

서울남부지방법원 2023. 1. 12 선고 2022나55062 판결 [사해행위취소 등]

재판경과

서울남부지방법원 2023. 1. 12 선고 2022나55062 판결

서울남부지방법원 2022. 3. 16 선고 2020가단18501 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 주식회사 B

변론종결 2022. 12. 8.

판결선고 2023. 1. 12.

제1심판결 서울남부지방법원 2022. 3. 16. 선고 2020가단18501 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2019. 10. 23. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 서울남부지방법원 등기국 2019. 11. 1. 접수 제204059호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문 제1, 2항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 2017. 10. 12. 원고와 C 사이에, ‘원고가 2017. 10. 12. C에게 33,000,000원을 이자 연 25%(2017. 11. 12.부터 지급), 변제가 2017. 12. 30.로 정하여 대여하였다’는 내용의 공증인가 법무법인 D 2017. 10. 12. 작성 2017년 증서 제565호 금전소비대차계약 공정증서(이하 ‘이 사건 공정증서’라 한다)가 작성되었다.

나. 피고는 2019. 11. 1. C의 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2019. 10. 23. 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. H은 2014. 2.경 재혼중개 관련 인터넷 사이트를 통하여 알게 된 C과 연인관계에 있었던 사람으로서, 피고의 유일한 사내이사이자 피고의 지분 100%를 보유하고 있는 1인 주주이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1, 10, 22호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 요지

C은 2019. 10. 23. 원고에 의한 강제집행을 회피하기 위하여 H과 통모하여 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 후 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 이는 일반 채권자들을 해하는 행위로서 사해행위에 해당한다. 따라서 원고는 채권자취소권의 행사로써 이 사건 매매계약을 취소하고, 원상회복을 구한다.

2) 피고의 주장 요지

C이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 채무초과상태에 있었다고 보기 어렵고, 이 사건 부동산은 H 또는 H이 대표자로 있던 I아파트건립추진위원회가 C에게 명의신탁한 것일 뿐, C의 소유가 아니므로 C이 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였다고 하더라도 사해행위에 해당하지 아니하며, 설령 C의 매도행위가 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고는 C의 채무상태에 대하여 전혀 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다. 따라서 피고는 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 피보전채권의 존재

위 기초사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전부터 C에 대한 이 사건 공정증서상 대여금 채권을 가지고 있었다고 할 것이므로, 원고의 위 대여금 채권은 채권자취소권 행사에 있어 피보전채권에 해당한다.

이에 대하여 피고는, C이 원고에게 이 사건 공정증서상 대여금 채권을 모두 변제하였다는 취지로도 주장하나, 을 제33호증의 1의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 사해행위 및 사해의사

가) 관련 법리

채무자가 명의신탁약정에 따라 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다면 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 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 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 마쳐주는 등 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 2008. 9. 25. 선고 2008다41635 판결, 대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다54104 판결, 대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

위 관련 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제1호증, 을 제6 내지 8호증, 을 제12 내지 14호증, 을 제20, 36호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 이 사건 부동산은 H이 대표자로 있던 I아파트건립추진위원회 또는 H이 C에게 명의신탁하였던 것으로 봄이 타당한바, 이 사건 부동산에 관하여 C 명의로 마쳐져 있던 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문에 따라 무효이다. 결국 이 사건 부동산은 당초부터 C의 책임재산에 해당하지 않으므로, C이 피고에게 이 사건 부동산을 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었다고 하더라도 그로써 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수는 없으므로 이를 들어 C이 일반 채권자들을 해하는 사해행위를 하였다거나 C에게 사해의 의사가 있었다고 볼 수는 없는바, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 부동산에 관하여, 당초 H이 대표자로 있던 I아파트건립추진위원회의 명의로 소유권이전등기가, H의 매제인 N의 명의로 소유권이전청구권가등기가 각 마쳐져 있다가 2014. 10. 21. C의 명의로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)와 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기가 모두 마쳐졌는데, C의 명의로 위 각 등기를 이전함에 있어 소요된 법무사 비용 및 취득등록세 합계 4,825,180원은 H이 부담하였던 것으로 보인다.

② H은 2014. 5. 20. I아파트건립추진위원회의 임시총회 결의를 통해 이 사건 부동산에 관한 처분권을 위임받은 후인 2014. 8. 27. C과 이 사건 부동산에 관한 매매계약서(이하 ‘이 사건 선행 매매계약서’라 한다)를 작성하였고, C은 이 사건 선행 매매계약서에 의한 매매를 원인으로 하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는데, 이 사건 선행 매매계약서 중 특약사항 란에는 ‘1. 이 사건 부동산의

실소유자인 H은 C에게 매매대금 수수 없이 N 앞으로 해놓은 가등기 양도 및 가등기에 기한 소유권 본등기 이전하되, C은 실소유자 H 요청 또는 이 사건 부동산의 재건축시 H 또는 H이 지정하는 자에게 소유권 원상회복 돌려준다. 2. C은 H 동의 하에 공실 상태 있는 이 사건 부동산 활용하여 어린이집 신규 설치 부족 재원 마련하되, 이 사건 부동산 소유권회복시까지 신규 설치될 어린이집의 실권리자는 H이며 부동산등기권리증 모두 실권리자 H 보관관리 한다'라고 기재되어 있다.

③ C은 2014. 10. 21. 이 사건 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 O과 사이에, C이 O에게 이 사건 부동산을 임대차보증금 150,000,000원, 임대차기간 인도일로부터 2016. 12. 26.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결한 후, H에게 '제가 현재 운영하고 있는 P어린이집을 다른 곳으로 이전해야만 하는 어려운 처지에 자금부족으로 H님 실제 소유인 이 사건 부동산을 오늘 본인 명의로 변경 등기 접수하고 O과 전세금 150,000,000원 전세계약 체결하였음을 확인드리며, 저와의 재혼 진행 상관없이 협조받은 전세금을 P어린이집 이전하고 빠른 시일 안에 H님께 반환할 것이고, 이 사건 부동산 명의 역시 필요시 언제라도 요청 주시면 되돌려 드릴 것을 약속합니다'라는 내용의 문서를 작성하여 주었다.

④ C은 O과의 임대차계약이 종료된 이후인 2016. 4. 18. 식품의약품안전처와 사이에, C이 식품의약품안전처에 이 사건 부동산을 임대차보증금 180,000,000원, 임대차기간 인도일로부터 2018. 4. 27.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였는데, 그 임대차계약이 종료되었음에도 식품의약품안전처에 일부 임대차보증금을 반환하지 아니하였고, 이에 H은 대한민국의 부동산가압류신청 및 서울남부지방법원 2017카단202135호 가압류결정에 따라 2017. 7. 4. 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 가압류등기를 말소하기 위하여 2019. 10. 23. 식품의약품안전처에 127,815,464원을 송금하는 한편, C의 채권자인 한국주택금융공사의 업무수탁기관 주식회사 Q이 이 사건 부동산에 관하여 한 임의경매신청에 의한 경매절차를 중단시키기 위하여 2019. 10. 29. 주식회사 Q에 합계 20,181,080원(송금 수수료 제외)을 송금하는 등 실제 소유자라면 마땅히 취하였어야 할 행동을 하였던 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여

부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강병훈, 판사 김지영, 판사 조약돌

별지