

부산고등법원(울산) 2024. 12. 11 선고 2023나11077 판결 [(울산) 소유권이전등기말소등기 등]

재판경과

부산고등법원(울산) 2024. 12. 11 선고 2023나11077 판결

울산지방법원 2023. 5. 18 선고 2021가합10841 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 정희권

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 정세용

변론 종결 2024. 9. 4.

판결 선고 2024. 12. 11.

제1심판결 울산지방법원 2023. 5. 18. 선고 2021가합10841 판결

주문

1. 이 법원에서 변경한 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 이 사건 소 중 주위적 청구 부분 및 별지 부동산 목록 제18 내지 22항 기재 각 부동산 관련 예비적 청구 부분을 각 각하한다.

나. 피고와 C 주식회사 사이에 2017. 12. 8. 체결된 별지 부동산 목록 제1 내지 17항 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권에 대한 매매계약을 409,591,833원의 한도 내에서 취소한다.

다. 피고는 원고에게 409,591,833원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산 22세대'라 한다)에 관하여 울산지방법원 2018. 1. 22. 접수 제10999호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라(원고는 이 법원에서 별지 부동산 목록 제18 내지 22항 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 각 말소등기절차 이행 청구를 추가하였다).

예비적으로, 피고와 C 주식회사(이하 'C'이라 한다) 사이에 2017. 12. 8. 체결된 이 사건 부동산 22세대에 관한 소유권이전등기청구권(이하 '이 사건 소유권이전등기청구권'이라 한다)에 대한 매매계약¹⁾을 취소한다. 피고는 원고에게 513,804,070원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 법원 판결선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 별지 부동산 목록 제14항 기재 부동산에 관한 소유권이전등기청구권 관련 원상회복 청구 및 위 부동산 목록 제18 내지 22항 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권 관련 손해행위취소 및 원상회복 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 C의 채권자이고, 피고는 C의 대표이사 G의 배우자로서 이 사건 부동산 22세대에 관하여 2018. 1. 22. 소유권이전등기를 마친 사람이다.

나. 원고의 채권

원고는 2011. 8. 4. C로부터 울산 남구 ㄹ 대 377m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 신축 중이던 다가구 주택을 14억 원에 매수하고, 매매대금 중 4억 원을 지급하였으나, 2012년경 C와 위 매매계약을 합의해제하였다.

원고는 2019. 1.경 C를 상대로 매매대금반환 청구의 소를 제기하였고, 2019. 12. 11. '원고와 C 사이의 매매계약이 2012년경 합의해제되었으므로 C은 원고에게 4억 원 및 이에 대하여 2015. 2. 1.부터 2019. 7. 5.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고받았으며, 위 판결이 2020. 1. 1. 그대로 확정되었다(울산지방법원 2019가합13786호, 위 판결로 확정된 원고의 채권을 이하 '이 사건 판결금 채권'이라 한다).

다. 소유권이전 경과

1) C과 망 D(이하 '망인'이라 한다)은 2010. 11. 23. 망인 소유의 이 사건 토지 위에 다가구 주택을 신축하기로 하고, 아래와 같은 내용의 이행약정(이하 '이 사건 이행약정'이라 한다)을 체결하였다.

부동산 매매 이행 약정서

토지 소유주 망인(이하 "갑")과 C(이하 "을")은 아래의 각 조항에 따라 공동 사업 약정을 체결하고 상호 신뢰를 갖고 성실히 이행하기로 한다.

제1조 [목적]

본 약정은 "갑"과 "을"이 공동 투자하여 다가구 주택(원룸)을 신축 건립하고 준공 후 20일 이내에 "갑"은 토지대금 사액 칠천만 원(₩470,000,000)을, "을"은 공사대금을 회수함을 목적으로 한다.

제2조 [책임]

3) "갑"은 토지 매도금액을 사액 칠천만 원으로 하고, "을"은 토지매도 금액에 대한 양도소득세를 지불하기로 한다.

제3조 ["갑"의 의무]

3) 투자금(공사대금) 약 삼억 원(₩300,000,000)의 대출 서류를 약정서 성립 후 즉시 작성하여 제출한다.

제4조 ["을"의 의무]

3) 준공 후 신축 건물 매도금액은 "을"이 결정한다.

4) "갑"의 공사대금 대출이자 "을"이 지불한다.

