

서울북부지방법원 2023. 2. 21 선고 2022가단123271 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성,유병연,김정원,박환철

피 고 B

변 론 종 결 2022. 12. 20.

판 결 선 고 2023. 2. 21.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2018. 3. 21. 체결된 매매예약 및 2020. 10. 20. 체결된 매매계약은 각 5,803,089원의 한도 내에서 이를 취소한다.
2. 피고는 원고에게 5,803,089원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D 주식회사는 2017. 12. 6. C에게 금 300만 원을 대여하면서, 대출만료일 2020. 2. 17., 이자율 연 27.9%, 지연이자율 연 27.9%로 각 정하였다(이하 '이 사건 대여금 채권'이라 한다).

나. C은 위 차용금에 대한 이자 등을 연체하기 시작하였고, D 주식회사는 2019. 12. 16. 원고에게 C에 대한 위 채권을 양도하였다(이하 '이 사건 양수금 채권'이라 한다).

다. 이후 원고는 위 채권에 대하여 C을 상대로 양수금 지급청구의 소를 제기하여(대전지방법원 천안지원 2020가소112553), 2020. 9. 1. 원고 승소의 판결이 선고되어 그 무렵 확정되었는바, C은 원고에게 금 5,803,089원 및 그 중 금 2,716,220원에 대하여는 2022. 3. 19.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

라. 피고의 아들인 C, E은 2013. 7. 16. 주식회사 F과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 분양대금 241,810,000원에 분양받는 내용으로 매매계약을 체결하고, 2015. 11. 2. 이 사건 부동산에 관하여 각 1/2 지분소유권이전등기를 마쳤다.

마. 그런데 C은 2018. 3. 21. 피고와 이 사건 부동산 1/2지분에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

또한 C은 2020. 10. 20. 피고와 이 사건 부동산 1/2지분에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2020. 10. 21. 피고에게 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 이 사건 매매예약 당시 C의 재산상태는 다음과 같다.

1) 적극재산

이 사건 부동산 중 1/2지분

2) 소극재산

① 이 사건 부동산 1/2지분의 취득에 사용된 매매대금 상당의 피고에 대한 부당이득 반환채무:

120,905,000원 (=241,810,000원 x 1/2)

② G카드 채무: 14,568,000원

③ H카드 채무: 1,741,000원

④ 원고(D 주식회사)에 대한 채무: 2,716,220원

사. 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 2022. 9.경 시가는 약 1억 6,250만 원이다. [인정근거] 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 1기관에 대한 신용정보조회회답, 법원행정처장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

제1항 기초사실에서 본 바와 같이 C이 피고와 이 사건 매매예약을 체결한 2018. 3. 21. 당시 D 주식회사는 C에 대하여 이 사건 대여금 채권을 가지고 있었고, 원고가 이 사건 대여금 채권을 양수받았으므로, 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) 제1항에서 인정한 사실에 의하면 이 사건 매매예약 당시 C은 소극재산이 적극재산을 초과하여 무자력 상태에 있었다고 인정된다.

2) 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 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(이하 ‘부동산실명법’이라고 한다) 제4조 제2항 단서에 의하여 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만 명의신탁자에 대하여 그로부터 제공받은 매수자금 상당액의 부당이득반환의무를 부담하게 되는바, 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 등 참조).

이러한 법리에 따라 이 사건을 본다. 앞서 든 증거, 을 제1 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 아들인 C, E의 승낙을 얻어 주식회사 F와 이 사건 부동산에 관한 분양계약을 체결하고 본인의 돈으로 분양대금 241,810,000원을 완납한 다음 계약명의자인 C, E 명의로 소유권이전등기를 마친 사실이 인정된다.

이러한 사실에 의하면 피고와 C, E 사이에는 위 분양계약과 관련하여 이른바 계약명의신탁 약정(이하 ‘이 사건 명의신탁 약정’이라고 한다)이 체결되었고, 그 분양계약의 다른 당사자인 주식회사 F는 위 명의신탁 약정의 존재를 알지 못한 채 C, E를 진정한 수분양자로 알고 분양계약을 체결한 것으로 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 명의신탁 약정이 부동산실명법 제4조 제1항에 의하여 무효가 됨에 관계 없이 같은 조 제2항 단서에 기해 C, E 명의의 소유권이전등기에 의한 부동산 물권의 취득 자체는 유효하다고 보아야 하고, 그로써 명의수탁자인 C, E은 이 사건 부동산 1/2지분에 관하여 완전한 소유권을 취득하게 되며, 그 결과 이 사건 부동산 1/2지분은 일반 채권자들에 대한 관계에서 C의 책임재산이 된다.

3) 그런데 C은 무자력인 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산 1/2지분을 피고에게 매매예약 및 매매계약을 한 것이므로, 특별한 사정이 없다면 이는 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다.

다. 사해의사의 존재

1) 이 사건 매매예약 및 매매계약이 채무자인 C의 일반채권자를 해한다는 점에 대한 C의 사해의사는 추정되고, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 피고의 주장과 이에 관한 판단

피고는, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 피고가 C와 체결한 이 사건 명의신탁 약정을 해지하고 그 해지에 따라 이 사건 부동산 중 1/2지분의 소유 명의를 회복하는 방법으로 피고에게 소유권을 이전한 것일 뿐이고 피고로서는 C이 무자력인지 알지 못하였으므로 피고는 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

그런데 채무자의 재산처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있는 것이다. 위와 같이 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건을 본다. 이 사건에서 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매예약 및 매매계약은 아들인 C와 어머니인 피고 사이에 체결된 점, 그런데 C은 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 아무런 재산이 없었던 반면 금융 기관 3곳에 채무를 부담하고 있었던 점, C은 이 사건 대여금 대출원리금을 연체하고 있었던 것으로 보이는 점 등을 고려하면 피고가 주장하는 사정이나 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 피고가 사해행위에 대하여 몰랐다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장을 받아들일 수 없다.

라. 이 사건 매매예약 및 매매계약의 취소와 원상회복의무

갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매예약 및 매매계약 이후인 2020. 10. 27. 접수 제121196호로 ‘가등기권자 J’인 소유권이전청구권가등기가 2020. 10. 26.자 매매예약을 원인으로 마쳐져 있는바, 사해행위취소에 따른 원상회복을 구함에 있어서 원물반환을 청구하는 것이 곤란한 경우에 해당한다. 따라서 피고는 원물반환이 아닌 가액반환 방식에 따른 원상회복의무를 부담하고, 피고가 원고에게 반환할 금액은 위 부동산의 변론종결 당시 시가 1억 6,250만 원과 변론종결 당시

피보전채권 금 5,803,089원 중 적은 금액인 5,803,089원을 반환하여야 한다.

마. 소결

따라서 피고와 C이 체결한 이 사건 매매예약 및 매매계약은 각 5,803,089원의 한도 내에서
사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 원고에게 5,803,089원 및 이에 대하여 이
판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할
의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이관용

[별지]

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

충청남도 천안시 동남구 K에 있는 L아파트 M동

[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 N

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 아파트

1층 49.4738㎡,

2층 내지 19층 각 348.8165㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 충청남도 천안시 동남구 K 대 11172.6㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제14층 O호 철근콘크리트구조 84.9495㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 11172.6분의 48.3087 끝.

