

울산지방법원 2021. 10. 7 선고 2019나11623 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A교회

소송대리인 변호사 강정호, 강리한

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 김낙구

변 론 종 결 2021. 7. 15.

판 결 선 고 2021. 10. 7.

제1 심판결 울산지방법원 2019. 2. 15. 선고 2017가단59750 판결

주 문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. ① F과 C, D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 9. 10. 체결된 매매예약을 취소한다. 피고는 C, D에게 위 부동산에 관하여 울산지방법원 2015. 9. 10. 접수 제201136호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. ② 피고와 C, D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 4. 13. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 위 부동산에 관하여 울산지방법원 2017. 6. 13. 접수 제92744호로 마친 소유권이전등기의

말소등기절차를 이행하라(원고는 이 법원에서 ① 부분에 관한 청구를 교환적으로 변경하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결

- 1) 원고는 2015. 6. 15. C, D(이하 ‘채무자들’이라 한다)가 소유자로 등기되어 있는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 채무자들의 대리인인 E와 사이에 매매대금 2억 7,000만 원(최초 계약시 매매대금은 2억 5,200만 원이었으나 이후 이 사건 부동산의 면적이 늘어나 매매대금을 2억 7,000만 원으로 증액하였다)으로 하여 매매계약을 체결하였다.
- 2) 원고는 계약 당일 E에게 계약금으로 5,000만 원을 지급하고, 2015. 7. 22. 1,000만 원, 2015. 7. 30. 1억 1,000만 원을 잔금의 일부로 지급하여 합계 1억 7,000만 원을 E에게 지급하였다.
- 3) 원고로부터 위와 같이 돈을 지급받은 상태에서 채무자들 및 E은 울산지방법원 2015. 9. 10. 접수 제201136호로 F에게 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 등기원인으로 하는 가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐주었다. 이에 원고가 채무자들과 E을 사기죄로 형사 고소하는 한편 이들을 상대로 손해배상청구 소송(울산지방법원 2016가합1331)을 제기하였고, 위 손해배상청구 소송에서 2017. 1. 10. ‘E은 2017. 3. 31.까지 원고에게 207,374,000원을, 채무자들은 E과 연대하여 위 돈 중 1억 7,000만 원을 지급하라(이하 ‘이 사건 손해배상채권’이라 한다)’는 내용의 강제조정결정이 내려져 2017. 2. 2. 그대로 확정되었다.

나. 채무자들과 피고 사이의 매매계약 체결

- 1) 피고는 2016. 12. 27. F과 이 사건 가등기에 대하여 가등기양도계약을 체결(이하 ‘이 사건 가등기양도계약’이라 한다)하고 가등기권자인 F으로부터 2016. 12. 27. 양도를 원인으로

울산지방법원 2016. 12. 27. 접수 제239235호로 가등기를 이전(이하 ‘이 사건 가등기 이전의 부기등기’라 한다)받았으며 같은 날 채무자들과 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 10억 3,900만 원으로 하되, 이 사건 부동산에 설정된 피담보채무액 7억 원을 인수하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

2) 피고는 2017. 4. 13. 채무자들과 다시 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 7억 3,900만 원으로 하되, 이 사건 부동산에 설정된 실제 피담보채무액 중 4억 원을 인수하고 이 사건 가등기를 본등기로 승계하는 내용의 매매계약을 체결(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)하였고, 이를 원인으로

울산지방법원 2017. 6. 13. 접수 제92744호로 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

다. 채무자들의 재산 상태

피고가 이 사건 가등기양도계약을 체결할 당시 채무자들은 이 사건 부동산 외에 울산 울주군 G 임야 404㎡, H 임야 525㎡, I 임야 15,175㎡를 각 1/2 지분으로 공동소유하고 있었고, 채무자 D는 경남 고성군 J 전 147㎡, K 묘지 1,397㎡를 소유하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을나 제6 내지 9, 14호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고의 본안전 항변

원고는 늦어도 이 사건 부동산의 등기부등본을 발급받은 2016. 6. 3. 무렵에는 이 사건 매매예약 및 이를 원인으로 한 F 명의의 소유권이전등기청구권가등기 사실에 대하여 알았다고 보아야 한다. 그로부터 1년이 경과한 후인 2017. 6. 23. 제기된 이 사건 소는 제척기간이 도과하여 부적법하다.

나. 판단

채권자취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날부터 1년, 법률행위가 있는 날부터 5년 내에

제기하여야 한다(민법 제406조 제2항). 채권자취소권의 행사에 있어서 그 제척기간의 기산점인 ‘채권자가 취소원인을 안 날’이라고 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 그리고 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 피고의 주장대로 원고가 2016. 6. 3. 이 사건 부동산의 등기부등본을 발급받은 사실을 인정할 수 있더라도 위 인정사실만으로는 원고가 그 무렵 취소원인을 알았다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

3. 원고 주장의 요지

채무자들은 2015. 9. 10. 채무초과 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 F과 이 사건 매매예약을 체결하고 그에 기하여 이 사건 가등기를 마쳐 주었는데, 이는 다른 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. 또한 채무자들이 피고와 이 사건 가등기양도계약을 체결하여 이 사건 가등기가 피고에게 이전되었고 이후 이 사건 매매계약을 체결하여 피고 앞으로 이 사건 가등기에 기한

소유권이전등기까지 마쳐짐으로써, 피고는 사해행위의 목적물인 이 사건 부동산을 전득하였다.