2) C은 이 사건 토지 위에 총 29세대로 이루어진 다가구 주택을 신축하여 준공한 후 2012. 1. 2. 위 29세대 전부에 관하여 망인 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 그중 7세대(J호, K호, L호, M호, N호, O호, P호)를 분양하여 망인에게 193,060,020원을 지급하였으며, 위 7세대를 제외한 이 사건 부동산 22세대는 분양되지 아니하여 C이 관리하고 있었다.

3) 망인은 2017. 5. 17. 사망하였고, 망인의 배우자인 F은 망인의 재산을 단독으로 상속하여 2017. 12. 7. 미분양 중인 망인 명의의 이 사건 부동산 22세대에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

4) F은 2017. 12. 8. 피고와 이 사건 부동산 22세대를 합계 1,144,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 매매계약서의 특약사항에는 '위 매매대금은 토지매매대금 미수금 237,000,000원이 포함된 금액이며, 잔금 지급 시 가압류금액 27,000,000원, 새마을금고 대출금액 377,000,000원, 개인 채무금액 400,000,000원, 7세대 매매에 따른 양도소득세 23,000,000원을 공제하고 잔금 지급하기로 한다'는 내용이 기재되어 있다.

5) 피고는 2018. 1. 22. F으로부터 이 사건 부동산 22세대에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받았다.

6) F은 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 따른 매매대금지급 청구의 소를 제기하였고, 2020. 7. 22. '피고는 원고에게 253,195,930원 및 이에 대하여 2020. 6. 20.부터 2020. 7. 22.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을

선고받았으며, 위 판결이 2020. 8. 7. 그대로 확정되었다(울산지방법원 2019가합22981호). 이후 피고는 2020. 12. 8. F에게 위 판결에 따른 판결원리금으로 281,667,739원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4 내지 8호증, 을 제2, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 청구

F과 피고 사이의 이 사건 부동산 22세대에 관한 이 사건 매매계약은 통정허위표시 또는 명의신탁 약정에 해당하여 무효인바, 원고는 채무자 C에 대한 이 사건 판결금 채권을 보전하기 위하여, C의 F에 대한 소유권이전등기청구권 및 F의 피고에 대한 소유권이전등기말소청구권을 순차로 대위하여 행사한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산 22세대에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

C은 2017. 12. 8. 채무초과상태에서 채권자인 원고를 해할 의사로, 피고에게 F에 대한 이 사건 소유권이전등기청구권을 피고에게 매도하고(이하 '이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약'이라 한다), F과 피고 사이에 이 사건 매매계약을 체결하도록 하였는바, 이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 부동산 22세대의 시가 1,144,000,000원에서 피고가 C의 채무로서 인수한 토지매매잔금 채무 253,195,930원 및 새마을금고 대출채무 377,000,000원을 공제한 513,804,070원(= 1,144,000,000 - 253,195,930원 - 377,000,000원) 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 본안 전 항변의 요지

피고는 피보전채권인 C의 F에 대한 이 사건 소유권이전등기청구권이 인정되지 않거나, 설령 C의 F에 대한 이 사건 소유권이전등기청구권이 인정된다고 하더라도 채무자인 C이 이 사건 소유권이전등기청구권을 피고에게 매도하여 F과 피고 사이에 이 사건 매매계약을 체결하도록

함으로써 피대위권리를 행사하였으므로, 이 사건 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하여 각하되어야 한다고 주장한다.

나. 판단

1) 채권자대위권은 채무자가 제3채무자에 대한 권리를 행사하지 아니하는 경우에 한하여 채권자가 자기의 채권을 보전하기 위하여 행사할 수 있으므로, 채권자가 대위권을 행사할 당시에 이미 채무자가 그 권리를 행사하였을 때에는 채권자는 채무자를 대위하여 채무자의 권리를 행사할 당사자적격이 없어 그 채권자대위소송은 부적법 각하된다(대법원 1993. 3. 26. 선고 92다32876 판결, 1992. 11. 10. 선고 92다30016 판결 등 참조).

2) 앞에서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, C은 이 사건 이행약정에 따라 망인에 대하여 토지매매대금 지급과 상환으로 하여 이 사건 소유권이전등기청구권을 보유하고 있었다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 이행약정은 그 표제가 '부동산 매매 이행 약정서'로 되어 있고, C이 망인 소유의 토지 지상에 다가구 주택을 신축하고 이를 제3자에게 분양한 이후 망인에게 지급하여야 할 금원에 대하여 '토지대금'이라고 명시하고 있다.

