

서울중앙지방법원 2021. 11. 9 선고 2020가단5111782 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 10. 26 선고 2021나76837 판결

서울중앙지방법원 2021. 11. 9 선고 2020가단5111782 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 황현대

피 고 1. B

2. C조합

소송대리인 법무법인 로텍

담당변호사 조경윤

3. D

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 김광호

변론종결 2021. 9. 28.

판결선고 2021. 11. 9.

주 문

1. 이 사건 소 중 별지 목록 기재 1부동산 및 같은 목록 기재 2부동산 중 피고 B 소유 52.4/104.4 지분에 관하여 피고 B와 피고 C조합 사이에 2015. 12. 17. 체결된 매매예약의 무효 확인을 구하는 부분과 위 1부동산 및 2부동산 중 피고 B 소유 52.4/104.4 지분, 같은 목록 기재 3 내지 6부동산 중 피고 B 소유 1/4 지분 및 같은 목록 기재 7 내지 18부동산 중 피고 B 소유 2/5 지분에 관하여 피고 B와 피고 D 사이에 2019. 4. 11. 체결된 매매계약의 무효 확인을 구하는 부분을 각 각하한다. 2. 피고 B은 원고에게 2억 원 및 이에 대하여 2019. 1. 16.부터 2020. 7. 22.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 3. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 별지 목록 기재 1부동산(이하 ‘1부동산’이라고 하고, 별지 목록 기재 나머지 부동산도 순번대로 ‘○부동산’이라고 함) 및 2부동산 중 피고 B 소유 52.4/104.4 지분에 관하여 피고 B와 피고 C조합(이하 ‘피고 C’이라고 함) 사이에 2015. 12. 17. 체결된 매매예약은 무효임을 확인한다.
2. 1부동산, 2부동산 중 피고 B 소유 52.4/104.4 지분, 3 내지 6부동산 중 피고 B 소유 1/4 지분, 7 내지 18부동산 중 피고 B 소유 2/5 지분에 관하여 피고 B와 피고 D 사이에 2019. 4. 11. 체결된 매매계약은 무효임을 확인한다.
3. 피고 D은 피고 B에게,
가. 1부동산 및 2부동산 중 피고 B 소유 52.4/104.4 지분에 관하여, 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2019. 4. 12. 접수 제38770호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를,

나. 3 내지 6부동산 중 피고 B 소유 1/4 지분 및 7 내지 18부동산 중 피고 B 소유 2/5 지분에 관하여,
같은 등기소 2019. 4. 12 접수 제38773호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를,
각 이행하라.

4. 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 2018. 12. 13. 원고에게 액면금 2억 원, 지급기일 2019. 1. 15.로 정하여 약속어음을 발행 · 교부하였다.

나. 피고 B 소유의 1부동산 및 2부동산 중 피고 B 지분(52.4/104.4)에 관하여 2015. 12. 17. 같은 날짜 매매예약을 원인으로 피고 C 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 함)가 마쳐졌고, 그 후 2019. 4. 11. 피고 D 명의로 2019. 4. 10. 권리양도를 원인으로 이 사건 가등기의 이전등기가 마쳐졌으며, 2019. 4. 12. 피고 D 명의로 2019. 4. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 3 내지 6부동산 중 피고 B의 지분(1/4) 및 7 내지 18부동산 중 피고 B의 지분(2/5)에 관하여 2019. 4. 11. 매매를 원인으로 2019. 4. 12. 피고 D 명의의 지분이전등기가 각 마쳐졌다.

[인정근거 : 갑1, 2, 4호증의 1 내지 17의 각 기재]

2. 판단

가. 매매예약 및 매매계약 무효 확인 부분 소의 적법 여부
직권으로 이 부분 소의 적법 여부에 관하여 본다.

확인소는 원고의 권리 또는 법률상 지위에 현존하는 불안 · 위험이 있고 확인판결을 받는 것이 그 분쟁을 근본적으로 해결하는 가장 유효 · 적절한 수단일 때 허용된다(대법원 2000. 4.

11. 선고 2000다5640 판결 등 참조).