따라서 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약은 취소되어야 하며, 전득자인 피고는 채무자들에게 그 취소에 따른 원상회복으로 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 소유권이전청구권가등기 및 원고에게 그 취소에 따른 원상회복으로 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무를 부담한다.

4. 이 사건 매매예약 취소 청구에 대하여

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 기초하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의

개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이지만, 부동산을 매수하여 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 자가 매도인이 제3자에게 이를 이중으로 양도하여 소유권이전등기를 경료하여 줌으로써 취득하는 부동산 가액 상당의 손해배상채권은 그 성질상 기존에 있던 채권이 이중 양도행위에 의하여 침해되는 것이 아니라 당해 이중 양도행위로 인하여 비로소 발생하는 것이므로 이중 양도행위에 대한 사해행위취소권을 행사할 수 있는 위와 같은 피보전채권에 해당한다고 할 수 없다(대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 원고가 주장하는 피보전채권은 이 사건 부동산에 관하여 F 앞으로의 가등기를 거쳐 피고에 대한 이중매도가 이루어짐으로 인하여 선매수인인 원고에 대한 소유권이전의무가 이행불능됨으로써 발생하게 된 손해배상청구권인바, 원고가 사해행위라고 주장하는 피고와 채무자들 사이의 이 사건 부동산에 대한 이 사건 매매예약 당시에는 위와 같은 손해배상청구권이 발생하지 않았음은 위 기초사실에서 본 것과 같이 명백하고, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 매매예약 당시, 가까운 장래에 채무자들의 제3자에 대한 이중 양도행위가 있게 되어 원고의 손해배상청구권(소유권이전의무의 이행불능으로 인한 전보배상청구권)이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 보기도 어렵다.

따라서 원고의 채무자들에 대한 손해배상청구권이 이 사건 매매예약에 대한 채권자취소권의 피보전채권에 해당함을 전제로 한 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 이 사건 매매계약 취소 청구에 대하여

가. 사해행위 요건 판단의 기준시기

가등기에 기하여 소유권이전의 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결, 대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다1518 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, F이 이 사건 매매예약에 기하여 자신 앞으로 이 사건 가등기를 마친 후 피고

앞으로 이 사건 가등기 이전의 부기등기를 마치고 피고가 이 사건 가등기에 기한 본등기로서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 위 기초사실에서 인정한 바와 같다. 위 인정사실에다가 앞에 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 본등기의 원인된 법률행위인 이 사건 매매계약이 이 사건 가등기 이전의 부기등기의 원인된 법률행위인 이 사건 가등기양도계약과 명백히 다른 법률행위에 의한 것이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고는 2016. 12. 27. F과 이 사건 가등기에 대한 이 사건 가등기양도계약을 체결하였고 같은 날 채무자들과 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 10억 3,900만 원으로 하되, 이 사건 부동산에 설정된 피담보채무액 7억 원을 인수하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

② 이후 피고는 채무자들과 2016. 12. 27.자 매매계약과 동일한 내용으로 이 사건 매매계약을 체결하였고 다만 피담보채무에 대한 인수금액만 수정한 것으로 보인다(2016. 12. 27.자 매매계약에서는 이 사건 부동산에 설정된 피담보채무액 7억 원을 피고가 인수하기로 계약하였으나, 이 사건 매매계약에서는 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액인 4억 원만을 피고가 인수하기로 수정하였다).

③ 본등기의 원인행위인 이 사건 매매계약이나 그 기초가 된 이 사건 가등기 이전의 부기등기의 원인행위인 이 사건 가등기양도계약은 피고가 채무자들로부터 이 사건 부동산을 7억 3,900만 원에 매수하기로 하는 계약으로서, 다만 그 소유권이전등기를 이 사건 가등기에 기한 본등기의 형식으로 마친 것으로 보는 것이 타당하다.

④ 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기는 이 사건 가등기에 대한 부기등기의 방법으로 이루어졌다.

따라서 위 법리에 비추어, 이 사건 매매계약이 사해행위의 요건을 갖추었는지 여부는 이 사건 가등기양도계약이 체결된 2016. 12. 27.을 기준으로 판단하여야 한다.

나. 피보전채권의 존재 여부

이 사건에 관하여 살피건대, 원고가 주장하는 피보전채권은 이 사건 부동산에 관하여 F 앞으로의

가등기를 거쳐 피고에 대한 이중매도가 이루어짐으로 인하여 선매수인인 원고에 대한 소유권이전의무가 이행불능됨으로써 발생하게 된 손해배상청구권인바, 원고가 사해행위라고 주장하는 피고와 F 사이의 이 사건 부동산에 대한 이 사건 가등기양도계약 당시에는 위와 같은 손해배상청구권이 발생하지 않았음은 위 기초사실에서 본 것과 같이 명백하고, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 가등기양도계약 당시 가까운 장래에 채무자들의 제3자에 대한 이중 양도행위가 있게 되어 원고의 손해배상청구권(소유권이전의무의 이행불능으로 인한 전보배상청구권)이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 보기도 어렵다.

따라서 원고의 채무자들에 대한 손해배상청구권이 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권에 해당함을 전제로 한 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 따라서 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 나머지 부분에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신형철, 판사 안복열, 판사 김현진

별지

1. 울산 울주군 N 임야 4,453㎡, 끝.

