

서울북부지방법원 2024. 11. 5 선고 2024가단101350 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 아테나 담당변호사 윤승진, 유영준, 김가영

피고1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 홍기종

변론 종결2024. 10. 15.

판결 선고2024. 11. 5.

주 문

1. 피고 C은 원고 A에게 53,350,000원 및 이에 대하여 2023. 2. 8.부터 2024. 11. 5.까지 연 5%,
그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 별지 기재 각 부동산에 관하여,

가. 피고들 사이의 2023. 2. 28.자 신탁계약을 각 취소하고,

나. 피고 D은 피고 C에게 서울북부지방법원 등기국 2023. 2. 28. 접수 제25599호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 연대하여 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 피고 C에 대한 채권의 발생

- 1) 원고 B은 원고 A의 아버지이고, 원고들은 원고 A 명의로 건설기계 대여업 등을 영위하는 'E'를 운영하고 있다.
- 2) 별지 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여는 2022. 9. 21. 또는 2022. 11. 9. 각 매매를 원인으로 하여 서울북부지방법원 등기국 2023. 1. 20. 접수 제7766 내지 7771호로 피고 C 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 3) 피고 C은 2023. 1. 16. 원고 A과 사이에 이 사건 토지 위의 기존 건물철거와 관련하여 철거기간 2023. 1. 17.부터 2023. 2. 7.까지, 철거비용 48,000,000원(부가가치세 별도), 그 중 선금 30%는 장비 투입시 지급하고 나머지 금액은 공사완료 및 처리확인서 교부시 지급하기로 하는 내용의 철거공사계약을 체결하였다.
- 4) 피고 C은 위 철거공사 현장에 CCTV를 설치해 달라고 요청하여 원고 A은 설치대금 550,000원(부가가치세 포함)을 지급받기로 하고 위 요청을 수락하였다.
- 5) 원고 A은 2023. 2. 3.까지 위 철거공사계약에 따른 기존 건물 철거를 마치고 CCTV도 설치해 주었으나 선금 30%를 포함한 철거공사비 전부와 CCTV 설치비용 합계 53,350,000원(부가가치세 포함, 철거공사비 52,800,000원과 CCTV 설치비용 550,000원을 더한 금액)을 지급받지 못하였다.
- 6) 원고 B은 '토지 매입비용이 필요한데 토지 매입 후 대출금으로 위 철거공사대금까지 한꺼번에 지급하겠다'는 피고 C의 요청에 따라 2023. 1. 28. 200,000,000원을 피고 C의 국민은행계좌로 이체하는 방식으로 대여하였고, 피고 C은 2023. 1. 30. 원고 B에게 200,000,000원을 2023. 5.

30.까지 변제하고 이자는 연 20%의 비율로 정하여 지급한다는 내용의 금전소비대차계약공정증서(갑제2호증)를 작성·교부하였다.

나. 피고들 사이의 신탁계약 및 소유권이전등기

피고 C은 2023. 2. 28. 피고 D과 이 사건 토지에 관하여 신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 서울북부지방법원 등기국 2023. 2. 28. 접수 제25599호로 위 신탁계약을 원인으로 하여 피고 D 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

[인정증거] 다툼 없는 사실, 갑제1, 2, 3호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 철거공사대금 등 청구에 관한 판단

가. 앞서 본 기초사실에 의하면, 피고 C은 원고 A에게 이 사건 토지 위의 기존 건물 철거공사대금과 CCTV 설치비용 합계 53,350,000원과 이에 대하여 공사완료일 이후로서 원고 A이 구하는 2023. 2. 8.부터 이 판결 선고일인 2024. 11. 5.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장

피고 C은, 이 사건 토지를 매입하여 기존 건물을 철거하고 그 지상에 주택을 시공하여 분양하는 업무를 실질적으로 하였거나 하려던 자는 F이고 자신은 F의 현장소장인 G의 부탁으로 명의를 대여한 것일 뿐이고, 원고들은 위와 같은 명의대여 사실을 잘 알았으므로, 자신은 철거공사계약이나 금전소비대차계약에 따른 어떠한 채무도 원고들에게 부담하지 않는다고 주장한다. 그러나 앞서 본 기초사실과 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고 C은 이 사건 토지에 관하여 매도인과 사이에 자신 명의로 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마친 다음 기존 건물 철거를 위해 원고 A과 철거공사계약을 체결한 점, ② 위 철거공사는 이 사건 토지 지상에 주택을 신축·분양하는 사업의 일환으로 진행된 것이고 그 사업자 또한 피고 C 명의로 등록되어 있으며, 위 사업 등에 필요한 자금을 조달하기 위해 피고 C을 채무자로 하여 원고 B으로부터 200,000,000원을 차용하고 금전소비대차계약공정증서를 작성하였으며 그 직전인 2023. 1. 20. 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 3,960,000,000원의 근저당권을 설정하고 H조합으로부터 대출을 받을 때에도 그 채무자 명의를 피고 C으로 되어 있는 점, ③ 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 토지의

