

춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 22 선고 2022가합50815 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2024. 5. 23 선고 2023나1468 판결

춘천지방법원 원주지원 2023. 6. 22 선고 2022가합50815 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 부천종합법률사무소

담당변호사 우종태

소송복대리인 변호사 정지웅

피 고 1. B

2. C

3. D

변론종결 2023. 5. 25.

판결선고 2023. 6. 22.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B, 피고 C와 피고 D 간의 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산에 관한 건축주명의변경계약을
취소한다.

피고 D는 원고에게 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산의 일반건축물대장상의 소유자현황에 관하여
소유자를 피고 B, 피고 C로 하는 변경신청절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B와 피고 C는 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의
부동산등기사항증명서상 소유자(공유)로 등기된 자이고, 피고 D는 2017. 8. 1. 이 사건 각 부동산의
일반건축물대장에 소유자로 등록된 자이다.

나. 원고는 2017. 9. 20. 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 3억 원, 채무자 E으로 된
근저당권을 설정하였고, 2018. 7. 20. 이 법원(F)에 위 근저당권에 기하여 이 사건 각 부동산에 관한
임의경매를 신청하였다. 위 경매법원은 앞서 본 바와 같이 부동산등기사항증명서와 건축물대장에
기재된 소유자가 다름을 이유로 2019. 4. 23. 원고에게 보정을 명하였고, 원고가 보정하지 않자
2019. 7. 9. 원고의 경매신청을 각하하였다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론
전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 원고는 피고 B와 피고 C에게 돈을 대여하였고, 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권을
설정하였다. 그런데 피고 B와 피고 C는 원고의 강제집행을 피하기 위하여 같은 주소에 거주하고 있는

피고 D와 건축주명의변경계약을 체결하고, 피고 D를 일반건축물대장의 소유자로 등재하였다. 이와 같은 피고 B, C의 행위는 사해행위에 해당하므로, 사해행위에 해당하는 피고들 사이의 건축주명의변경계약을 취소하고, 원상회복으로 피고 D에게 이 사건 각 부동산에 관한 일반건축물대장상 소유자 현황에 기재된 ‘피고 D’를 ‘피고 B, 피고 C’로 변경하는 신청절차의 이행을 구한다.

나. 피고 D는 일반건축물대장의 소유자로 등재되어 있고, 그로 인하여 원고의 근저당권에 기한 임의경매의 실행이 방해받고 있다. 원고는 민법 제370조, 제214조에 따라 근저당권자의 방해배제청구권에 기하여 피고 D에게 이 사건 각 부동산에 관한 일반건축물대장상 소유자 현황에 기재된 ‘피고 D’를 ‘피고 B, 피고 C’로 변경하는 신청절차의 이행을 구한다.

3. 판단

가. 사해행위취소청구에 관한 판단

원고의 주장을 두루 살피더라도, 채권자취소권의 요건인 피보전채권(원고의 피고 B, C에 대한 채권)이 존재한다는 아무런 증거가 없다. 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 채무자는 위 피고들이 아닌 E으로, 위 근저당권의 피담보채무의 채무자가 위 피고들이라고 볼 만한 증거도 없다. 나아가, 피고 B, C가 건축물대장의 소유자로 피고 D를 기재했을 무렵인 2017. 8.경 피고 B, C가 채무초과상태에 있었다거나 그들의 공동담보에 부족이 발생 또는 심화되었음을 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 원고의 사해행위취소청구는 받아들이지 않는다.

나. 건축물대장소유자변경신청이행청구에 관한 판단

건축법 제38조, 제39조와 건축법 시행령 제25조의 위임에 따른 국토교통부령인 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제21조에 따르면, 건축물대장의 소유권 불일치와 같은 오류가 있는 경우 건축물대장 소관청은 직권에 의한 정정을 제외하고는 건축물 소유자의 신청에 의해서 잘못된 부분을 정정할 수 있다.

이 사건의 경우 원고는 일반건축물대장의 소유자로 기재된 피고 D를 상대로 변경신청의 이행을

구하고 있으나, 이 사건 각 부동산의 소유자는 부동산등기사항증명서에 등기된 피고 B, C일 뿐이고, 피고 D는 소유자변경신청을 할 의무가 없다(나아가, 원고의 이 부분 청구 상대방을 피고 B, C로 보더라도, 피고 B, C가 원고의 정정 요청을 거부하고 있다고 볼 만한 아무런 증거도 없으므로, 위 피고들에게 소유자변경신청을 할 의무가 있다고도 볼 수 없다). 따라서 원고의 건축물대장소유자변경신청이행청구는 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이수웅, 판사 이지수, 판사 황정현

별지 1.

부 동 산 의 표 시

1. [건물]

강원도 원주시 G H동

철근콘크리트구조

평스라브(일부경사)지붕

단층 단독주택(다가구주택)

109.47㎡

별지 2.

부 동 산 의 표 시

1. [건물]

강원도 원주시 G 1동

철근콘크리트구조

평스라브(일부경사)지붕

단층 단독주택(다가구주택)

109.47㎡

