

수원지방법원 안양지원 2021. 8. 27 선고 2020가합102490 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 세동 담당변호사 김태환,

법무법인 화안 담당변호사 조종환

피 고 1. B

소송대리인 변호사 고석상

소송복대리인 변호사 정익균

2. 주식회사 C

변 론 종 결 2021. 5. 21.

판 결 선 고 2021. 8. 27.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소를 각하한다.
2. 피고 주식회사 C은 원고에게 203,000,000원 및 그중 별지2 분할상환표 '상환액'란 기재 각 돈에 대하여 같은 표 '지연손해금 기산일'란 기재 각 일자부터 2021. 5. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 C이 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

○ 피고 B에 대한 청구 : 피고 B과 피고 주식회사 C(변경전 상호:주식회사 D, 이하 ‘피고 회사’라 한다) 사이에 별지1 부동산목록 기재 부동산에 관하여 2017. 9. 8. 체결된 매매계약을 130,791,090원의 한도 내에서 취소한다. 피고 B은 원고에게 130,791,090원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 피고 주식회사 C에 대한 청구 : 피고 주식회사 C은 원고에게 203,000,000원 및 이에 대하여 2017. 5. 11.부터 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 회사는 2014년경 서귀포시 E 외 1필지 지상에 생활형 숙박시설인 F(이하 ‘이 사건 숙박시설’이라 한다)을 건축하여 분양하는 사업을 시행하였다.

나. 원고는 2014. 8. 20.경 피고 회사와 사이에 이 사건 숙박시설 중 G호를 203,000,000원에 분양받는 계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하고, 2014. 9. 30. 이 사건 분양계약에 대한 계약금 및 중도금으로 203,000,000원을 지급하였다.

다. 피고 회사는 이 사건 숙박시설 중 G호를 건축하여 원고에게 분양할 의무를 이행하지 못하였고, 이에 2017. 5. 10. 원고와 ‘이 사건 분양계약을 해지하고 원고로부터 지급받은 203,000,000원을 2017. 9. 2.부터 2020. 12. 2.까지 40회에 걸쳐 별지2 분할상환표 기재와 같이 분할하여 반환’하기로 합의하였다.

라. 한편, 피고 회사는 2014. 7. 2. 별지1 부동산목록 기재 각 부동산(제1항 내지 제3항의 부동산을

각각 ‘제1부동산’, ‘제2부동산’, ‘제3부동산’이라 하고 이를 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2014. 6. 24. 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 가등기권자 H 명의의 각 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳤다.

마. 피고 회사는 2017. 8. 10. 피고 B에게 이 사건 부동산을 380,000,000원에 매도하는 계약을 체결하였다.

바. 피고 회사는 2017. 9. 13. 이 사건 부동산에 관하여 피고 B의 명의로 다음의 각 등기를 마쳤다.

1) 2015. 8. 10. 권리양도를 원인으로 한 이 사건 가등기 이전의 부가등기2) 2017. 9. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)

[인정근거] 갑 제1 내지 5, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고 회사는 원고와의 2017. 5. 10.자 합의에 따라 원고에게 203,000,000원 및 그중 별지2 분할상환표 ‘상환액’란 기재 각 돈에 대하여 변제기 다음날인 같은 표 ‘지연손해금 기산일’란 기재 각 일자부터 이 사건 청구취지 변경신청서가 피고 회사에 송달된 날임이 기록상 명백한 2021. 5. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B의 본안전 항변에 관한 판단

가. 항변의 요지

원고는 이 사건 매매계약이 사해행위라고 주장하면서 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상을 구하고 있으나, 이 사건 가등기의 등기원인인 2014. 6. 25.자 매매예약이 체결된 날로부터 채권자취소권 행사의 제척기간 5년이 경과한 후에 피고 B에 대한 소가 제기되었으므로 피고 B에 대한 소는 부적법하다.