(1) 먼저 원고는 피고 B와 피고 C 사이에 1부동산 및 2부동산 중 피고 B 지분에 관하여 체결된 매매예약이 통정허위표시여서 무효라고 주장하면서 그 매매예약이 무효임을 확인해줄 것을 구하고 있으나, 앞서 본 것처럼 위 매매예약에 기한 이 사건 가등기에 대해 피고 D 명의로 가등기이전의 부기등기가 마쳐진 이상 원고로서는 피고 D를 상대로 이 사건 가등기의 말소를 구하는 것이 분쟁을 유효·적절하게 해결하는 직접적인 수단이 될 것이므로(위 대법원 판결 등 참조), 위 매매예약의 무효확인을 구하는 것은 확인의 이익이 있다고 할 수 없다.

(2) 또한 원고는 피고 B와 피고 D 사이에 1부동산, 2 내지 18부동산 중 피고 B 지분에 관하여 체결된 매매계약도 통정허위표시라는 이유 등으로 무효라고 주장하면서 그 매매계약이 무효임을 확인해줄 것도 구하고 있으나, 원고로서는 그 매매계약에 기해 마쳐진 피고 D 명의의 소유권이전등기 내지 지분이전등기의 말소를 구하는 것이 분쟁을 유효·적절하게 해결하는 직접적인 수단이 될 것이므로, 위 매매계약의 무효확인을 구하는 것은 확인의 이익이 있다고 할 수 없다.

따라서 이 부분 소는 모두 부적법하다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 어음금 2억 원 및 이에 대하여 지급기일 다음날인 2019.

1. 16.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2020. 7. 22.까지는 어음법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

다. 피고 D에 대한 말소등기청구에 관한 판단

(1) 원고의 주장

1부동산, 2 내지 18부동산 중 피고 B 지분에 관하여 마쳐진 피고 D 명의의 소유권(지분)이전등기는 아래와 같은 이유로 무효이므로, 무자력인 피고 B을 대위하여 피고 D를 상대로 각 말소를 구한다.

(가) 위 부동산 내지 지분에 관하여 체결된 피고 B과 피고 D 사이의 매매계약은 통정허위표시이므로

무효이다.

(나) 피고 B이 위 부동산 내지 지분을 피고 D에게 명의신탁한 것이므로, 피고 D 명의의 등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라고 함)에 따라 무효이다.

(2) 판단

살피건대, 피고 D도 인정하고 있는 것처럼 1부동산, 2 내지 18부동산 중 피고 B 지분에 관하여 마쳐진 피고 D 명의의 소유권(지분)이전등기는 피고 D이 피고 B의 피고 C에 대한 대출금을 갚기 위해 대부업체로부터 대출을 받는 과정에서 대부업체의 요청에 의하여 이루어진 것으로 보이는바(1부동산 및 2부동산 중 피고 B 지분의 경우에도, 피고 D 명의의 가등기는 피고 B의 피고 C에 대한 대출금채무를 피고 D이 대신 변제한 데 따른 것으로 보이나, 본등기는 위와 같은 경위로 이루어진 것으로 보인다), 사정이 이러하다면 위 각 소유권(지분)이전등기는 대출의 편의를 위하여 피고 D에게 매매의 형식을 빌려 명의를 신탁하여 이루어진 것이라고 보이므로 일응 부동산실명법 제4조 제2항에 따라 무효라고 볼 여지가 있기는 하나, 한편 갑3호증, 을다10호증의 각 기재에 의하면, 그 후 피고 B과 피고 D 사이에 피고 B이 피고 D에게 위 다세대주택 신축사업과 관련된 채무를 정산하여 주면 피고 D이 위 각 소유권(지분)을 다시 피고 B 앞으로 이전해주기로 하는 취지의 약정이 있었던 것으로 보이는바, 이에 비추어 보면 이들 사이에 이로써 위 각 소유권(지분)이전등기를 위 정산을 담보하는 범위에서 유용하기로 하는 합의가 있었다고 볼 수 있고 나아가 피고 B이 위 정산의무를 이행하였다고 인정할 만한 아무런 자료가 없으므로, 결국 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 살펴볼 필요 없이 받아들이기 어렵다고 판단된다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 1부동산 및 2부동산 중 피고 B 소유 52.4/104.4 지분에 관하여 피고 B과 피고 C조합 사이에 2015. 12. 17. 체결된 매매예약의 무효 확인을 구하는 부분과 1부동산 및 2부동산 중 피고 B 소유 52.4/104.4 지분, 3 내지 6부동산 중 피고 B 소유 1/4 지분 및 7 내지 18부동산 중 피고 B 소유 2/5 지분에 관하여 피고 B과 피고 D 사이에 2019. 4. 11. 체결된 매매계약의 무효 확인을 구하는 부분을 각 각하하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하며, 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정우정

별지