

울산지방법원 2021. 1. 21 선고 2020나10794 판결 [사해행위취소]

재판경과

울산지방법원 2021. 1. 21 선고 2020나10794 판결

울산지방법원 2020. 1. 30 선고 2019가단104340 판결

전 문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 윤용구

소송복대리인 변호사 김정희

피고, 항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 정우

담당변호사 이성진

변론 종결2020. 12. 17.

판결 선고2021. 1. 21.

제1심판결울산지방법원 2020. 1. 30. 선고 2019가단104340 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고 B은 원고에게 120,140,000원 및 이에 대하여 2018. 4. 18.부터 이 사건 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

1) 피고들 사이에 2018. 11. 5. 체결된 매매계약을 취소한다.

2) 피고 C는 피고 B에게 울산지방법원 양산등기소 2018. 11. 19. 접수 제55964호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

가. 피고 B

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

나. 피고 C

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 판결이유는 제1심판결 제7면 4행 중 "이 사건 화해권고결정 이 사건 가등기" 부분을 "이 사건 화해권고결정 당시 이 사건 가등기"로, 11행 중 "이 사건 매매목적물"을 "이 사건 각 부동산"으로 고치고, 피고들이 이 법원에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 다음의 '2. 추가판단'을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 피고 B의 주장에 대하여

1) 주장의 요지 가) 피고는 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 매매대금 중 1억 3,300만 원의 지급에 갈음하여 승계하기로 한 임대보증금의 대부분과 4억 원의 지급에 갈음하여 승계하기로 한 대출금의 이자를 각 변제하였고, 위 매매계약 체결 이후로 이 사건 화해권고결정 당시까지 약 3년 동안 이 사건 매매목적물의 시세가 꾸준히 상승하였다.

나) 원고는 위와 같은 사정을 감안하여 울산지방법원 2015가단64567(본소) 등 사건(이하 '관련소송'이라 한다)에서 '가등기권자인 G에 대한 피고의 채무액 1억 원 전부를 인수하고 이 사건 매매목적물의 소유권이전등기를 이전받고자 한다'는 내용이 포함된 준비서면을 제출하였고, 이는 원고가 자기에게 불리한 사실을 인정하는 재판상 자백에 해당한다.

다) 이에 이 사건 화해권고결정에는 다툼 없는 사실로 정리된 원고의 이 사건 가등기 및 전세권 인수 부분이 제외되었고, 원고 및 피고는 원고의 위 가등기 및 전세권 인수를 당연한 전제로 하여 위 화해권고결정을 수용한 것이므로, 원고의 피고에 대한 위 가등기 및 전세권등기와 관련한 구상금 채권이 존재하지 아니한다.

2) 판단 살피건대, 원고가 관련소송에서 2016. 10. 24. '1차 조정기일에서 피고가 제시한 제안 중 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 4억 3,000만 원 이외에 가등기권자인 피고의 G에 대한 채무 1억 원을 인수하고 이 사건 매매목적물에 대한 소유권이전등기를 받고자 한다'는 내용의 준비서면을 제출한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제1, 3호증, 을가 제8, 14호증(가지번호 모두 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로 원고가 이 사건 화해권고결정을 통하여 위 가등기 및 전세권등기와 관련한 구상금을 포기한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 매매대금 중 1억 3,300만 원의 지급에 갈음하여 피고로부터 승계하기로 약정한 임대차보증금 채무의 대부분을 피고가 변제하였음을 인정할 아무런 자료가 없고, 을가 제12호증의 기재만으로 이 사건 화해권고결정 당시 이 사건 매매목적물의 실거래 예상가격이 8억 3,000만 원에 이르는 사실을 인정하기 부족하다.

나) 관련소송에 제출된 위 준비서면의 내용은 원고가 재판부에 조정기일 지정을 요청하면서 '피고의

제안을 받아들여 G에 대한 피고의 채무 1억 원을 인수할 의사가 있다'는 조정의견을 표명한 것에 불과할 뿐 원고가 위 채무 1억 원의 채무자임을 인정하는 자기에게 불리한 사실을 진술한 것이 아니므로, 이를 재판상 자백으로 볼 수 없다.

다) 원고의 위 요청에 따라 관련소송에서 2016. 11. 18. 2차 조정기일이 진행되었으나 원고 및 피고 사이에 합의가 성립되지 아니하여 조정이 불성립하였으므로, 원고가 제시한 위 조정의견은 받아들여지지 않은 것으로 보인다.