② 이 사건 이행약정에 '공동 사업', '공동 투자', '투자금' 등의 표현이 존재하기는 하나, 투자계약은 사업의 성패에 따른 손익 분배를 그 본질로 함에도 이 사건 이행약정은 토지대금 외에 별도의 수익금 분배 조항을 두고 있지 아니하다.

오히려 이 사건 이행약정은 C이 망인에게 토지대금 상당액 4억 7,000만 원을 확정적으로 지급하는 것을 내용으로 하고 있는바, 위 다가구 주택 신축사업의 성공 여부에 따라 위 금원의 지급 여부가 달라진다고 보기 어렵다.

결국 C이 이 사건 이행약정으로 망인에게 지급하기로 한 4억 7,000만 원은 '토지매매대금'이고, C과 망인은 단지 그 지급일을 C이 다가구 주택을 제3자에게 분양한 이후로 정한 것으로 해석되며, 이 사건 이행약정은 그 실질이 '토지매매계약'에 해당한다고 봄이 타당하다.

③ 피고는, C이 2012. 1. 2. 다가구 주택(29세대, 이 사건 부동산 22세대 포함)에 관하여 망인 명의로 소유권보존등기를 마친 이래로 약 6년 동안 망인 또는 F을 상대로 이 사건 부동산 22세대에

관하여 소유권이전등기를 요구한 사실이 없으므로, 이 사건 이행약정을 토지매매계약으로 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 건축업자가 타인의 대지를 매수하여 그 대금을 지급하지 아니한 채 그 위에 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 건축하면서 건축허가 명의를 대지소유자로 한 경우에는, 부동산등기법 제131조의 규정에 의하여 특별한 사정이 없는 한 건축허가명의인 앞으로 소유권보존등기를 할 수밖에 없는 점에 비추어 볼 때, 그 목적이 대지대금 채무를 담보하기 위한 경우가 일반적이라 할 것이고, 이 경우 완성된 건물의 소유권은 일단 이를 건축한 채무자가 원시적으로 취득한 후 채권자 명의로 소유권보존등기를 마침으로써 담보 목적의 범위 내에서 위 채권자에게 그 소유권이 이전된다고 보아야 하는 바(대법원 1997. 4. 11. 선고 97다1976 판결, 대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결 등 참조), 위와 같은 법리에 비추어 보면 망인 명의의 다가구 주택에 관한 소유권보존등기는 망인의 토지매매대금 지급을 담보하기 위하여 경료된 것이라고 봄이 타당하다.

3) 그런데 앞에서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, C은 2017. 12. 8. 피고에게, 피고가 C의 채무를 일부 부담하는 것으로 그 대가를 정하여 이 사건 소유권이전등기청구권을 매도하였고, F은 C의 요구에 따라 같은 날 피고와 이 사건 부동산 22세대에 관한 이 사건 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 매매계약의 체결 경위에 관한 피고의 주장에 의하더라도, F이 C의 대표이사 G에게 이 사건 이행약정에 따른 토지매매잔금을 정산하고 이 사건 부동산 22세대에 관한 소유권을 이전해갈 것을 요구하자, G이 피고에게 위 부동산을 매수할 것을 제안하였고, 피고가 이에 응하여 2017. 12. 8. F과 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다는 것이다.

② 이 사건 매매계약의 특약사항에 '매매대금에는 이 사건 이행약정에 따른 토지매매대금 미수금이 포함되어 있다'는 취지의 내용이 기재되어 있는데, 피고는 이 사건 매매계약의 체결로써 C의 망인 또는 F에 대한 토지매매잔금지급의무를 부담하게 된 것으로 보이는데, C과 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 2017. 12. 8. 묵시적으로나마 피고가 C의 위 토지매매잔금 지급의무 등을 포괄적·면책적으로 인수하는 대가로 C로부터 이 사건 소유권이전등기청구권을 이전받기로 하는 내용의 매매계약이 성립하였다고 봄이 타당하다.

③ F은 C의 요구에 따라 2017. 12. 8. 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고, 2018. 1. 22. 피고에게 이 사건 부동산 22세대에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었음은 앞에서 본 바와 같다.

