

울산지방법원 2022. 5. 24 선고 2020가단125992 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 두현

담당변호사 박환택, 김준동, 홍성필, 김말금, 최단비, 한혜윤, 이선영

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김민호

피고들 소송복대리인 변호사 정재용

변 론 종 결 2022. 4. 26.

판 결 선 고 2022. 5. 24.

주 문

1. 별지 목록 1 기재 토지에 관하여,

가. 피고 B와 D 사이에 2020. 6. 30. 체결된 매매예약을 취소한다.

나. 피고 B은 D에게 울산지방법원 양산등기소 2020. 6. 30. 접수 제39994호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 2 기재 토지들에 관하여,

가. 피고 C과 D 사이에 2020. 6. 30. 체결된 매매예약을 취소한다.

나. 피고 C은 D에게 울산지방법원 양산등기소 2020. 6. 30. 접수 제39995호로 마친 각 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 D을 상대로 양수금 청구의 소(서울중앙지방법원 2015가단5064677)를 제기하였고, 2015. 7. 7. 위 법원으로부터 ‘D은 E와 연대하여 원고에게 227,295,077원 및 그 중 44,000,000원에 대하여 2014. 9. 27.부터 다 갚는 날까지 연 34%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 내용의 승소판결을 받았고, 위 판결은 같은 해 8. 27. 확정되었다.

나. 별지 목록 1, 2 기재 각 토지에 관하여 2020. 6. 30. D의 명의로 2020. 5. 26. 매매(이하 ‘이 사건 선행 매매계약’이라 한다)를 원인으로 하는 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

다. 별지 목록 1 기재 토지에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2020. 6. 30. 접수 제39994호로 피고 B 명의로 같은 날 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기가, 별지 목록 2 기재 토지들에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2020. 6. 30. 접수 제39995호로 피고 C 명의로 같은 날 매매예약을 원인으로 하는 각 소유권이전청구권가등기가 각 마쳐졌다(이하 ‘이 사건 각 매매계약’이라고 한다).

라. 이 사건 각 매매예약 당시 D은 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조). 또한 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결, 대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 판단

위 인정사실에 의하면, 원고의 D에 대한 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 되고, D이 채무초과상태에서 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 토지를 피고들과 매매예약을 체결하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 채권의 공동담보를 부족하게 하는 행위 또는 자기의 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 사해행위가 되며, D은 이 사건 각 매매예약으로 인하여 채권자인 원고를 해할 것임을 알았다고 할 것이고, 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

3) 소결

따라서 피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 2020. 6. 30. 체결된 이 사건 각 매매예약을 취소하고, 피고 B은 D에게 별지 목록 1 기재 토지에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2020. 6. 30. 접수 제39994호로 마친 소유권이전청구권가등기의, 피고 C은 D에게 별지 목록 2 기재 토지들에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2020. 6. 30. 접수 제39995호로 마친 각 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 주장

피고들은 별지 목록 1, 2 기재 각 토지의 실제 매수인인 피고들이 D에게 위 각 토지를 명의신탁한 것인데, 매도인들이 이와 같은 명의신탁약정을 알고 있었으므로 별지 목록 1, 2 기재 각 토지는 D의 소유가 아니라는 취지로 주장함에 반하여, 원고는 위 매도인들이 피고들과 D 사이의 명의신탁 약정을 알지 못하였으므로 위 각 토지는 최종적으로 D의 소유로 귀속되고, D의 책임재산을 형성한다는 취지로 주장한다.

2) 판단

살피건대, 피고들 제출의 각 증거만으로는 피고들이 별지 목록 1, 2 기재 각 토지를 D에게 명의신탁을 하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 위 각 토지가 D에게 명의신탁된 것이라고 가정하더라도, 아래에서 보는 바와 같이 위 각 토지는 D의 소유라고 봄이 상당하므로 별지 목록 1, 2 기재 각 토지가 명의신탁된 부동산으로 D의 책임재산이라고 볼 수 없음을 전제로 하는 피고들의 위 주장은 이유 없다.

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 되는데, 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).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고들의 주장대로 피고들과 D 사이에 이 사건 선행 매매계약과 관련하여 명의신탁 약정이 있었다고 하더라도 이는 이른바 계약명의신탁에 해당하고, 매도인인 F1)가 그와 같은 명의신탁약정을 알았는지 여부는 계약체결시를 기준으로 하여야 하며, 약의 입증책임은 이를 주장하는 자가 부담한다. 살피건대, 증인 F의 일부 증언, 그 밖에 위 피고들이 제출한 증거들만으로는 F가 이 사건 선행 매매계약 당시 피고들과 D 사이에 명의신탁 약정이 있었다는 사실을 알았다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 앞서 본 인정사실, 인정증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 별지 목록 1, 2 기재 각 토지의 매도인인 F는 피고들과 D 사이의 명의신탁 약정에 대하여 선의라고 봄이 타당하다.

- ① F는 이 법정에서 이 사건 선행 매매계약 당시 피고들과 D가 같이 매수한다고 생각했다는 것인지, 피고들이 실제 매수인이고 D의 명의를 빌려 매수한다고 생각했다는 것인지에 대한 질문에 ‘피고들과 D를 함께 만났고, 피고들과 D가 함께 매수하는 것으로 알았다’라고 최종적으로 답변하였다.
- ② F로서는 자신의 토지를 매각하는 목적 이외에 매수인들 사이의 내부관계에 대한 정보를 알았거나, 알려고 할 필요도 전혀 없었던 것으로 보이고, ‘자신의 부동산을 매수한 피고들이 개발행위를 할 계획이었고 D가 개발에 참여한다는 것을 알았나’라는 취지의 질문에 일관하여 전혀 모른다고 답변하였다.
- ③ 개발행위를 위해 토지를 매수하려는 피고들이 D가 아닌 피고들이 실질 매수인이라는 내부적인 사정을 매도인인 F에게 미리 고지할 특별한 이유도 없어 보인다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 이형석

별지

1) 별지 목록 기재 토지 중 경남 양산시 G, H 토지는 I의 소유이나 실제 매도인은 F로 보인다.