

서울동부지방법원

제 2 - 3 민 사 부

판 결

사 건	2020나24283 사해행위취소
원고, 피항소인	A 소송대리인 법무법인 양재 담당변호사 한택근
피고, 항소인	B 소송대리인 변호사 박태호
제 1 심 판 결	서울동부지방법원 2020. 4. 23. 선고 2019가단140492 판결
변 론 종 결	2021. 3. 12.
판 결 선 고	2021. 4. 16.

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

청구취지

1. C와 피고 사이에 체결된 별지 기재 임대차계약에 관한 임차인 명의신탁계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 기재 임대차계약에 기한 임대차보증금반환채권을 양도하고, D(E생)과 F(G생, 주소는 D과 같다)에게 위 채권양도사실을 통지하라.

항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C에 대한 대여금채권자로서 C를 상대로 하여 서울동부지방법원 2012차 586호로 지급명령을 신청하여, 2012. 1. 30. 위 법원으로부터 'C는 원고에게 1억 원 및 이에 대하여 지급명령 정본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 발령받았고, 위 지급명령은 2012. 3. 2. C에게 그 정본이 송달되어, 2012. 3. 17. 그대로 확정되었다.

나. C의 모친인 H은 2018. 12. 2. 사망하였고, 그 상속인으로는 M, C, N이 있었다.

다. C는 2019. 4. 22. D, F과 사이에 H이 소유하던 서울 송파구 I, J 지상 K아파트 L호 136.325㎡(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 다음과 같이 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

- 매매대금: 14억 2000만 원(계약금 1억 4000만 원은 계약 체결시, 중도금 3억 5000만 원은 2019. 5. 2., 잔금 9억 3000만 원은 2019. 5. 15. 각 지급)

■ 특약사항

- 1) 본 건은 소유주의 상속인 전원(M, C, N)과 매매계약 체결한다.
- 2) 계약금 중 2000만 원은 공인중개사가 보관하며, 상속등기시 상속등기만큼은 지급하고, 나머지는 매매로 인한 소유권이전등기 완료시 지급키로 하며, 지급 금액 전부를 근저당말소비용으로 사용키로 한다.
- 3) 소유권이전 완료시 매도인은 매수인과 임대차계약을 작성하며, 보증금은 매매대금과 대출 실잔액의 차액으로 하며, 보증금 1억 4000만 원에 월 차임 155만 원이며, 만기일은 2021. 1.말로 한다.

라. C는 2019. 4. 24. 이 사건 아파트에 관하여 협의분할(이하 '이 사건 협의분할')에 의한 상속을 원인으로 하여 자신 단독명의로 소유권이전등기를 마친 다음 곧바로 D과 F에게 이 사건 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. D과 F은 2019. 5. 10. 이 사건 매매계약의 매매대금 14억 2000만 원에서 공인중개사에게의 보관금, 위 임대차보증금 상당액 및 이 사건 아파트에 설정된 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 53,799,339원을 C의 처인 피고에게 송금하여 위 매매계약의 이행을 완료함과 아울러 C 대신 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 별지 기재의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

바. C는 이 사건 매매계약과 임대차계약의 이행 결과 위 아파트를 매도하고도 여전히 피고와 함께 이를 점유하고 있고, 이 사건 임대차계약 체결 당시 및 현재 채무초과 상태이다.

[인정 근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 3, 7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위의 성립 및 취소