다. 소결론

결국 채무자인 C이 F에 대한 이 사건 소유권이전등기청구권을 피고에게 매도함으로써 채권자대위권의 피대위권리인 이 사건 소유권이전등기청구권을 행사하여 처분하였다고 볼 것이므로, 이 사건 주위적 청구는 채권자대위권 행사요건을 갖추지 못하여 부적법하다(설령 이 사건 주위적 청구가 적법하다고 보더라도, ① 피고가 이 사건 부동산 22세대에 관한 소유권이전등기를 마친 후 해당 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 인수한 점, ② 피고가 F에 대한 토지매매대금 지급채무인 판결원리금 281,667,739원을 변제한 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 이행약정을 전제로 한 이 사건 매매계약이 통정허위표시 또는 명의신탁 약정에 해당한다고 단정할 수 없는바, 원고의 위 부분 청구는 받아들일 수 없다).

4. 예비적 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존부

원고와 C 사이의 매매계약이 2012년경 합의해제됨에 따라 원고가 그 무렵 C에 대하여 기지급 매매대금 4억 원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 보유하고 있었음은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 원고의 C에 대한 이 사건 판결금 채권은 사해행위취소 청구의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사의 존부

1) 민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말하고, 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조). 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다6808 판결 등 참조).

한편 채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉

사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미한다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 참조).

2) 앞에서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, C이 이 사건 매매계약이 체결된 2017. 12. 8. 당시 적극재산 1,341,408,020원, 소극재산 1,191,998,355원을 보유하고 있었으나, C이 피고에게 이 사건 소유권이전등기청구권을 매도함으로써 채무초과상태에 이르게 되었다고 봄이 타당하고, 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약은 C의 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다.

① C의 채권자인 Q은 C과 피고를 상대로 사해행위취소 및 원상회복 청구의 소 등을 제기하였는데(울산지방법원 2018가합27146호), 위 사건에서 2017. 11. 10. 기준 C의 적극재산 및 소극재산에 관하여 변론이 이루어졌다.

위 기준 시점은 이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약이 이루어진 2017. 12. 8.로부터 불과 1개월 전이므로, 이 사건에서 유력한 자료가 된다.2) ② 아래와 같이 2017. 12. 8. 기준 C의 적극재산은 1,341,408,020원 상당이라 판단된다.

㉠ 울산 울주군 R 답 248m², S 답 39m²: 0원

해당 토지의 각 시가(30,727,200원, 4,219,800원)에서 해당 토지에 설정된 근저당권(채권최고액 3억 5,000만 원, 근저당권자 T)의 피담보채무액을 공제하면 남는 금액이 없다.3) ㉡ U 답 791m²: 355,000,000원

해당 토지의 시가(355,000,000원)에서 해당 토지에 설정된 근저당권(채권최고액 3억 5,000만 원, 근저당권자 피고)의 피담보채무액을 공제하면 남는 금액이 없다. 다만, 피고가 C의 대표이사인 G의 처인 점, 기록상 C과 피고 사이의 채권, 채무관계를 인정할 자료가 부족한 점, G은 '허위의 차용증서 및 근저당권설정계약을 제출하여 위 토지에 채무자 C, 근저당권자 피고, 채권최고액 3억 5,000만 원으로 된 허위의 근저당권설정등기를 경료하였다'는 범죄사실로 공전자기록등불실기재, 불실기재공전자기록등행사죄 등의 유죄판결을 선고받았고, 위 유죄판결이 2020. 12. 5. 확정된

점(울산지방법원 2019고단4696호) 등을 고려하여, 일응 위 시가를 적극재산으로 산정한다.

㉡ 울산 울주군 AA 전 137m²: 0원

해당 토지의 시가(16,481,100원)에서 해당 토지에 설정된 근저당권(채권최고액 115,130,000원, 근저당권자 AB, AC)의 피담보채무액을 공제하면 남는 금액이 없다.

㉢ 울산 울주군 AD 답 2,058m²: 456,348,000원

해당 토지의 시가(1,041,348,000원)에서 해당 토지에 설정된 근저당권(채권최고액 435,000,000원, 근저당권자 AE, AF, AG 및 채권최고액 150,000,000원, 근저당권자 AH)의 피담보채무액을 공제하면, 456,348,000원이 된다.

㉣ 이 사건 소유권이전등기청구권: 530,060,020원

C은 망인 또는 F에 대하여 토지매매대금 지급과 상환으로 하여 이 사건 부동산 22세대에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있으므로, 이 사건 부동산 22세대의 시가 1,144,000,000원⁴⁾에서 사해행위인 이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약 이전에 설정되어 있었던 A조합 명의의 근저당권의 피담보채무액 337,000,000원, 망인 또는 F에 대한 토지매매잔금 276,939,980원(= 이 사건 이행약정에 따른 토지매매대금 470,000,000원 - 기지급한 7세대 분양대금 193,060,020원)을 각 공제하면 530,060,020원이 된다.

