

울산지방법원 2024. 7. 3 선고 2023가단116487 판결 [소유권이전등기말소등기 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 해강 담당변호사 김종기

피고B

소송대리인 변호사 채시호

변론 종결2024. 3. 6.

판결 선고2024. 7. 3.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 울산 북구 D 답 614㎡ 중 8분의 1 지분(이하 '제1토지'라고 한다)에 관하여 2023. 3. 22. 체결된 대물변제계약을 취소한다. 피고는 C에게 제1토지에 관하여 울산지방법원 2023. 3. 24. 접수 제28873호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고와 C 사이에 울산 북구 E 답 1727㎡ 중 4분의 1 지분(이하 '제2토지'라고 한다)에 관하여 2023. 3. 22. 체결된 대물변제계약을 취소한다. 피고는 원고에게 1억 2,650만 원과 이에 대하여 이 판결확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼 없거나, 갑 제1 내지 3호증의 각 1, 2, 갑 제12 내지 14호증, 을 제2 내지 4, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정한다.

가. 원고와 C은 2004년경부터 공동으로 부동산을 매수하였다가 이를 되팔아 그 이익을 분배하는 방법으로 부동산투자를 하였다. 그 과정에서 원고는 C에게 자금을 빌려주는 등 금전거래를 하였는데, C이 원고에게 차용한 돈을 갚지 않거나 정산금을 지급하지 않는다는 등의 이유로 분쟁이 발생하였다. 나. 이에 원고는 2017. 3. 30. 울산지방법원 2017가합489로 C을 상대로 매매대금, 보증금, 대여금, 정산금, 부당이득금, 약정금, 구상금 등을 청구하는 민사소송을 제기하였고, 울산지방법원은 2018. 7. 26. 원고의 청구를 일부 인용하는 판결을 선고하였다. 위 판결에 대하여 부산고등법원 2018나55756으로 원고가 항소를, C이 부대항소를 하였고, 부산고등법원은 2020. 5. 13. 아래와 같은 판결을 선고하였다.

C은 원고에게 275,257,082원 및 그 중

- ① 55,900,000원에 대하여는 2013. 1. 19.부터 2020. 5. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
- ② 69,880,000원에 대하여는 2009. 8. 7.부터 2020. 5. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
- ③ 94,477,082원에 대하여는 2010. 3. 11.부터 2020. 5. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
- ④ 35,000,000원에 대하여는 2016. 12. 19.부터 2018. 7. 26.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
- ⑤ 20,000,000원에 대하여는 2016. 12. 27.부터 2018. 7. 26.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다

값은 날짜지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

위 항소심 판결에 대하여 C이 2020. 5. 28. 대법원 2020다231874로 상고하였으나, 대법원이 2020. 8. 20. 심리불속행기각 판결을 선고하여 위 항소심 판결이 그대로 확정되었다.

다. C은 2016. 11. 29. 시동생이면서 채권자인 피고에게 제1, 2토지를 담보로 제공하기로 하고 제1, 2토지에 관하여 각 같은 날짜 대물반환예약을 원인으로 하여 2016. 12. 9. 울산지방법원 접수 제230282호로 지분전부이전담보가등기를 마쳐주었다.

라. 피고는 귀속청산의 방식으로 제1, 2토지에 관한 위 다.항의 담보가등기를 실행하기로 하였다.

이에 따라 피고는 2023. 3. 24. 제1, 2토지에 관하여 각 울산지방법원 접수 제28872호로 2023. 3. 22. 대물변제를 원인으로 한 지분전부이전등기를 마쳤다.

