

수원지방법원 여주지원 2022. 11. 24 선고 2020가단2771 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이국주, 이형원

피 고 B

소송대리인 법무법인 태웅

담당변호사 오대혁

변 론 종 결 2022. 11. 10.

판 결 선 고 2022. 11. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산(이하, ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 피고와 C 주식회사(이하, ‘C’이라 한다) 사이의 2019. 4. 10. 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 여주지원 등기계 2019. 4. 10. 접수 제10055호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 당사자의 주장

가. 원고

- 1) 원고는 2015. 11. 11. D 주식회사, E, F 주식회사(이하, 위 3인을 'D 등' 이라고 한다)와 사이에 원고 소유의 여주시 G리(이하, 줄여서 'G리'라고 한다) H 임야 826㎡ 외 20필지 면적 합계 43,916㎡(13,284평)에 관한 시행, 시공, 분양대행 용역계약을 체결하면서 D 등이 위 원고 소유 토지를 택지로 조성하여 분양함에 있어 택지조성에서부터 분양하기까지에 따른 모든 업무를 행하되 분양대행기간 만료일까지 총 분양면적 12,260평에 평당 523,200원씩 계산한 합계 6,414,432,000원의 대금을 원고에게 연대하여 지급하기로 약정하였다.
- 2) D 등이 원고 소유의 21개 필지의 토지를 택지로 조성하여 분양하는 과정에서 관할관청으로부터 택지조성인허가를 받으려고 하였는데, 동일인이 소유하는 과다한 토지에 대하여는 택지조성인허가가 제한되므로 원고 소유 토지의 일부를 몇사람에게 매도하여 토지 소유자를 몇 사람으로 나눈 후 택지조성인허가신청을 하라는 말을 듣고 원고에게 원고 소유 토지 중 일부를 C 등에게 매도하도록 하였고, 그 매매대금은 C 등이 D 등과 연대하여 지급하되 D 등이 위 분양대행계약에서 약정한 토지대금의 범위 내에서 지급하기로 약정하였다.
- 3) 그리하여 원고는 C에게 2016. 9. 21. 원고 소유의 H, I, J, K 토지 합계 6,610㎡를 매매대금 1,000,000,000원(평당 500,000원씩 계산)에 매도하고 같은 토지들에 관하여 C 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다.
- 4) C이 매수한 H 토지에서 분할된 L 임야 1,559㎡(471.6평)에 관하여 합의해제로 C 명의의 소유권이전등기가 말소되어 원고 소유가 되었으므로 위 임야 1,559㎡(471.6평)를 평당 500,000원씩 계산한 235,800,000원(500,000원×471.6평)을 공제한 나머지 대금 764,200,000원(1,000,000,000원- 235,800,000원)을 C은 D 등과 연대하여 원고에게 지급할 의무가 있다.

5) 그런데, C은 2019. 4. 10. 피고와의 사이에 위 M 대 1,378㎡ 및 N 임야 102㎡(이하 이 사건 토지라고 함)에 관하여 매매대금을 313,600,000원으로 한 매매계약을 체결하고 같은 날 수원지방법원 여주지원 등기계 접수 제10055호로 피고 명의의 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

6) 그러나 C과 피고 사이의 위 매매계약은 C이 자신의 채권자인 원고를 해한다는 사실을 알고한 계약, 즉 C의 원고에 대한 위 토지대금채권의 지급을 면탈하기 위하여 가장매매계약을 한 것으로서 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 피고 명의의 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고

원고의 C에 대한 매매대금채권은 존재하지 아니하므로 이 사건 매매계약은 사해행위가 될 수 없다.

2. 판단

가. 원고와 C 사이에 H, I, J, K 토지에 관하여 매매대금이 10억 원으로 기재된 2016. 9. 21.자 매매계약서가 작성되어 있고, 원고가 2016. 9. 21. C에게 위 매매계약을 원인으로 위 각 부동산에 대한 소유권이전등기를 넘겨준 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1, 3호증의 각 1 기재에 의하여 인정된다.

나. 그러나, 을 1호증의 기재에 의하면, 원고는 수원지방법원 여주지원 2020가합239호C을 상대로 D, E와 연대하여 원고 주장의 매매대금 764,200,000원을 지급하라는 소를 제기하였으나, 2022. 8. 31. ‘C 이 원고로부터 소유권이전등기를 받은 것은 진정한 매매계약에 의한 것이 아니라 개발행위에 관한 허가 등을 위해 형식적으로 이루어진 것에 불과해 보이므로, 원고와 C 사이에 진정한 매매계약이 체결되었다고 할 수 없다’는 이유로 패소 판결을 받은 사실이 인정된다. 따라서 원고의 C에 대한 매매대금채권은 인정되지 아니하므로 이를 전제로 하는 원고의 사해행위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사 임대호

부동산의 표시

1. 경기도 여주시

대 1378㎡

2. 경기도 여주시

임야 102㎡

