

서울동부지방법원 2024. 9. 27 선고 2023가단156036 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 광화문

담당변호사 이승준

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 장진성

변 론 종 결 2024. 8. 23.

판 결 선 고 2024. 9. 27.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

D과 피고 B 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2023. 4. 24. 체결된 매매계약을 89,639,698원의

한도 내에서 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 89,639,698원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 최후 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 D 사이의 금전소비대차계약 체결

1) 원고는 D, 주식회사 E, 주식회사 F에 대하여, 2021. 7. 2. 100,000,000원을 변제기 2025. 3. 31., 지연손해금 연 12%로 정하여, 300,000,000원을 변제기 2022. 4. 25., 지연손해금 연 12%로 정하여, 2021. 12. 15. 750,000,000원을 변제기 2022. 6. 14., 지연손해금 연 20%로 정하여 각 대여하였다(이하 2021. 7. 2.자 대여금 100,000,000원을 ‘이 사건 제1 대여금’, 2021. 7. 2.자 대여금 300,000,000원을 ‘이 사건 제2 대여금’, 2021. 12. 15.자 대여금을 ‘이 사건 제3 대여금’이라 하고, 위 각 대여금을 합하여 ‘이 사건 각 대여금’이라 한다).

2) 법무법인(유한) G의 공증 담당 변호사 H는 2021. 7. 2. 원고, D, 주식회사 E, 주식회사 F의 촉탁을 받아 이 사건 제1 대여금, 이 사건 제2 대여금에 관하여 증서 2021년 제368호, 2021년 제369호 금전소비대차계약 공정증서를 각 작성하였다. 법무법인(유한) G의 공증 담당 변호사 I는 2021. 12. 15. 원고, D, 주식회사 E, 주식회사 F의 촉탁을 받아 이 사건 제3 대여금에 관하여 증서 2021년 제699호 금전소비대차계약 공정증서를 작성하였다.

3) 증서 2021년 제368호로 작성된 이 사건 제1 대여금에 관한 금전소비대차계약 공정증서(이하 ‘이 사건 제1 공정증서’라 한다)는 다음과 같은 내용을 포함하고 있다.

제7조(기한 이익의 상실)

채무자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 때에는 채권자 청구에 따라 위 차용금

채무에 관한 기한의 이익을 상실하고 즉시 나머지 채무금 전부를 변제하여야 한다.

1. 채무자가 제3자로부터 강제집행, 가압류, 가처분 또는 경매신청을 받은 때
2. 채무자가 조세의 체납으로 압류처분을 받은 때
3. 채무자가 이 계약 조항을 위반한 때

제8조(연대채무)

채무자들은 연대하여 채무를 이행하기로 약정하였다.

제9조(강제집행의 인낙)

채무자들이 이 계약에 의한 금전채무를 이행하지 아니한 때에는 즉시 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙하였다.

채권자 원고

채무자 D

채무자 (주)E 대표이사 D

채무자 (주)F 사내이사 D

4) 역삼세무서장은 2022. 8. 26. 별지 기재 부동산 4층 J호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 압류한 후 제주지방법원 서귀포등기소 2022. 8. 26. 접수 제37534호로 압류등기를 마쳤다. 원고는 2023.

3. 22. 이 사건 제1 공정증서 제7조 제2항에 의하여 강제집행문을 부여받았다.

5) 원고는 D으로부터 이 사건 제2 대여금에 관하여 2022. 9. 7. 70,000,000원, 2022. 9. 15.

20,000,000원, 2022. 10. 24. 140,000,000원, 2023. 3. 16. 6,500,000원, 2023. 3. 29.

서울중앙지방법원 K 유체동산 집행사건에서 1,555,350원, 2023. 4. 4. 2,500,000원, 2023. 4.

29. 22,500,000원을 각 일부변제 받았다.

나. 이 사건 부동산의 소유 관계 변동

1) L은 2016. 7. 7. 이 사건 부동산에 관하여 2016. 6. 28. 매매를 원인으로 한 D 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 2016. 8. 25. 매매예약을 원인으로 한 피고 B 명의

소유권이전등기청구권 가등기가 마쳐졌다. 이후 피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 2023. 4. 25. 제17307호로 2023. 4. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 피고 B은 2023. 6. 5. 피고 C에게 이 사건 부동산을 210,000,000원에 매도하였고, 2023. 6. 23. 이 사건 부동산에 관하여 2023. 6. 5. 매매를 원인으로 한 피고 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을가 제10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재 여부

1) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임으로 요하지만 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결 등 참조).

가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 등기원인인 법률행위와 본등기의 등기원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 등기원인인 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결, 대법원 2006. 12. 21. 선고 2004다24960 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거들, 을가 제11, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 사해행위 요건의 구비 여부는 피고 B의 이 사건 부동산에 관한 본등기의 등기원인인 2023. 4. 24. 매매가 아니라 피고

B의 이 사건 부동산에 관한 가등기의 등기원인인 매매예약의 예약일자인 2016. 8. 25.을 기준으로 판단함이 상당하다.

