

울산지방법원 2022. 6. 23 선고 2021나10623 판결 [사해행위취소]

재판경과

울산지방법원 2022. 6. 23 선고 2021나10623 판결

울산지방법원 2020. 12. 11 선고 2020가단117076 판결

전 문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 이동훈

소송복대리인 변호사 손금주, 조은지

피고, 항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 더정성

담당변호사 박준상, 신강식

변론 종결2022. 5. 26.

판결 선고2022. 6. 23.

제1심판결울산지방법원 2020. 12. 11. 선고 2020가단117076 판결

주 문

1. 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구에 따라 제1심판결 중 원고의 피고 B에 대한 청구 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고들 사이에 별지 목록 기재 건물에 관하여 2019. 12. 23. 체결한 건축주명의 변경 약정은 55,135,790원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 B는 원고에게 55,135,790원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C의 항소를 기각한다.

3. 원고와 피고 B 사이의 소송 총비용은 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 C 사이의 항소비용은 피고 C가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1항 및 피고 C는 원고에게 55,135,790원 및 이에 대하여 2020. 4. 24.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 피고 B에 대하여, 건축주명의변경계약의 취소와 원상회복으로 건축주명의변경절차의 이행을 구하다가 당심에서 건축주명의변경계약의 일부 취소와 가액배상을 구하는 것으로 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 C는 2018. 8. 12. F과 G으로부터 각 3,500만 원, 합계 7,000만 원을 이자 연 24%, 변제기

2018. 11. 12.로 정하여 차용하고, 2018. 8. 13. 그 담보로 본인 소유인 양산시 E대 231m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 근저당권자 F, G, 채권최고액 1억 500만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

나. 이후 F와 G이 2019. 4. 11. 피고 C에 대한 위 대여금채권(이하 '이 사건 대여금채권'이라 한다)을 H에게 양도하고, H이 2019. 5. 23. 이 사건 대여금채권을 다시 원고에게 양도함에 따라 이 사건 근저당권도 H를 거쳐 원고에게 이전되었다.

다. 원고는 이 사건 토지에 관한 부동산임의경매 사건(이 법원 1)에서 이 사건 근저당권자로서 원금 7,000만 원과 2020. 4. 23.까지의 이자 27,141,827원, 합계 97,141,827원의 채권계산서를 제출하였고, 2020. 4. 23. 42,006,037원을 배당받았다.

라. 한편 피고 C는 2018. 5. 11. 이 사건 토지 위에 단독주택 건축을 위한 허가를 받아 별지 부동산의 표시 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하던 중, 2019. 12. 23.경 피고 B와 사이에 건축주를 피고 B로 변경하는 계약(이하 '이 사건 건축주명의변경계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 변경신고를 마쳤다. 이후 피고 B는 이 사건 건물을 완공하여 2020. 1. 16. 사용승인을 받았고, 위 단독주택에 관하여 2020. 6. 22. 피고 B 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 대여금 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 C는 이 사건 대여금채권의 양수인인 원고에게 그 차용원리금을 지급할 의무가 있고, 원고가 2020. 4. 23. 배당받은 42,006,037원 중 27,141,827원을 2020. 4.

23.까지의 이자에 충당하고 나머지 14,864,210원(=42,006,037원-27,141,827원)을 원금에 충당하였음을 자인하고 있으므로, 피고 C는 원고에게

55,135,790원(=70,000,000원-14,864,210원) 및 이에 대하여 2020. 4. 24.부터 다 갚는 날까지 약정이율인 연 24%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 사해행위취소 등 청구에 관한 판단

가. 본안전 항변에 대한 판단

피고 B는, 이 사건 건축주명의변경계약이 체결된 이후 이 사건 건물에 관하여 피고 B 명의로

사용승인을 받고 소유권보존등기까지 마쳐졌으므로, 건축주 명의변경을 구할 소의 이익이 없다고 항변하였다.

살피건대, 건축허가에 관한 건축주 명의의 변경은 미완성의 건물에 대하여 건축공사를 계속하거나 건축공사를 완료한 후 부동산등기법 등에 따른 소유권보존등기를 하는 데에 필요한 것이므로 건축 중인 건물을 양수한 자가 양도인을 상대로 건축주 명의변경절차의 이행을 구하는 소는 소의 이익이 있다고 할 것이지만, 건축공사가 완료되어 건축법상 최종적인 절차로서 건축허가상 건축주 명의로 사용승인까지 받아 소유권보존등기가 마쳐진 경우에는 더 이상 건축주 명의의 변경을 청구할 소의 이익이 없는 바(대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다72844 판결 등 참조), 이 사건 건물에 관하여 피고 B 명의로 사용승인을 받고 소유권보존등기까지 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로 그 원상회복으로 건축주명의를 피고 C로 다시 변경하는 것은 이를 청구할 소의 이익이 없다.

