

창원지방법원 거창지원 2023. 1. 25 선고 2021가단13061 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 조휘열

피 고 B

소송대리인 변호사 송승준

변 론 종 결 2022. 11. 22.

판 결 선 고 2023. 1. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C가 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 12. 26. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 위 각 부동산에 관하여 창원지방법원 합천등기소 2016. 12. 27. 접수 제17870호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 5. 27. 경남 산청군 D 임야 538㎡ 외 2필지 및 그 지상 건물을 E과 C에게 515,000,000원에 매도하면서, 매매대금 중 계약금 40,000,000원은 계약 당일 지급받았고, E과 C가 위 각 부동산에 관한 근저당권의 피담보채무 200,000,000원을 인수하며, 위 각 부동산에 관한 임차인 F에 대한 임대차보증금반환채무 70,000,000원을 인수하기로 하였고, 잔금 205,000,000원 중 5,000,000원은 면제하고 나머지 200,000,000원은 2016. 10. 전에 지급받기로 약정하였다. 원고는 C 앞으로 2016. 6. 8. 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. E과 C는 위 가.항 기재 매매대금 잔금 200,000,000원을 지급하지 않은 채 2016. 11. 1. 원고에게 채무자 E, 연대보증인 C로 하여 ‘원고는 2016. 11. 1. 채무자 E에게 270,000,000원을 대여하였다. 2016. 11. 10. 70,000,000원을, 2016. 11. 30. 200,000,000원을 변제하기로 한다. 채무자 E이 원금의 변제를 지체한 때에는 지체된 원금에 대하여 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 원고에게 지급한다. 연대보증인 C는 이 계약에 의한 채무자 E의 채무를 보증하고, 채무자 E과 연대하여 채무를 이행하기로 약정하였다. 연대보증인의 보증채무 최고액은 270,000,000원이다.’는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 교부하여 주었다.

다. C는 2015. 12. 18. G 소유이던 별지 목록 제1, 3 내지 7항 기재 각 부동산과 H 소유이던 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 2015. 12. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 2016. 12. 27. 이 사건 각 부동산에 관하여 2016. 12. 26.자 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 C에 대하여 공정증서에 기한 채권이 있다. C는 2016. 12. 26. 채무초과 상태에서 자신에 대한 강제집행을 면탈할 목적으로 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 후 피고에게 이 사건 각

부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 피고

이 사건 각 부동산은 C의 지인인 I이 C에게 명의신탁하였다가 명의수탁자를 피고로 변경한 것으로, C의 책임재산에 해당하지 않으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

3. 피보전채권의 성립

원고의 C에 대한 공정증서에 기한 270,000,000원의 연대보증채권 중 70,000,000원은 2016. 11. 10., 200,000,000원은 2016. 11. 30. 각 변제기가 도래하였으므로, 위 연대보증채권은 2016. 12. 26. 체결된 이 사건 매매계약을 사해행위로 취소하기 위한 피보전채권이 될 수 있다.

4. 채무자의 무자력

C가 이 사건 매매계약 당시 채무초과상태에 있었다거나, 이 사건 매매계약을 체결함으로써 채무초과상태가 되었는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들, 이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회결과, 이 법원의 합천군에 대한 과세정보제출명령결과, 이 법원의 J기관에 대한 금융거래정보제출명령결과에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산으로 가액 37,800,000원인 경남 합천군 K 답 2,499㎡, 가액 합계 170,700,000원(= 70,500,000원 + 21,000,000원 + 9,200,000원 + 22,800,000원 + 11,000,000원 + 9,200,000원 + 27,000,000원)인 이 사건 각 부동산, 가액 4,700,000원인 경남 합천군 L 전 311㎡, 가액 합계 500,000,000원인 경남 산천군 M 토지 및 건물, 가액 15,000,000원인 경남 산천군 D 임야 538㎡이 있었던 사실, 소극재산으로 원고로부터 인수한 N조합에 대한 200,000,000원의 대출금채무, O조합에 대한 80,000,000원의 대출금채무, P조합에 대한 10,000,000원의 대출금채무, Q조합에 대한 10,000,000원, 25,000,000원의 대출금채무, 원고에 대한 270,000,000원의 연대보증금채무가 있었던 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약 체결 전 C의 적극재산 합계액 728,200,000원(= 37,800,000원 + 170,700,000원 + 4,700,000원 + 500,000,000원 + 15,000,000원)은 소극재산 합계액 595,000,000원(=

200,000,000원 + 80,000,000원 + 10,000,000원 + 10,000,000원 + 25,000,000원 + 270,000,000원)을 초과하나, 이 사건 매매계약 이후에는 적극재산 합계액 557,500,000원(= 37,800,000원 + 4,700,000원 + 500,000,000원 + 15,000,000원)이 소극재산 합계액 595,000,000원에 미치지 못하므로, C는 이 사건 매매계약을 체결함으로써 채무초과상태가 되었다고 봄이 타당하다.

5. 이 사건 각 부동산이 C의 책임재산에 해당하는지 여부

가. 관련 법리

채무자가 명의신탁약정에 따라 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다면 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법') 제4조 제2항 본문이 적용되어 채무자 명의의 위 등기는 무효이므로 위 부동산은 채무자의 소유가 아니기 때문에 이를 채무자의 일반 채권자들의 공동담보에 공하여지는 책임재산이라고 볼 수 없고, 채무자가 위 부동산을 처분하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위라고 할 수 없으며, 채무자에게 사해의 의사가 있다고 볼 수도 없다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결, 대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조). 이는 3자간 등기명의신탁의 경우뿐만 아니라 매도인이 악의인 계약명의신탁의 경우에도 마찬가지이다.