① 이 사건 부동산에 관하여 D으로부터 피고 B 앞으로 2016. 8. 25. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권 가등기가 마쳐졌지만, 피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 위 가등기에 기한 본등기가 아닌 2023. 4. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 하지만 이 사건 부동산 등기부 갑구 7, 8번에는 ‘3번 가등기에 의한 본등기에 의하여’ 가압류 및 압류등기가 말소된 것이라고 기재되어 있다.

② 피고 B 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 법무사는 2023. 4. 25. 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마친 것은 2016. 8. 25.자 피고 B 명의의 소유권이전등기청구권 가등기에 기한 본등기를 마친 것이었다고 진술하였다. 따라서 피고 B과 피고 B으로부터 소유권이전등기 경로에 관한 업무를 위임받은 법무사 모두 새로운 원인에 의한 소유권이전등기가 아니라 2016. 8. 25.자 가등기에 기한 본등기를 마친다는 의사로 소유권이전등기를 마쳤다고 봄이 상당하다.

③ D과 피고 B 간에 2023. 4. 25. 새로운 매매계약이 별도로 체결되었음을 인정할 만한 자료가 제출되지 않았고, 매매대금을 별도로 수수하였다는 정황도 찾아볼 수 없다.

3) 소결론

따라서 원고가 주장하는 피보전채권인 이 사건 각 대여금 채권은 이 사건 부동산에 관한 가등기의 등기원인인 법률행위 이후에 발생하였고, 예외적으로 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는 특별한 사정이 존재함을 뒷받침할 만한 객관적인 자료도 없으므로, 이 사건 각 대여금 채권은 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 피보전채권에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나. 사해행위 및 사해의사의 존재 여부

1) 관련 법리

명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어있다 하더라도

계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자이고, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다(대법원 2022. 4. 28. 선고 2019다300422 판결 등 참조).

한편, 채무자가 이른바 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 명의수탁자로서 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다면 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 본문이 적용되어 채무자 명의의 위 소유권이전등기는 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 마쳐주었다 하더라도 그로써 채무자의 책임재산에 감소를 초래한 것이라고 할 수 없으므로 이를 들어 채무자의 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다41635 판결, 대법원 2000. 3. 10. 선고 99다55069 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 올라 제1, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12호증, 을나 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 매도인 L과 D 및 피고 B 사이에는 매매계약의 매수인을 매매계약서상의 명의에도 불구하고 피고 B으로 하는 의사의 합치가 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 B은 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 당사자로서 매도인 L으로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받으면서 그 등기명의만을 D으로 한 것이므로, 신탁부동산인 이 사건 부동산에 대한 명의신탁약정은 매매계약에 따른 법률효과를 피고 B에게 직접 귀속시킬 의도로 체결된 3자간 등기명의신탁에 해당한다. 그렇다면, 이 사건 부동산에 관하여 D 명의로 마쳐진 소유권이전등기는 3자간 등기명의신탁약정에 따른 것으로 무효이므로, 이 사건 부동산은 애초부터 D의 책임재산이었다고 볼 수 없는바, 이 사건 매매계약이 사해행위라는 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 부동산의 매도인인 L은 피고 B이 이 사건 부동산을 자신의 이름으로 매수하려고 하였으나

신용문제로 대출이 되지 않아 동생인 D 이름으로 신용대출을 받았고, 피고 B이 D의 이름으로 매도인 L과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 것이라는 취지의 사실확인서를 작성하였다. 피고 B을 매도인 L에게 소개한 M 역시 매도인 L과 같은 취지의 사실확인서를 작성하여 주었다. 이를 통하여 이 사건 부동산의 매도인인 L은 이 사건 부동산의 매수인이 D이 아니라 피고 B이라고 명확히 인식하였음을 알 수 있다.

② 이 사건 부동산의 매도인인 L은 2016. 6. 28.경 이 사건 부동산의 매매 계약금 20,000,000원을 피고 B으로부터 받았다는 영수증을 작성하였다.

③ 피고 B은 이 사건 부동산을 매수하면서 매매대금 200,000,000원 중 80,000,000원을 L에게 직접 지급하였고, 나머지 120,000,000원은 D 명의로 N조합에서 대출을 받아 지급하였다. 피고 B은 신용이 회복된 이후 2017. 1. 7.부터 자신 명의의 계좌에서 D의 계좌로 위 대출금에 대한 이자 상당액을 모두 송금하였다. 또한 피고 B은 2023. 6. 5. 이 사건 부동산을 피고 C에게 매도하며 매매대금 210,000,000원 중 120,000,000원은 피고 C에게 N조합에 직접 D 명의의 대출원금을 변제하도록 하고 대출이자 등을 제외한 69,639,698원만을 피고 C으로부터 지급받았다. 즉, 이 사건 부동산의 매매대금을 마련하면서 D은 자신 명의로 대출만 대신 받아주었을 뿐이고 피고 B이 자신의 출연으로 이 사건 매매대금을 지급한 것으로 볼 수 있다.