㉤ 합계: 1,341,408,020원(= 355,000,000원 + 456,348,000원 + 530,060,020원)

③ 아래와 같이 2017. 12. 8. 기준 C의 소극재산은 1,191,998,355원 상당이라 판단된다.

㉦ 채권자 Q에 대한 채무: 428,297,260원

Q의 2013. 5. 23.자 변제 약정에 따른 원리금 3억 7,500만 원 및 그중 원금 3억 원에 대한 2013. 12. 28.부터 2017. 12. 8.까지의 지연손해금 53,297,260원⁵⁾을 합한 428,297,260원이다.

㉧ 원고에 대한 채무: 457,041,095원

이 사건 판결금 채권으로서, 원금 4억 원 및 이에 대한 2015. 2. 1.부터 2017. 12. 8.까지의 지연손해금 57,041,095원⁶⁾을 합한 457,041,095원이다.

㉨ 망인 또는 F에 대한 채무: 0원

망인 또는 F에 대한 토지매매잔금 276,939,980원은 이 사건 소유권이전등기청구권의 가액 산정 시

포함되었으므로 이를 소극재산에서 제외한다.

㉮ AJ, AK, AL, AM의 가압류 청구 금액: 306,660,000원

㉯ 합계: 1,191,998,355원(= 428,297,260원 + 457,041,095원 + 306,660,000원)

(다만, 적극재산에 기재한 토지 등기부 기재에 비추어 볼 때, 위 채무액 외에도 다액의 국세, 지방세 등이 체납되어 있었던 것으로 보이나, 그 구체적인 체납액을 알 수 없으므로 일응 고려하지 아니한다)

3) 또한 앞에서 본 증거들에 의하면, C은 피고에게 이 사건 소유권이전등기청구권을 이전함으로써 스스로 채무초과 상태에 이르게 된다는 사정을 잘 알고 있었을 것으로 보이므로 채무자인 C의 사해의사가 인정되고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 사해행위취소 및 원상회복의 범위

1) 이 사건 부동산 22세대 중 별지 부동산 목록 제1 내지 17항 기재 각 부동산 관련

가) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 사해행위를 취소하고 원상회복을 명하여야 한다. 사해행위취소로 인한 원상회복은 원물반환의 방법에 의하는 것이 원칙이지만, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 사정이 있는 때에는 원물반환에 대신하여 금전적 배상으로서의 가액배상이 허용된다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 등 참조).

채무자의 수익자에 대한 채권양도가 사해행위로 취소되는 경우, 수익자가 제3채무자에게서 아직 채권을 추심하지 아니한 때에는, 채권자는 사해행위취소에 따른 원상회복으로서 수익자가 제3채무자에게 채권양도가 취소되었다는 취지의 통지를 하도록 청구할 수 있다(대법원 2015. 11. 17. 선고 2012다2743 판결 등 참조). 다만, 채권양도가 사해행위로 취소되기 전에 수익자가 제3채무자로부터 그 채권을 변제받는 등으로 양도채권이 소멸한 경우에는, 원물반환이 불가능하므로 채권자는 직접 양수인에게 그 채권양도의 취소와 함께 그 수령한 금전의 지급을 가액배상의 방법으로 청구할 수 있다(대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다42711 판결 등 참조).

앞에서 본 증거들, 특히 갑 제4호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 제3채무자인 F이 2018. 1. 22. 수익자인 피고에게 이 사건 부동산 22세대에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실, 또한, 이 사건 부동산 22세대에 관하여 2012. 1. 2. 채무자 망인, 채권최고액 6억 5,000만 원, 근저당권자

AI조합인 근저당권이 설정되어 있었는데, 피고가 2018. 1. 22. 이 사건 부동산 22세대에 관한 소유권이전등기를 마친 후 채무자 명의를 피고로 변경하여 위 근저당권을 인수하기까지 한 사실7) 을 인정할 수 있는바, C의 F에 대한 이 사건 소유권이전등기청구권은 피고 명의의 위 소유권이전등기 및 근저당권의 채무자 변경등기가 경료됨으로써 소멸하였거나 이행불능에 이르렀다고 봄이 타당하고, 이는 원물반환이 불가능하거나 현저하게 곤란한 경우에 해당하므로 가액배상을 명하여야 한다.