전 소유자와 피고 C 사이의 매매계약이 F과 피고 C의 신탁약정에 따라 매수인을 피고 C으로 하여 체결된 것으로 피고 C이 이 사건 토지의 소유권을 적법하게 취득하였으며 이에 따라 이 사건 신탁계약을 등기원인으로 하여 마친 피고 I 앞으로의 이 사건 소유권이전등기 또한 확정적으로 유효하므로 원고들의 사해행위취소청구는 부당하는 취지로 피고들이 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고 A과 철거공사계약을 체결하였거나 원고 B으로부터 200,000,000원을 차용한 상대방은 피고 C이라 할 것이고, 설령 F과 피고 C 사이에 이 사건 토지 및 사업에 관한 신탁계약이나 명의대여 관계가 존재하고 이러한 사정을 원고들이 알았다 하더라도 원고들은 이 사건 토지의 등기사항전부증명서상 소유 명의자이자 주택신축사업 명의자인 피고 C을 계약의 상대방으로 인식하고서 철거공사 및 금전소비대차 계약을 체결하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 C의 주장은 받아들이지 아니한다(아래에서 볼 피보전채권의 존부에 관한 피고들의 이 부분 주장도 마찬가지로 받아들이지 아니한다).

3. 사해행위취소 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

앞서 본 기초사실에 의하면, 피고 C은 원고 A에게 53,350,000원의 철거공사대금 등 채무를, 원고 B에게 200,000,000원의 차용금채무를 각 부담하고 있었고, 원고들의 피고 C에 대한 위 채권들은 이 사건 신탁계약 체결 전에 발생한 것으로서 채권자취소권에 의하여 보호되는 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 기초사실 및 위 각 증거와 이 법원의 서울 광진구청에 대한 과세정보제출명령회신 및 법원행정처 사법등기국에 대한 사실조회회신 각 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 신탁계약 체결 당시 피고 C은 원고들에 대하여 합계 253,350,000원의 채무를 부담하고 있었으며 이 사건 토지 외에는 다른 적극재산을 보유하고 있지 않았던 사실이 인정되는바, 피고 C이 피고 D과 이 사건 신탁계약을 체결함으로써 채무초과 상태에 놓이게 되었다 할 것이므로, 이 사건 신탁계약은 사해행위에 해당하고, 피고 C의 사해의사와 피고 D의 악의는 추정된다.

다. 피고 D의 주장에 관한 판단

피고 D은, 이 사건 토지의 전 소유자들과 피고 C 사이의 소유권 이전은 계약명의신탁의 법률관계로서 이전 소유자들은 F이 피고 C으로부터 그 명의를 빌려 이 사건 토지를 매수한다는 사정을 전혀 몰랐으므로 이전 소유자들로부터 피고 C 앞으로의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서에 의하여 확정적으로 유효한 이상 이에 터잡아 피고 D 앞으로 마친 이 사건 소유권이전등기는 명의신탁에 관한 선약을 불문하고 위 법률 제4조 제3항에 의하여 유효하다고 주장한다.

살피건대, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항에 따라 '명의신탁약정에 따른 등기가 원칙적으로는 무효이나 예외적으로 제3자에게 대항하지 못함으로써 유효로 된다'는 법리는 명의신탁약정과 그에 따른 등기의 유·무효를 다투는 사안에서 적용되는 것이다. 그런데 원고들은 피고 C이나 피고 D이 명의신탁으로 인해 소유권을 취득하지 못하였다는 이유로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 것이 아니라 오히려 피고 D이 이 사건 토지에 관하여 이 사건 신탁을 원인으로 소유권을 취득하였다는 전제 아래 위 신탁이 사해행위에 해당한다는 이유로 원고들과 사이에서만 상대적으로 위 신탁을 취소하고 원상회복으로 그에 따른 소유권이전등기의 말소를 구할 뿐이다. 따라서 피고 D의 위와 같은 주장은 원고들의 청구를 거절할 정당한 사유에 해당하지 아니하고, 달리 피고 D의 선의를 인정할 자료를 찾을 수 없다.

라. 소결론

이 사건 신탁계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 D은 사해행위취소로 인한 원상회복으로 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사심형섭

별지