

의정부지방법원 2022. 7. 13 선고 2021가합56961 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 노근성

피 고 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 새서울

담당변호사 유왕현

변 론 종 결 2022. 6. 15.

판 결 선 고 2022. 7. 13.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 5. 21. 체결된 증여계약을 취소하고,  
피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 의정부지방법원 의정부등기소 2020. 6. 2. 접수  
제55859호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 금전채권

1) 원고는 2006. 1. 24. D에게 200,000,000원을 이자 월 1%, 지급기일 2006. 6. 30.로 정하여 대여하였고, C은 D의 위 대여금채무를 연대보증하였다.

2) D이 위 채무를 변제하지 아니하자, 원고는 2010. 1.경 의정부지방법원에 C을 상대로 위 200,000,000원 및 이에 대하여 2006. 1. 25.부터 2010. 1. 21.까지 연 12%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 소송을 제기하였고(의정부지방법원 2010가합1637), 위 법원은 2010. 6. 25. 원고의 위 청구를 모두 인용하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

3) 원고는 2020. 5.경 C을 상대로 위 확정판결에 의한 채권의 소멸시효 중단을 위한 소송을 제기하였고(의정부지방법원 2020가단115774), 위 법원은 2021. 2. 23. ‘피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2006. 1. 25.부터 2010. 1. 21.까지는 연 12%의, 그 다음날부터 2020. 5. 6.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 취지의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다(이하 위 판결에 기초한 원고의 채권을 ‘이 사건 피보전채권’이라 한다).

나. 별지 목록 기재 각 부동산의 소유명의 변동

1) 양주시 E 전 2,110㎡(이하 ‘분할 전 토지’라 한다)의 소유자였던 F은 2018. 7. 13. C에게 분할 전 토지의 2,110분의 1,988 지분(2020. 11. 23. 토지분할로 별지 목록 기재 각 부동산이 되었다. 이하 분할 전후를 불문하고 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) C은 2020. 6. 2. 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 2020. 5. 21. 증여를 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

## 2. 이 사건 부동산이 C의 책임재산에 해당하는지 여부

### 가. 관련법리

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 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산을 제3자에게 증여하였다고 하더라도 그로써 채무자의 책임재산이 감소된 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없고, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결 등 참조).

### 나. C 앞으로의 소유권이전등기가 명의신탁에 의한 것으로서 무효인지 여부

갑 제2, 4, 5호증, 을 제2 내지 8, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, ㉠ 이 사건 부동산을 F로부터 실질적으로 매수한 사람은 피고이고, ㉡ 이 사건 부동산에 관하여 C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌던 것은 ㉢ C, 피고, F 3자 사이의 명의신탁약정 또는 ㉣ 이른바 ‘매도인이 악의인 계약명의신탁’에 기초한 것임을 인정할 수 있으므로, 위 C 명의의 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문에 따라 무효라고 보아야 한다.

㉠ F은 2009년 분할 전 토지를 포함한 8필지의 토지1)에 관하여 ‘해당 토지를 G 주식회사(이하 ‘G’이라 한다), H 등이 아파트사업부지로 사용하는 데 동의한다’는 취지의 토지사용승낙서를 작성하여 이를 양주시장에게 제출하였고, 그 이후(그 작성일자는 분명하지 않다) ‘위 토지를 G에게 매도하는 데 동의한다’는 취지의 ‘부동산 매매 동의서’를 작성하여 이를 G에게 교부하였는데, 위 G은 피고가 지역주택조합설립인가를 받기 전 피고의 사업예정구역에서 그 지주작업을 대행하던 회사였던 것으로 보인다.

② 피고는 2018. 7. 13. F에게 합계 9,500,717,711원을 송금하였는데, ㉠ 위 송금일자는 이 사건 부동산에 관하여 C 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 날짜 및 그 등기원인으로 기재된 매매일과 일치하는 점, ㉡ 그 송금액수는 을 제6호증(토지대금 지급 현황)에 기재된 매매대금 합계액(9,500,000,000원) 및 을 제4호증(부동산 매매 동의서)에 기재된 매매대상 토지의 면적( $17,599\text{m}^2 = 5323.6975\text{평}$ )에 평당 가격(1,800,000원)을 곱한 값인 9,582,655,500원과 거의 일치하는 점, ㉢ C은 이 사건 부동산 외에도 위 ㉠항의 매매동의서 기재 토지 중 4필지의 일부 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다가 피고에게 증여한 점 등에 비추어 보면, 위 돈은 피고가 이 사건 부동산을 포함한 8필지의 토지에 관한 매매대금 명목으로 F에게 송금하였던 것으로 보인다.

③ 분할 전 토지에는 2018. 7. 13. ㉣ 채무자 피고, 근저당권자 L조합, 채권최고액 6,000,000,000원의 근저당권설정등기 외 채무자를 피고로 한 8건의 1순위 근저당권설정등기, ㉤ 채무자 피고, 근저당권자 M조합, 채권최고액 3,600,000,000원의 근저당권설정등기 외 채무자를 피고로 한 12건의 2순위 근저당권설정등기, ㉥ 채무자 피고, 근저당권자 N조합, 채권최고액 4,340,570,000원의 근저당권설정등기 외 채무자를 피고로 한 3건의 3순위 근저당권설정등기가 각 마쳐졌고, ㉦ 2018. 8. 10.에는 채무자 피고, 근저당권자 O주식회사, 채권최고액 1,300,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐졌다가 2019. 1. 28. 일부포기를 원인으로 말소되었으며, ㉧ 2019. 1. 28.에는 채무자 피고, 근저당권자 주식회사 P, 채권최고액 1,000,000,000원의 근저당권설정등기 외 채무자를 피고로 한 1건의 근저당권등기가, ㉨ 2020. 4. 23.에는 채무자 피고, 근저당권자 N조합 외 9인, 채권최고액 43,200,000,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐졌다.

④ 이 사건 부동산은 피고의 사업부지 내에 위치하고 있고, C은 2018. 7. 13. 당시 피고의 사실상 대표자였던 것으로 보이며, 이 사건 부동산을 피고에게 증여한 2020. 6. 2.에는 피고의 조합장이었다.

⑤ 이러한 사정들에 비추어 볼 때 F은 이 사건 부동산을 매도할 당시 ㉠ C과 피고 사이의 명의신탁 약정이 있음을 알고 C 앞으로 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐 준 것이거나(이른바 매도인이

악의인 계약명의신탁), ㉔ 적어도 묵시적으로 피고, C과 이 사건 부동산의 명의신탁에 관한 합의를 하였다고 보인다(이른바 3자간 명의신탁).

#### 다. 소결론

이처럼 C 명의의 소유권이전등기가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문에 따라 무효인 이상, 이 사건 부동산은 C의 소유가 아니기 때문에 이를 C의 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 볼 수 없다. 따라서 C이 이 사건 부동산을 피고에게 증여하였다고 하더라도 그로써 C의 책임재산이 감소되었다고 할 수 없으므로 이를 들어 C의 일반채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없고, C에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다.

### 3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 김지선, 판사 김한철, 판사 두홍륜

[별지]

부동산 목록

1. 양주시 E 전 144㎡ 중 2,110분의 1,988
2. 양주시 Q 전 1,966㎡ 중 2,110분의 1,988. 끝.

1) 을 제3호증(토지사용승낙서) 중 ‘양주시 I동’이라는 기재는 ‘양주시 I리’의 오기로 보이고, 중복하여 기재된 지번인 ‘J’ 중 하나는 ‘K’의 오기로 보인다.