1) 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ① C는 D, F과 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서 그 특약사항으로 소유권이전 완료시에 상호간에 임대차계약을 체결하기로 하였는데 실제로는 D, F으로 하여금 임차인을 피고로 하여 이 사건 임대차계약을 체결하도록 한 점, ② C가 이 사건 협의분할에 의하여 상속등기를 마침으로써 그의 책임재산에 편입된 이 사건 아파트가 이 사건 매매계약으로 D과 F에게 매도됨으로써 발생한 매매대금채권 역시 그의 책임재산 중 일부인데 C는 피고 및 위 매수인들과의 3자간 계약으로 피고를 임차인으로 하는 이 사건 임대차계약을 체결함으로써 자신이 취득한 매매대금채권 중 1억 4000만 원을 이 사건 임대차계약의 임대차보증금반환채권으로 전환시켜 피고로 하여금 이를 취득하게 한 점, ③ 피고는 이 사건 임대차계약과 관련하여 임대인이 된 D과 F에게 보증금 등을 지급한 사실이 전혀 없고, 오히려 그들로부터 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 53,799,339원을 수령하기만 한 점 등을 고려할 때, 이 사건 임대차계약 체결 당시 채무 초과에 있던 C가 피고에게 임차인 명의신탁을 한 행위는 원고와 같은 일반 채권자들의 공동담보를 부족하게 하는 사해행위에 해당하고, 앞서 본 경위에 비추어 볼 때 채무자인 C의 사해의사는 넉넉히 인정할 수 있으며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, 공동상속인들인 M, C, N이 상속재산 분할협의를 하면서 C가 이 사건 아파트를 담보로 대출받아 이 사건 아파트에 대한 자신의 상속 지분을 훨씬 초과한 돈을 이미 사용하였기 때문에 M과 N이 이 사건 아파트를 각 1/2 지분씩 공동 소유하기로 상속재산 분할협의를 하였고, 다만 H과 10년 이상 동거한 C 명의로 상

속등기를 하는 경우 상속세를 절감할 수 있어 C 명의로 상속등기를 한 것인바, 이 사건 아파트는 C의 책임재산이 아니고, 이 사건 매매계약의 실질적 매도인은 M과 N이라고 주장한다.

살피건대 갑 제4호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약서의 특약사항 1)항에 "상속인 전원(M, C, N)과 매매계약 체결한다"고 기재되어 있으나, 이는 당시 이 사건 아파트에 상속등기가 경료되어 있지 않은 사정에 따른 것으로 보이고, 이 사건 매매계약의 당사자와 계약 내용, 계약 체결 이후 진행된 이 사건 아파트에 관한 C 명의의 상속 등기와 피고를 임차인으로 한 이 사건 임대차계약의 체결 경과, 피고가 매수인들로부터 잔금을 수령한 후 이를 M, N에게 전달하였다거나 M, N을 위하여 지출하였음을 알 수 있는 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 을 제2, 5, 6호증, 을 제8호증의 1 내지 3의 각 기재만으로는 이 사건 아파트가 C의 책임재산이 아니라거나 이 사건 매매계약의 실질적 매도인이 M과 N인 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 따라서 C와 피고 사이에 2019. 5. 10. 이 사건 임대차계약에 관하여 체결된 임차인 명의신탁계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 원상회복의 방법

명의수탁자는 명의신탁자와의 관계에서 상대방과의 계약에 의하여 취득한 권리를 명의신탁자에게 이전하여 줄 의무를 지는 것이므로 임대차계약에 관한 임차인명의신탁계약이 사해행위에 해당하여 취소될 경우 그 취소에 따른 원상회복은 명의수탁자가 임대인에 대하여 가지는 임대차보증금반환채권을 명의신탁자에게 양도하고 아울러 임대인에 대하여 양도통지를 하는 방법으로 이루어져야 할 것인바, 피고는 위 임차인 명의

신탁계약의 취소에 따른 원상회복으로 C에게 이 사건 임대차보증금반환채권을 양도하고, 임대인인 D, F에게 위 채권양도사실을 통지할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 제1심판결을 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이일엽

판사 신상렬

판사 이지현

별지

임대차 계약

- 임대차 목적물: 서울 송파구 I, J 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 K아파트 L호
136.325m²
- 임대인: D(E생)과 F(G생, 주소는 D과 같다)
- 임차인: 피고
- 보증금: 1억 4000만 원
- 차 임: 월 155만 원
- 계약서 작성일: 2019. 5. 10. 끝.