나) 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 배상하여야 할 가액은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조). 이 법원 변론종결일(2024. 9. 4.)을 기준으로 피보전채권인 원고의 C에 대한 이 사건 판결금 채권액은 736,515,067원8) 이고, 이 사건 부동산 22세대 중 위 17세대에 관한 소유권이전등기청구권의 가액은 409,591,833원9) 인바, 그중 적은 금액인 409,591,833원이 가액배상액이 된다.

피고는, 이 사건 소유권이전등기청구권의 가액에서 망인과 C의 AN에 대한 공사대금 채무 인수액 27,000,000원, 피고가 C의 채권자인 Q에 대하여 부담하게 된 채무액 2억 5,000만 원, 망인이 생전에 분양한 7세대에 대한 양도소득세 23,000,000원, 피고가 F에게 매매대금 명목으로 공탁한 18,801,240원, 이 사건 매매계약과 관련하여 F에게 부과된 양도소득세, 지방소득세 대납분 130,442,830원 등이 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 채권자취소권은 채권의 공동담보인 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 채무자와 수익자 사이의 사해행위를 취소하고 채무자의 일반재산으로부터 일탈된 재산을 모든 채권자를 위하여 수익자 또는 전득자로부터 환원시키는 제도인바, 위 항목들은 피고가 F과의 이 사건 매매계약 등 별도의 계약에 따라 부담하게 된 채무에 불과할 뿐, 이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약의 목적물인 이 사건 소유권이전등기청구권의 가치에 아무런 영향을 미칠 수 없는 것이어서, 위 소유권이전등기청구권의 가액에서 공제되어야 할 성질의 것이 아니므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 부동산 22세대 중 별지 부동산 목록 제18 내지 22항 기재 각 부동산 관련 채권자취소 및

원상회복의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위 있는 날로부터 5년 내에 제기하여야 하는바(민법 제406조), 원고는 2021. 2. 9. 이 사건 소를 제기하고, 2021. 2. 25. 청구취지 변경신청서를 제출하면서 이 사건 부동산 22세대 중 17세대에 관하여 채권자취소 및 원상회복의 소를 제기하였다가, 이 법원에 이르러서야 이 사건 부동산 22세대 중 위 5세대에 대하여 사해행위취소 및 원상회복을 구하는 예비적 청구 부분을 추가하였는바(이 사건 2024. 6. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서), 예비적 청구 중 위 5세대에 대한 부분은 제척기간을 초과하여 부적법하다.

라. 소결론

피고와 C 사이에 2017. 12. 8. 체결된 이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약은 사해행위에 해당하므로 이를 409,591,833원의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 409,591,833원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

이 사건 소 중 주위적 청구 부분 및 별지 부동산 목록 제18 내지 22항 기재 각 부동산 관련 예비적 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 별지 부동산 목록 제1 내지 17항 기재 각 부동산 관련 예비적 청구 부분은 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다.

제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 이 법원에서 변경한 청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사김영현

판사유정우

판사김덕교

별지

1) 원고는 2017. 12. 8.자 매매계약의 목적물에 관하여 이 사건 부동산 22세대에 관한

소유권이전등기청구권을 의미한다고 진술하였다(이 법원 제2차 변론준비기일조서 참조).

2) 원고 제출의 2024. 6. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 기재 채권, 채무 내역에 관하여 피고가 이를 명시적으로 다투지 아니하였다.

3) C 소유이던 V, W 토지는 2017. 11. 13. X 명의로, Y 토지는 2017. 11. 30. Z 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌으므로, 이 사건 소유권이전등기청구권 매매계약 체결 당시(2017. 12. 8.) C의 적극재산에서 제외된다.

4) 이 사건 부동산 22세대의 매매가액이 1,144,000,000원(= 52,000,000원 × 22세대)인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다(이 법원 제5차 변론조서 참조).

5) = 3억 원 × (3 + 346/365) × 연 4.5%

6) = 4억 원 × (2 + 311/365) × 연 5%

7) 계약당사자로서의 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수는 계약당사자 및 인수인의 3면 합의에 의하여 계약당사자 중 일방이 당사자로서의 지위를 포괄적으로 제3자에게 이전하여 계약관계에서 탈퇴하고 제3자가 그 지위를 승계하는 것을 목적으로 하는 계약이다. 피고는 위 근저당권부 피담보채무 중 약 121,000,000원 상당을 변제하였다고 주장한다.

8) = 400,000,000원 × (4 + 155/365) × 연 5% + 400,000,000원 × (5 + 61/365) × 연 12%
(원 미만 버림, 이하 같다)

9) = 530,060,020원 × 17/22