지로 주장한다.

2) 판단

가) 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한

것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있고(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883 판결 등 참조), 또한 명의신탁의 유형 등에 따라 명의수탁자의 책임재산 여부가 달리 판단된다는 점에서 명의신탁을 주장하는 수익자나 전득자는 명의신탁약정의 구체적 유형 등을 특정하여 주장입증을 하여야 할 것이다.

나) 이 사건에 관하여 보건대, 피고들이 제출한 증거에 의하면, 피고들 주장과 같이 피고 B가 구상금 채권의 대물변제 일환으로 이 사건 부동산의 소유권을 H으로부터 이전받은 것은 아닌지 하는 의심이 들기는 한다. 그러나 앞선 인정사실 및 갑제3, 6호증, 을제2 내지 7호증의 각 기재에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거만으로 이 사건 부동산에 관하여 적어도 피고들 주장과 같이 2014. 8. 1.경 피고 B와 D 사이의 계약명의신탁계약이 체결되고 이에 따라 이 사건 소유권등기가 마쳐졌다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고들 주장의 명의신탁약정을 인정할 처분문서가 없고, 피고 B나 D이 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반에 따른 형사처벌을 받은 사실도 없다(피고들은 을제5호증 확인서가 피고들 주장의 명의신탁약정에 관한 처분문서에 해당한다는 취지로 주장하나, 이는 H이 자신의 채권자인 G에게 대출금 6,000만 원을 변제하지 못할 경우 분할전 토지를 처분하여 좋다는 의미로 인감도장을 피고 B 측(위 문서에 기재된 W은 ‘V’의 오기로 보인다)에게 맡겨 두기로 한다는 취지로 작성된 확인서로, 위 확인서만으로 H과 피고 B 사이에 명의신탁약정을 인정하기에 부족하다).

② 이 사건 제1주택에 관하여 D 앞으로 소유권보존등기가 된 경위에 관련하여, 피고들은 H과 피고 B 사이에 2014. 8.경 체결된 명의신탁약정에 따라 건축허가 명의 또한 D으로 하였다고 주장하나, 이 사건 단독주택에 관하여 2014. 8. 20. 소유권보존등기가 되었다는 점에서 일반적인 건축허가 시점 및 주택의 건설기간 등을 고려해 볼 때 피고들 주장 시점 이전에 이미 D이 건축허가를 득하였다고 보는 것이 일반적인 건축상식에 부합한다(피고들의 주장이 2014. 8. 1.경 D 앞으로 건축 허가명의변경을 하였다는 취지라고 하더라도, 이를 입증할 아무런 객관적 자료가 제출되지 않았다).

③ 이 사건 제1주택 및 이 사건 부동산에 중 별지 3 내지 6 기재 부동산에 관하여 D 앞으로 소유권등기가 이루어진 이후 H의 채권자인 X을 위하여 위 부동산을 담보로 제공하는 추가근저당권설정등기가 마쳐졌는데, 피고들 주장과 같이 피고 B가 H으로부터 대물변제로 위

부동산을 이전받기로 하고 D 앞으로 소유권등기를 마친 것이라면 위와 같은 추가근저당권설정등기를 마쳐줄 경제적 이유가 없다고 보이고, 이에 관하여 피고들은 아무런 객관적인 소명을 하지 않고 있다. [한편 이 사건 부동산 외 H이 건축 중이던 이 사건 제2주택에 관하여 D이 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득한 날과 동일한 2014. 8. 20. 소외 Y 앞으로 소유권보전등기가 마쳐졌고(이와 동일한 날짜에 별지목록 3-6 부동산에 관하여 D이 소유권을 취득한 동일한 방식으로 주식회사 U의 가등기 중 일부 지분 또한 Y에게 이전되었고 Y이 위 가등기에 기한 본등기를 마쳤다), 이 사건 제2주택에 대하여도 H의 채권자인 Z을 위하여 추가 근저당권설정등기가 마쳐졌을 뿐만 아니라, D이 P조합에 이 사건 부동산에 근저당권설정등기를 마쳐준 2014. 12. 26. Y 소유의 이 사건 제2단독주택에 관하여도 P조합에 근저당권설정등기(채무자 AA)가 동일하게 마쳐진 점 등에 비추어 보면, 이 사건 제1, 2단독주택의 건축분양과정에서 H, 피고 B, D, Y 등 사이의 분양계약 등에 의하여 처음부터 D 및 Y 명의로 건축허가를 받고 소유권보존등기가 마쳐졌을 가능성도 있다고 보인다.]