나. 구체적 판단

1) C가 이 사건 매매계약을 체결함으로써 채무초과상태가 되었다고 하더라도, 을 제3 내지 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 각 부동산의 실질적 매수인은 I이고, C는 I과의 명의신탁약정에 따라 자신의 명의로 매매계약을 체결한 후 소유권이전등기를 마치게 된 것으로서 I과 C 사이의 명의신탁은 계약명의신탁에 해당하며, 나아가 매도인인 B은 I과 C 사이의 명의신탁약정 존재를 알았다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 각 부동산에는 이 사건 매매계약 체결 전부터 채권최고액 130,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 R조합인 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약에 의하여 이 사건 각 부동산의

소유권이 피고에게 이전된 이후에도 위 근저당권은 그대로 남아 있었다.

② 이 사건 각 부동산을 담보로 C 명의로 대출받은 80,000,000원의 대부분은 I 또는 그 가족들(I의 자녀 S, T, I의 조카 U, I의 자형 V, I의 형수 W)에게 이체되었고, 대출금의 이자 변제를 위한 돈 역시 I 또는 그 가족들(U, V) 명의로 입금되었다.

③ 이후 2021. 1. 15. 위 ①항 기재 근저당권설정등기는 말소되었고, 같은 날 채권최고액 132,000,000원, 채무자 X, 근저당권자 Y조합인 근저당권설정등기가 마쳐졌는바, 채무자 X은 I의 조카이고, Y조합으로부터 이 사건 각 부동산을 담보로 대출받은 110,000,000원 중 91,443,377원은 R조합에 대한 위 ②항 기재 대출금 변제에 사용된 것으로 보이며, 나머지 대출금 중 대부분인 16,555,000원은 I에게 이체되었다.

④ I은 G으로부터 이 사건 각 부동산을 매수하였다는 내용의 진술서를 제출하였고, H은 2013년 G에게 이 사건 각 부동산 중 경남 합천군 Z 전 893㎡를 매도하였는데 소유권이전등기를 하지 않았다는 내용의 진술서를 제출하였으며, G은 2013년 H으로부터 경남 합천군 Z 전 893㎡를 매수하였는데 소유권이전등기를 하지 않았고, 2015. 11.경 I에게 이 사건 각 부동산 전체를 매도하였는데, I이 신용 등의 이유로 매수인 명의를 C 앞으로 해달라고 요청하여, G 명의로 된 토지의 소유권이전등기에 필요한 서류와 H 명의로 된 토지의 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 I에게 교부하였다는 내용의 진술서를 제출하였는바, I, H, G의 진술서의 내용에 서로 모순되는 점이 없다. 위 각 진술서에 의하면, I에게 이 사건 각 부동산을 매도한 G은 I이 이 사건 매매계약의 매수인 명이에 C의 명의를 사용한다는 것을 알고 있었다.

⑤ I과 G 사이의 매매계약에서 매매대금의 대부분은 I 또는 그 가족들(U, V) 명의로 지급되었다. I은 이 사건 각 부동산의 매매대금 외에도 등기비용을 부담하였다.

⑥ I은 이 사건 각 부동산을 매수한 이후 AA에게 의뢰하여 이 사건 각 토지의 수목과 잡초를 제거하며 평탄화작업을 마쳤고, 2016년경부터 그곳에서 경작하여 왔는바, I이 이 사건 각 부동산의 실소유자로서 이 사건 각 부동산을 점유 및 관리하여 온 것으로 보인다.

2) 따라서 I과 C 사이의 명의신탁약정과 이 사건 각 부동산에 관한 C 명의의 소유권이전등기는 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다) 제4조 제1항 및 제2항 본문에 의하여

무효이고, 부동산실명법 제4조 제2항 단서가 적용되는 경우도 아니라고 할 것이므로, 이 사건 각 부동산은 C의 책임재산이라고 볼 수 없다. 결국 C가 피고에게 이 사건 각 부동산을 매매하였다고 하더라도 그로써 C의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없어, 이러한 행위가 사해행위에 해당한다고 할 수 없으므로, 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 원고는 부동산실명법 제4조 제3항에 따라 보호받는 제3자에 해당한다는 취지로 주장하나, 부동산실명법 제4조 제3항에 의하면 명의신탁약정 및 이에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동의 무효는 제3자에게 대항하지 못하는 것인바, 여기서의 ‘제3자’라 함은 명의신탁 약정의 당사자 및 포괄승계인 이외의 자로서 명의수탁자가 물권자임을 기초로 그와의 사이에 직접 새로운 이해관계를 맺은 사람을 말한다고 할 것이고, 명의수탁자의 일반 채권자는 위 조항에서 말하는 제3자에 해당한다고 볼 수 없으므로(대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결 등 참조), 원고의 위 주장은 이유 없다.

6. 결론

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

판사 정지원

별지

목 록

1. 경상남도 합천군
 답 2331㎡
2. 경상남도 합천군
 전 893㎡
3. 경상남도 합천군
 전 698㎡
4. 경상남도 합천군
 답 506㎡
5. 경상남도 합천군
 전 754㎡
6. 경상남도 합천군
 답 360㎡
7. 경상남도 합천군
 전 304㎡

- 이 상 -