라) 관련소송에서 2016. 11. 23. 이 사건 화해권고결정이 있었는데, 만일 위 화해권고결정이 원고가 이 사건 가등기 및 전세권을 인수함을 전제로 내려진 것이라면, 그 인수에 관한 내용 또는 원고가 G에 대한 피고의 채무 1억 원을 인수하는 내용이 포함되었을 것임에도 위 화해권고결정에는 이러한 내용이 전혀 포함되어 있지 않다.

나. 피고 C의 주장에 대하여

1) 주장의 요지 가) 피고는 이 사건 각 부동산의 매매대금 6억 5,000만 원 중 6억 2,076만 원의 지급에 갈음하여 위 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 2억 4,000만 원 및 전세권의 전세금 채무 합계 1억 7,176만 원과 피고 B의 임대보증금 채무 합계 2억 900만 원을 승계하고, 나머지 매매대금을 가계약금 220만 원, 중도금 1,500만 원 및 잔금 1,200만 원으로 나누어 각 지급하는 등 정상적인 거래절차에 의하여 위 각 부동산을 매수하였으므로, 위 각 부동산에 관한 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다.

나) 설령 피고가 위 매매계약이 사해행위임을 알았다고 하더라도, 위 각 부동산 중 근저당권의 피담보채무 및 전세권의 전세금채무와 임대보증금 채무를 제외한 피고 B의 책임재산은 2,924만 원(= 매매대금 6억 5,000만 원 - 위 피담보채무 등 6억 2,076만 원)에 불과한데, 그 회복을 위하여 피고 앞으로 마친 소유권이전등기를 말소할 경우 근저당권자인 Q조합의 권리를 해하게 되므로, 원상회복의 범위가 제한되어야 한다.

2) 판단 가) 피고의 선의 여부

살피건대, 갑 제2호증의 3, 4, 을 제3호증의 1내지 5의 각 기재에 의하면, 피고가 2018. 11. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 2018. 11. 5.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기(이하 '이 사건

소유권이전등기'라고 한다)를 마칠 당시 위 각 부동산에는 근저당권자 Q조합, 채권최고액 3억 1,200만 원의 근저당권설정등기와 전세금 합계 1억 7,176만 원의 전세권설정등기 5건이 각 마쳐져 있었던 사실, 피고가 피고 B에게 2018. 6. 29. 220만 원, 2018. 12. 12. 1,500만 원, 2019. 6. 21. 1,350만 원을 각 송금한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제2호증의 3, 4, 을나 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실 및 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 소유권이전등기 당시 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무가 2억 4,000만 원이고, 피고 B이 위 각 부동산에 거주하는 임차인들에게 합계 2억 900만 원의 임대보증금 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 아무런 증거가 없다.

② 2018. 11. 5.을 작성일자로 하여 피고가 피고 B으로부터 이 사건 각 부동산을 6억 5,000만 원에 매수하되, R조합 융자금 2억 4,000만 원 및 임대보증금 2억 900만 원을 승계하고, 잔금 2억 100만 원은 2018. 12. 5.(매매계약서에 기재된 2017.은 옳기로 보인다) 지급한다는 내용의 매매계약서가 작성되어 있다. 그러나 위 매매계약서는 약 1년 동안 진행된 제1심 재판절차에서는 제출되지 않다가 항소심에 이르러 비로소 제출되었고, 중개인의 입회 없이 피고들 사이에 작성되었으며, 그 내용이 피고가 주장하는 매매대금 지급방식(전세권의 전세금 채무 합계 1억 7,176만 원의 승계 여부)과도 상이하므로, 위 매매계약서가 그 작성일자인 2018. 11. 5. 작성되었는지 여부조차 불분명하다.

③ 이 사건 소유권이전등기의 원인이 된 매매일자는 2018. 11. 5.이고, 그 등기일자는 2018. 11. 19.이다. 그런데 피고가 가계약금으로 주장하는 위 220만 원은 위 매매일로부터 약 4개월 이전인 2018. 6. 29., 중도금으로 주장하는 위 1,500만 원은 위 소유권이전등기가 마쳐진 이후인 2018. 12. 12., 잔금으로 주장하는 위 1,350만 원 중 1,200만 원은 위 소유권이전등기일로부터 약 7개월이 경과된 이후인 2019. 6. 21. 피고 B에게 각 송금되었는바, 그 송금시기 등에 비추어 위 각 돈이 피고가 주장하는 명목으로 지급되었다고 보기 어렵다. 또한 이러한 송금시기 및 송금액은 위 매매계약서의 내용과도 일치하지 않는다.

나) 원상회복의 범위

살피건대, 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하고(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 등 참조), 사해행위인 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기가 말소된다고 하여 위 소유권이전등기 이전에 설정된 근저당권자인 Q조합의 권리를 해하게 되는 것도 아니므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 제1심 판결은 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각한다.

재판장판사안복열

판사김현진

판사신형철

별지