④ 피고들은 피고 B가 H의 채권대위변제에 따른 구상금채권 및 공사대금 채권의 대물변제 일환으로 이 사건 부동산을 취득한 것이라고 주장하면서도, 구상금채권의 변제내역이나 공사대금 액수 등에 관하여 아무런 객관적 자료를 제출하지 않고 있다. 또한 피고들은 피고 B가 주식회사 U의 H에 대한 채무를 대신 변제하기로 하고 가등기를 이전받았다고 주장하면서도, H의 주식회사 U에 대한 채권액, 그 변제 내역 등에 대하여도 아무런 객관적인 자료를 제출하지 않고 있다.

⑤ 이 사건 부동산에 대하여 D이 소유권이전등기 등을 마친 이후 위 부동산을 담보로 P조합로부터 차용한 200,000,000원의 이자를 G 측에서 지급하고 있다고 주장하나, 명의수탁자가 물상보증인을 넘어서 종국적인 채무책임을 지는 채무자가 되었다고 보기 어려운 점에 비추어 보면, 피고들 주장만으로 피고들 주장의 명의신탁계약이 있었다고 보기도 어렵다.

라. 소결

따라서 피고 B와 D 사이의 이 사건 매매계약을 사해행위로 취소하고, 특별한 사정이 없는 한 원상회복으로 피고 B는 D에게 이 사건 소유권등기를, 피고 C는 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

마. 피고 C의 선의 주장에 관한 판단

1) 주장 요지

G가 2016. 3. 9. 피고 B에게 100,000,000원을 대여하면서 담보 목적으로 피고 C 명의로 이 사건

부동산에 대하여 가등기를 마친 것이므로, 피고 C는 선의의 전득자이다. 2) 관련 법리

채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러

전득자를 상대로도 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의는 전득행위 당시 채무자와

수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에

대한 인식을 의미한다. 한편 사해행위취소소송에서 채무자의 악의의 점에 대하여는 취소를 주장하는

채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이

채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며,

채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는

전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고,

채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는

전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11.

선고 2014다237192 판결 등 참조).

3) 판단

살피건대, 갑제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어

보면, 피고 C가 제출한 증거만으로 피고 C가 선의라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고 C 또는 G가 2016. 3. 9. 피고 B에게 실제 1억 원을 대여하였다는 점에 관한 객관적인 금융자료가 제출된 바 없다.

② 피고 C는 2015. 2. 17. 당시 D 소유의 별지목록 1, 2 기재 부동산에 관하여 채권최고액

120,000,000원(채무자 AB)으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다가 2015. 8. 12. 말소하기도 하였다.

4. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전성준

목 록

1. 파주시 K 대 3 6㎡
2. 파주시 K 지상건물
일반목구조 경량목조(경사지붕)
층 87.04㎡
2층 49.37㎡
3. 파주시 L 대 4㎡ 중 4분의 0.3 지분
4. 파주시 M 대 8 9㎡ 중 8 9분의 39.5 지분
5. 파주시 N 대 35㎡ 중 35분의 0.75 지분
6. 파주시 AC 도로 282㎡ 중 282분의 6. 5 지분. 끝.

1) 이 사건 매매계약 이후인 2016년 공시지가(288,900원/㎡)를 기준으로 이 사건 부동산 가액을

계산하기로 한다(다만 지목별 차이는 고려하지 않기로 한다).

2) 위 토지는 2014. 6. 13. 별지 목록 1. 기재 '파주시 K 대 316㎡'와 '파주시 S 대 317㎡'로 분할되었다.