④ 피고 B은 이 사건 부동산을 매수한 후 이 사건 부동산에 직접 거주하며 이 사건 부동산이 있는 건물의 관리인으로서 위 건물에 거주하는 거주자들로부터 관리비를 지급받았고, 위 관리비로 위 건물의 엘리베이터 비용, 수도 및 전기 비용 등을 직접 납부하였다.

⑤ 2019년부터 2023년까지 주식회사 E 및 관계사에 재직하며 D 및 원고와 함께 근무하였던 O은 이 사건 부동산은 D의 친언니인 피고 B의 소유이며 D은 그 명의만 빌려준 것으로 알고 있고, 다른 직원들과 심지어는 원고까지도 모두 위와 같은 사실을 알고 있었다는 취지로 진술하였다.

다. 소결론

따라서 원고의 D에 대한 이 사건 각 대여금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 볼 수 없고, 이 사건 부동산이 애당초 D의 책임재산에 해당하지도 않는다고 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에서

한 원고의 주장은 모두 이유 없다.

3. 피고 C의 선의 항변에 대한 판단(가정적 판단)

가. 관련 법리

사해행위 취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있고, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

위 인정사실과 갑 제4호증, 을가 제7, 10호증, 을나 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 C은 이 사건 부동산을 피고 B으로부터 매수할 당시 피고 B과의 2023. 6. 5.자 매매계약 체결로 인하여 원고를 비롯한 D의 일반 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 전득자인 피고 C의 악의 추정은 번복되었다고 할 것이다.

① 공인중개사 P은 피고 C의 어머니인 Q과 아는 사이였는데, Q으로부터 피고 C이 곧 결혼할 것이고 직장 가까운 곳에 아파트를 매수하려고 한다는 이야기를 들었으며, 2023. 5.경 Q이 R병원에 입원 중 같은 병실에 입원 중이었던 이삿짐센터 직원과 이야기를 나누며 피고 C의 직장 근처 아파트에 매물이 있다는 이야기를 듣고 현장을 방문한 후 해당 매물을 확인한 뒤 P에게 중개를 부탁하였다는 취지로 사실확인서를 작성하였다. 객관적 지위에 있는 제3자인 공인중개사 P의 위와 같은 진술 내용은 신빙성이 있는 것으로 보이고, P의 위 진술 내용에 비추어 보았을 때, 피고 C의 이 사건 부동산 매수 경위가 매우 구체적이고 자연스럽다.

② 피고 C은 2023. 10. 18. 피고 B에게 이 사건 사해행위취소 소송이 제기된 것에 대하여 빠른 해결을 요구하며 ‘만약 원고의 주장대로 원고를 해하려는 의사로 2016. 8. 25. 가등기를 해두었던 이

사건 부동산을 2023. 4. 25. 본등기를 하고 피고 C에게 이러한 사정을 알려주지 않고 매도한 것이라면 명백한 사기죄에 해당한다.’는 취지의 내용증명우편을 발송하였다. 위 내용증명우편의 내용을 살펴보면 피고 C은 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 매수하기 전까지는 피고 B과 모르는 사이였으며 이 사건 부동산의 매매가 원고를 해하는 사해행위에 해당할 수 있다는 것을 전혀 짐작하지 못하였음을 알 수 있다.

③ 피고 C은 피고 B으로부터 매매대금 210,000,000원 전액을 지급하고 이 사건 부동산을 매수하였는데, 피고 B이 L으로부터 이 사건 부동산을 매수한 매매대금을 고려하였을 때 이 사건 부동산의 시세에 맞추어 적정한 매매대금을 전액 실제로 지급한 것으로 보인다.

다. 소결론

가정적으로 살펴보더라도, 피고 C의 선의 항변은 이유 있다. 따라서 이와 달리 피고 C의 악의를 전제로 사해행위취소 및 원상회복을 구하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

판사 유석동

[별지]

부동산의 표시

[1동 건물의 표시]

제주특별자치도 서귀포시

철근콘크리트구조 슬래브지붕 8층 공동주택

지1층 15.66㎡

1층 21.84㎡

2층 250.78㎡

3층 197.82㎡

4층 197.82㎡

5층 197.82㎡

6층 197.82㎡

7층 197.82㎡

8층 112.28㎡

[대지권 목적인 토지의 표시]

제주특별자치도 서귀포시 대 365.6㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 호 철근콘크리트구조 84.23㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 365.6분의 26.624 권.