그러나 한편 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 가액배상의 방법으로 원상회복의무를 이행할 수 있는 것이고, 원고도 2022. 5. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하여 이 사건 건축주명의변경계약의 취소에 따른 원상회복으로 가액배상을 구하였음이 기록상 명백하므로, 이 사건 소가 소의 이익이 없어 부적법하다는 피고의 위 항변은 이유 없다.

나. 본안에 대한 판단

1) 사해행위취소권의 성립 이 사건 건축주명의변경계약 체결 당시 원고는 이 사건 대여금채권에 관하여 이 사건 근저당권에 의한 우선변제권을 확보하고 있었으나, 다만 선순위근저당권자인 J조합 및 교부권자 등이 원고에 앞서 변제받을 채권액을 공제하면 원고가 이 사건 근저당권자로서 우선변제 받을 수 있는 금액은 위 대여금채권 중 일부(원금 14,864,210원 및 이자금)에 불과하여 나머지 원금 55,135,790원 부분이 일반채권에 해당하는 사실, 그런데 피고 C가 채무초과 상태에서 사실상 유일한 재산인 이 사건 건물을 피고 B에게 양도하기 위해 피고 B와 사이에 이 사건 건축주명의변경계약을 체결한 사실은 피고들이 민사소송법 제150조 제1항에 의해 자백한 것으로 본다.1) 따라서 원고의 이 사건 대여금채권 중 원금 55,135,790원은 이 사건 사해행위취소청구의 피보전채권이 될 수 있고2), 채무초과 상태의 피고 C가 사실상 유일한 재산인 이 사건 건물에 관하여 피고 B와 체결한 이 사건 건축주명의변경계약은 재산감소의 효과를 가져오는 행위로서 일반채권자의

이익을 해하는 사해행위에 해당한다. 이러한 경우 피고 C의 사해의사는 추정되고 수익자인 피고 B의 악의 역시 추정된다. 따라서 이 사건 건축주명의변경계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

2) 취소의 범위 및 원상회복 방법, 범위 가) 원상회복 방법

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우는 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다279206 판결 참조).

이 사건에서 보건대, 건축공사가 완료되고 소유권보존등기까지 마쳐진 건물의 경우에는 이미 허가된 내용에 따른 건축이 더 이상 있을 수 없어 건축주명의변경이 필요 없을 뿐 아니라, 건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 공시방법이 아니며 추정력도 없어 건축주명의를 변경한다고 하더라도 그 건물의 실체적 권리관계에 아무런 영향을 미치는 것이 아니므로(대법원 2007. 12. 27. 선고 2006다60229 판결 참조), 앞서 본 바와 같이 피고 B가 이 사건 건물을 완공하여 사용승인을 받고 피고 B 명의의 소유권보존등기까지 경료된 이상 원물반환으로서의 건축주명의변경절차의 이행으로는 감소된 재산의 원상회복이 불가능하다고 할 것이다. 따라서 이 사건에서는 원물반환이 아닌 가액배상의 방법으로 원상회복을 명하여야 한다.

나) 취소 및 가액배상의 범위

채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 다른 채권자가 배당요구를 할 것이 명백하거나 목적물이 불가분인 경우와 같이 특별한 사정이 있는 경우가 아닌 한 원칙적으로 자신의 채권액을 한도로 취소권을 행사할 수 있으므로(대법원 2014. 4. 24. 선고 2012다9591 판결 참조), 원고의 피보전채권액과 이 사건 건물이 갖는 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 사해행위인 이 사건 건축주명의변경계약을 취소하고 그 가액배상을 명하여야 할 것이다.

살피건대, 원고의 피보전채권액은 앞서 본 바와 같이 55,135,790원이고,3) 이 사건 건물의 가액은

이를 훨씬 초과할 것으로 추정되므로(원고가 제출한 이 사건 건물에 관한 목적물가액산정내역서에 의하면 이 사건 건물의 목적물 가액은 138,192,450원으로 기재되어 있고, 피고 B도 이에 관하여 별다른 다툼이 없다), 이 사건 건축주명의변경계약은 원고가 구하는 바에 따라 55,135,790원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 B는 가액배상으로 원고에게 55,135,790원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 인용하여야 하는바, 제1심판결 중 원고와 피고 B 사이의 부분은 이 법원에서 변경된 청구에 따라 주문 제1.의 가., 나.항 기재와 같이 변경하고, 원고와 피고 C 사이의 부분은 당심의 판단과 결론을 같이 하여 정당하므로 피고 C의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박주연

판사김용희

판사이정목

별지

1) 피고 B는 원고의 변경 전 청구(건축주명의변경계약의 취소 및 피고 C로의 건축주명의변경절차 이행)에 관하여 이미 건축공사가 완료되어 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기까지 경료되었으므로 소의 이익이 없다고만 다투었을 뿐, 원고의 나머지 사해행위취소 요건에 관한 주장들에 대하여는 변론에서 다투지 아니하였다.

2)대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결, 대법원 2021. 11. 25. 선고 2016다263355 판결 등 참조

3) 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되나, 이 사건에서는 원고가 주장하는 55,135,790원을 한도로 본다.