

대구지방법원 경주지원 2021. 9. 29 선고 2020가단14577 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2022. 6. 24 선고 2021나323983 판결

대구지방법원 경주지원 2021. 9. 29 선고 2020가단14577 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 선인 담당변호사 김현영, 김규태, 김민준, 한

준성

소송복대리인 변호사 박라영

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 엄윤상

변론종결 2021. 9. 1.

판결선고 2021. 9. 29.

주문

1. 이 사건 소 중 피고 B에 대한 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차이행청구 부분과 피고

C에 대한 소유권이전청구권이전 부기등기의 말소등기절차 이행청구 부분을 각 각하한다.

2. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 소외 D과 피고 B 사이의 2020. 1. 20.자 매매예약을 취소한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문 제2항 및 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고에게, 피고 B은 대구지방법원 경주지원 등기계 2020. 1. 20. 접수 제3040호로 마친 소유권이전청구권가등기의, 피고 C은 같은 등기소 2020. 1. 29. 접수 제4123호로 마친 소유권이전청구권 부기등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 8.경 소외 D, E, F을 상대로 계약금반환 등 청구의 소를 제기하였고, 다음과 같은 내용의 2019. 8. 12.자 조정예 갈음하는 결정(부산고등법원 2018나58632호, 이하 ‘이 사건 결정’이라고 한다)이 2019. 8. 31. 확정되었다.

1. D, E, F은 연대하여 원고에게 320,000,000원을 지급하되, 아래와 같이 분할하여 지급한다.

가. 2019. 9. 20.까지 2천만 원.

나. 2019. 10. 31.부터 2020. 7. 31.까지 매월 말일에 3천만 원씩.

2. 만일 D, E, F가 제1항 분할금의 지급을 1회라도 지체한 때에는 D, E, F은 기한의 이익을 상실하고 D, E, F은 연대하여 원고에게 “4억 원에서 그때까지 지급한 돈을 공제한

나머지 금액 및 이에 대하여 2018. 8. 15.부터 2018. 9. 10.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈”을 지급한다.

나. 원고는 D, E, F이 이 사건 결정에 따른 의무를 이행하지 아니하자 D, E, F을 상대로

재산명시신청을 하였고, D은 2020. 1. 20. 재산명시기일에 출석하여 선서를 하고 재산목록을 작성하여 제출하였는데, 당시 D이 작성한 재산목록에는 “경주시 G, H, I, J, K, L 소재 토지” 총 6필지가 기재되어 있었다.

다. 한편 위 D 소유 부동산 6필지에 관하여 각 2020. 1. 20. 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라고 한다)을 원인으로 하여 같은 날 대구지방법원 경주지원 등기계 접수 제3040호로 피고 B을 가등기권자로 한 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)가, 2020. 1. 29. 매매를 원인으로 하여 같은 날 같은 지원 등기계 접수 제4123호로 피고 C을 가등기권자로 한 이 사건 가등기 이전의 부기등기가 각 경료되었다.

[인정사실] 갑 제2, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

D이 채무초과 상태에서 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 이 사건 매매예약을 체결한 것은 사해행위에 해당하고¹⁾, 수익자인 피고 B, 전득자인 피고 C의 악의는 추정되는바, 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매예약은 사해행위로 취소되어야 하고, 이 사건 가등기 및 부기등기는 각 말소되어야 한다.

나. 피고 B의 주장

피고 B은 D에게 2018. 7. 27. 1억 원을 빌려주는 등 실제 채권이 있어 이 사건 부동산에 이 사건 가등기를 경료한 것이고, D과 그 아들 F이 변제를 약속하면서 피고 C에게서 돈을 빌일 일이 있다고 사정하여 이 사건 가등기를 피고 C에게 이전하여 준 것으로 피고 B은 선의이다.

다. 피고 C의 주장

피고 C은 D의 아들인 F이 담보를 제공하겠다고 하면서 돈을 빌려달라고 하여 2020. 1. 29. 3천만 원을 빌려주면서 이 사건 가등기에 관한 부기등기를 경료받은 것으로 피고 C은 선의이다.

3. 직권판단

가. 가등기의 이전에 의한 부기등기는 기존의 가등기에 의한 권리의 승계관계를 등기부상에 명시하는 것뿐으로 그 등기에 의하여 새로운 권리가 생기는 것이 아닌 만큼 가등기의 말소등기청구는 양수인만을 상대로 하면 족하고, 양도인은 그 말소등기청구에 있어서의 피고적격이 없다.

이 사건으로 돌아와 보건대, 2020. 1. 20. 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 앞으로 이 사건 가등기가 경로되었다가 2020. 1. 29. 다시 피고 C 앞으로 위 가등기 이전의 부기등기가 경로된 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 법리에 비추어 보면 원고가 피고 B를 상대로 이 사건 가등기의 말소를 구하는 부분은 피고적격이 없는 양도인을 상대로 하는 것이어서 부적법하다.