마. 피고와 다른 3명의 공유자는 2023. 3. 27. F에게 제2토지를 포함한 울산 북구 E 답 1727㎡를 20억 원에 매도하였고, 2023. 5. 2. F에게 위 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2. 소의 적법 여부에 대한 판단

가. 청구원인

제1, 2토지의 부동산 가액은 차용액과 이에 붙인 이자를 초과하므로, C은 가등기담보 등에 관한 법률에 따라 청산절차에서 청산금을 지급받아 원고의 채무를 변제하여야 함에도 불구하고, 피고와 공모하는 등으로 청산절차 없이 피고에게 사실상 유일한 재산인 제1, 2토지를 2023. 3. 24. 피고에게 2023. 3. 22. 대물변제계약에 따라 지분전부이전등기 해주었다. 피고와 C 사이의 2023. 3. 22. 대물변제계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 원상회복으로, 피고는 C에게 제1토지에 관하여 울산지방법원 2023. 3. 24. 접수 제28873호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 제2토지는 사해행위 후 제3자인 F에게 소유권이전등기가 마쳐졌으므로, 가액배상으로 피고는 원고에게 1억 2,650만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 가등기에 기하여 본등기가 마쳐진 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 다르지 않다면 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인인 법률행위를 기준으로 하여 판단해야 한다. 그러나 가등기와 본등기의 원인인 법률행위가 다르다면 사해행위 요건의 구비 여부는 본등기의

원인인 법률행위를 기준으로 판단해야 하고 제척기간의 기산일도 본등기의 원인인 법률행위가
사해행위임을 안 때라고 보아야 한다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2019다266409 판결 참조).

2) 원고가 C의 사해행위라고 주장하는 2023. 3. 22. 대물변제계약은, 피고와 C이 2016. 11. 29. 한
대물반환예약에 따라 C이 2016. 12. 9. 피고에게 설정해 준 담보가등기의 실행일 뿐이고, 위 2023.
3. 22. 대물변제계약과 위 2016. 11. 29. 대물반환예약이 서로 별개의 다른 법률행위라고 할 수
없다. 따라서, 사해행위 요건의 구비 여부는 담보가등기의 원인인 2016. 11. 29. 한
대물반환예약시를 기준으로 하여야 하는데1) , 이 사건 소가 그로부터 5년이 지난 2023. 6. 28.
제기되었음은 기록상 명백하므로, 이 사건 소는 제척기간이 지나 부적법하다.

3. 채권자대위권에 기한 제2토지 청산금 청구 부분에 대한 (추가적) 판단

가. 원고의 주장

피고는 C에게서 제2토지의 본등기를 받은 다음 다른 공유자들과 함께 F에게 그 토지를 20억 원, 그
지상 건물을 4억 원에 매도하였다. 위 매매대금 합계 24억 원에서 G 조합 대출원리금 합계 14억
9,400만 원을 공제하면 9억 600만 원이 남고, 이를 공유자 4명에게 분배하면 적어도 공유자 1명 당
2억 2,650만 원을 분배할 수 있으며, 이것이 제2토지와 그 지상 건물에 대한 청산금이다. 위 2억
2,650만 원에서 피고의 C에 대한 채권 1억 원을 공제한 잉여 청산금이 1억 2,650만 원인데, 원고는
채권자대위권에 기하여 피고에게 직접 이를 구한다.

나. 판단

갑 제14호증의 기재에 의하면, C이 2016. 12. 30. 무렵 무자력 상태에 있었던 사실은 인정되나,
원고가 제출한 모든 증거와 자료를 살펴봐도 제2토지에 관한 담보가등기가 실행될 2023년경 C이
무자력 상태에 있었음을 인정하기 부족하므로, 원고가 C을 대위할 원고 적격을 인정하기 어렵다.
이 부분 소 역시 부적법하다.

4. 결론

이 사건 소는 부적법하여 각하한다.

판사이준영

1) 원고는 2017. 6. 15. 울산지방법원에서 제1, 2토지에 관하여 사해행위취소에 기한

가등기말소청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분 결정(2017카합192)을 받은 바 있다. 위
가처분결정에 대하여는 2022. 11. 4. 취소결정(울산지방법원 2022카합59)이 내려졌다.

2) 제2토지 관련 사해행위 취소를 구하면서 가액배상을 구하는 것이 원고의 주된 주장이나,
「채권자대위권에 기하여 직접 잉여 청산금을 청구한다」고 함으로써(청구취지 및 청구원인 변경신청서
5쪽 참조), 이렇게도 선택적으로 주장하는 것으로 본다.