

의정부지방법원 고양지원 2022. 2. 23 선고 2021가단88001 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 장종환

피 고 B

소송대리인 변호사 윤진호

변 론 종 결 2021. 12. 22.

판 결 선 고 2022. 2. 23.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고는 C에게 고양시 덕양구 D 임야 5,225㎡ 중 3740/5225 지분에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2020. 12. 14. 접수 제190074호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고와 C 사이에 고양시 덕양구 D 임야 5,225㎡(이하 ‘이 사건 임야’라 한다) 중

3740/5225 지분(이하 ‘이 사건 지분’이라 한다)에 관하여 2020. 12. 14. 체결된 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 취소한다. 피고는 C에게 이 사건 지분에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2020. 12. 14. 접수 제190074호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
예비적 청구취지: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. C 소유인 이 사건 임야에는 아래와 같은 권리제한등기가 설정되었다.

원인	권리자	일자	금액 및 기타사항
근저당권	E	2014. 7. 16.	3억 6,000만 원
압류	대한민국(마포세무서)	2015. 1. 26.	국세 체납
근저당권	F	2015. 11. 19.	1억 3,000만 원
압류	서울특별시 마포구	2017. 3. 9.	지방세 체납

나. G, 피고, H는 2018. 11. 19. C로부터 이 사건 임야 중 각 9/95 지분을 3억 1,500만 원에 매수하고, 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 C의 이 사건 지분에는 아래와 같은 권리제한등기가 추가로 설정되었다.

원인	권리자	일자	금액 및 기타사항
근저당권	G	2019. 12. 13.	1억 6,000만 원
압류	국민건강보험공단	2020. 2. 7.	보험료 체납
가압류	근로복지공단	2020. 3. 13.	1,000만 원

다. 원고는 2020. 7. 15. C에게 3,000만 원을 대여하고, 이를 총 20회에 걸쳐 분할변제받기로 하였다. 같은 날 C은 그 채무 이행을 위한 담보로 원고에게 액면 3,000만 원인 약속어음을 발행하고, 그에 관한 공정증서를 작성하였다.

라. G, I, 피고, J, K, L, M은 부동산에 대한 투자·개발을 목적으로 하는 조합을 결성하고, C로부터 그 유일한 재산인 이 사건 지분을 9억 240만 원에 매수하기로 하였다. 위 조합원들은 2020. 12. 9.경 C과 그 매수인을 피고로 한 매매계약서(조합원의 목록과 출자가액이 기재된 서류도 첨부)를 작성하였고, 2020. 12. 14. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편 위 조합원들은 2020. 9.경부터 2021. 2.경까지 C 측에 계약금으로 합계 2,600만 원을 지급하였고, C의 체납 국세 등 합계 289,833,150원을 대신 납부하였으며, 이 사건 임야나 지분의 근저당권자들에게 C의 피담보채무액 합계 5억 9,000만 원 상당을 대위변제하거나 그 일부를 인수하였다(위 금액을 모두 더하면 905,833,150원이 된다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~8호증, 을 1~15호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 주위적 청구에 관하여

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 그 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 사해행위라고 보기 어렵다. 따라서 원고의 사해행위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

1) 이 사건 지분의 양도대금이 부당한 염가라고 볼 만한 객관적인 자료는 없다. 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 임야의 개별공시지가는 44,100원/㎡에 불과하였다. 이 사건 지분에는 여러

권리제한등기가 있는 상태였고, 그 청구금액이나 피담보채무액이 그 시가를 초과하였을 가능성을 배제할 수 없다.

2) 이 사건 매매계약의 체결 경위, 목적과 내용 등을 고려하면, 그 매매계약은 C의 채무를 변제할 목적으로 체결되었다고 볼 수 있고, 실제로 피고 측은 그 매매대금의 대부분을 C의 채무를 변제하는 방법으로 지급하였다. C이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 일부 채권자와 통모하였다는 사정은 찾아볼 수 없다.

나. 예비적 청구에 관하여

조합원들이 공동사업을 위하여 매수한 부동산에 관하여 합유등기를 하지 않고 조합원 중 1인 명의로 소유권이전등기를 한 경우 조합체가 조합원에게 명의신탁한 것으로 보아야 한다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2003다25256 판결 등 참조). 조합체가 조합원에게 명의신탁한 부동산의 소유권은 물건변동이 무효인 경우 매도인에게, 유효인 경우 명의수탁자에게 귀속된다(대법원 2019. 6. 13. 선고 2017다246180 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면 다음과 같이 볼 수 있다.

피고 등 7명이 결성한 조합체가 이 사건 지분을 매수하여 피고 앞으로 이전등기를 마쳤으므로, 조합체가 피고에게 그 지분을 명의신탁한 것으로 보아야 한다. 이 사건 임야의 소유관계, 이 사건 매매계약의 체결 경위와 그 내용 등을 고려하면, C은 위와 같은 명의신탁약정이 있다는 사실을 알고 있었던 것으로 보인다. 따라서 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조 제2항 본문에 의하여 피고 명의의 소유권이전등기는 무효이고, 이 사건 지분의 소유권은 매도인인 C이 그대로 보유하게 된다.

나아가 원고가 보전하려는 권리는 금전채권에 해당하는데, 앞서 든 증거에 의하면 C은 현재 채무초과로 무자력 상태에 있다고 보이므로, 원고는 C을 대위하여 무효인 피고 명의의 이 사건 지분에 관한 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.

3. 결론

원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고 예비적 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 박광민