나. 또한 가등기 이전의 부기등기는 기존의 주등기인 가등기에 종속되어 주등기와 일체를 이루는 것이어서 가등기가 당초 원인무효인 경우 주등기인 가등기의 말소만 구하면 되고 위 부기등기는 별도로 말소를 구하지 않더라도 주등기의 말소에 따라 직권으로 말소되므로, 가등기의 부기등기의 말소를 별도로 구할 소의 이익은 인정되지 않는다(대법원 1994. 10. 21. 선고 94다17109 판결, 대법원 2009. 7. 9. 선고 2009다21386 판결 등 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 위 법리에 비추어 보면 원고가 피고 C를 상대로 이 사건 가등기 이전의 부기등기의 말소를 구하는 부분 청구 역시 소의 이익이 없어 부적법하다(원고는 양수인인 피고 C를 상대로 직접 이 사건 가등기의 말소만 구하면 된다).

다. 다만, 사해행위인 매매예약에 기하여 수익자 앞으로 가등기를 마친 후 전득자 앞으로 그 가등기 이전의 부기등기를 마쳤다 하더라도, 위 부기등기는 사해행위인 매매예약에 기초한 수익자의 권리의 이전을 나타내는 것으로서 위 부기등기에 의하여 수익자로서의 지위가 소멸하지는 아니하며, 채권자는 수익자를 상대로 그 사해행위인 매매예약의 취소를 청구할 수 있으므로(대법원 2015. 5. 21. 선고 2012다952 전원합의체판결 참조), 피고 B와 D 사이의 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당하는지 여부에 관하여는 아래에서 살펴본다.

4. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 결정에 따라 D에 대하여 4억 원(원금기준)의 채권을 보유하고 있고

이는 이 사건 매매예약 체결 이전에 이미 발생한 것이므로 사해행위취소 청구의 피보전채권이 될 수 있다.

나. D의 무자력

갑 제4, 5호증의 각 기재, M조합에 대한 금융거래정보제출명령결과에 의하면, 이 사건 매매예약 체결 당시인 2020. 1. 20.경 D의 적극재산은, 경주시 G 창고용지 823㎡(시가 113,574,000원), H 답 704㎡(시가 82,368,000원), I 도로 498㎡(시가 18,924,000원), J 답 127㎡(시가 24,257,000원2)), K 도로 128㎡(시가 23,168,000원3)), L 답 133㎡(시가 24,073,000원4))으로 합계 286,364,000원인 반면 소극재산은 원고에 대한 채무 외에도 M조합에 대한 2015. 10. 20.자 280,000,000원의 대출금채무(원금 기준임), Q에 대한 채무 150,000,000원 등을 부담하고 있었던 사실이 인정되는바, D은 이 사건 매매예약 당시 채무초과상태였던 것으로 판단된다.

다. 사해행위 및 사해의사

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 돈으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다. 또한 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다.

이 사건에서 보건대, D이 채무초과상태에서 그 소유 부동산 6필지 전부에 대하여 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 경료하여 주었음은 앞서 본 바와 같은바, 설령 피고 B의 주장과 같이 피고 B의 기존 채권을 담보하기 위하여 이 사건 매매예약을 체결한 것이라고 하더라도, 이는 사해행위에 해당한다고 할 것이고 채무자인 D은 위와 같은 점을 알았다고 보아야 하며(D은 원고가 신청한 재산명시기일에 출석하여 선서한 당일 이 사건 매매예약을 체결하였다), 수익자인 피고 B, 전득자인 피고 C 또한 알았을 것으로 추정된다.

라. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

사해행위 취소 소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니되는바, 피고들이 제출한 각 증거만으로는 피고들이 선의였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

마. 소결론

그렇다면 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

5. 결론

이에 주문과 같이 판결한다(원고의 청구 중 원상회복청구 부분을 각하하였으나 이는 등기말소사건에서 피고 적격 등에 관한 법리판단이고, 이 사건 매매예약이 사해행위임은 분명하므로 소송비용은 피고들이 부담하는 것으로 정한다).

판사 한소희

부동산의 표시

1. 경상북도 경주시
도로 126 평방미터
2. 경상북도 경주시
담 133 평방미터

(대구지방법원 경주지원 등기계)

1) 이 사건 매매예약이 이 사건 부동산을 포함하여 D 소유 6필지 부동산 전부에 관하여 체결된 사실은 앞서 본 바와 같다. 원고는 위 6필지 부동산 중 선순위 근저당권이 경료되어 있는 부동산(위 각 부동산에 관하여는 임의경매절차가 진행중이다)을 제외한 나머지 부동산인 이 사건 부동산에 관하여만 사해행위취소를 구한다.

2) 이상 시가는 모두 2020. 7. 24. 기준 시가이다(대구지방법원 경주지원 N).

3) 위 경매사건에 제출된 감정서 중 경주시 O 답 1521㎡ 및 P 답 181㎡에 관한 2020. 7. 24.기준 ㎡당 평가금액인 181,000원을 기준으로 한 가액이다. 원고가 위 각 토지의 가액을 위와 같이 주장하고 있고, 피고들이 그 가액을 다투지 아니하므로 위와 같이 판단하였다.

4) 위 경매사건에 제출된 감정서 중 경주시 O 답 1521㎡ 및 P 답 181㎡에 관한 2020. 7. 24.기준 ㎡당 평가금액인 181,000원을 기준으로 한 가액이다. 원고가 위 각 토지의 가액을 위와 같이 주장하고 있고, 피고들이 그 가액을 다투지 아니하므로 위와 같이 판단하였다.