나. 판단

1) 채무자 소유의 부동산에 관하여 수익자의 명의로 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기가 경료되었다가 그 가등기에 기한 소유권이전의 본등기가 경료된 경우에, 가등기의 등기원인인 법률행위와 본등기의 등기원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 본등기의 기초가 된 가등기의 등기원인인 법률행위를 제쳐놓고 본등기의 등기원인인 법률행위만이 취소의 대상이 되는 사해행위라고 볼 것은 아니므로, 가등기의 등기원인인 법률행위가 있는 날이 언제인지와 관계없이 본등기가 경료된 날로부터 사해행위 취소의 소의 제척기간이 진행된다고 볼 수 없다(대법원 1996. 11. 8. 선고 96다26329 판결 등 참조). 따라서 가등기의 등기원인인 법률행위와 본등기의 등기원인인 법률행위가 명백히 다르지 않은 경우 사해행위 취소의 소의 제척기간은 본등기의 등기원인인 법률행위가 있었던 때가 아니라, 가등기의 등기원인인 법률행위가 있었던 때부터 진행된다고 할 것이다.

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 갑 제1호증의 1, 제2호증의 1, 제3호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 제1부동산에 관하여는 17순위로, 제2부동산에 관하여는 11순위로, 제3부동산에 관하여는 2순위로 각 이 사건 매매예약을 원인으로 한 이 사건 가등기가 마쳐진 사실, ② 이 사건 가등기 이전의 부기등기와 이 사건 소유권이전등기는 같은 날(2017. 9. 13.) 마쳐졌으나 그 등기원인 일자 및 접수번호는 위 부기등기(2015. 8. 10. 권리양도, 제1부동산:제60384호, 제2부동산:제60385호, 제3부동산:제60384호)가 이 사건 소유권이전등기(2017. 9. 8. 매매, 제1부동산:제60388호, 제2부동산:제60387호, 제3부동산:제60389호)보다 앞서는 사실, ③ 이 사건 소유권이전등기는 이 사건 가등기의 바로 아래에 별도의 순위가 부여되지 않은 채 기입되면서 위 ①항의 순위가 그대로 유지된 사실, ④ 이 사건 소유권이전등기가 마쳐짐으로 인하여 제2부동산에 관하여 마쳐져 있던 채권자 I 명의의 가압류등기 및 제3부동산에 관하여 마쳐져 있던 채권자 I, J 명의의 각 가압류등기와 근저당권자 K 명의의 근저당권설정등기가 모두 직권으로 말소된 사실이 인정되는바, 위 사실에 의하면 이 사건 소유권이전등기는 이 사건 가등기에 기하여 마쳐졌음을 인정할 수 있다.

3) 나아가 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면 이 사건 가등기의 등기원인인 법률행위와 이 사건 소유권이전등기의 등기원인인 법률행위가 명백히

다르다고 보기도 어려우므로, 피고 B에 대한 소의 제척기간은 이 사건 매매예약일인 2014. 6.

24.부터 진행되었다고 할 것이다.

①이 사건 소유권이전등기는 피고 B이 H의 소유권이전청구권을 양수하면서 이전받은 이 사건 가등기에 기하여 마친 것이다. 따라서 이 사건 소유권이전등기의 등기원인인 법률행위는 이 사건 가등기의 등기원인인 법률행위에 기초한 것이므로 이 사건 가등기의 등기원인인 법률행위와 명백히 다른 것으로 보기 어렵다. 만일 부동산 소유권이전청구권의 양도 및 가등기의 이전등기가 마쳐졌다는 사정만으로 본등기의 등기원인인 법률행위가 가등기의 등기원인과 명백히 다른 것으로서 본등기의 등기원인인 법률행위일로부터 새로이 제척기간이 진행된다고 본다면, 가등기의 이전등기 없이 바로 본등기가 마쳐진 경우의 제척기간과 형평에 맞지 않는 결과가 된다.

②이 사건 가등기의 등기원인은 매매예약이고 이 사건 소유권이전등기의 등기원인은 매매이다.

매매예약의 예약자가 상대방에게 매매예약 완결권을 행사할 경우 매매가 성립하는 것이므로, 피고 B이 이 사건 가등기의 소유권이전청구권을 이전받음으로써 H의 매매예약자 지위를 이전받아 피고 주식회사 C에 대하여 매매예약 완결권을 행사한 결과로서 이 사건 소유권이전등기의 등기원인인 이 사건 부동산에 관한 매매가 성립한 것으로 볼 여지가 충분하다. 따라서 이 사건 가등기의 최초 명의자와 이 사건 소유권이전등기의 명의자가 다르다고 하더라도 각 등기원인인 법률행위가 명백히 다르다고 볼 수는 없다.

4) 피고 B에 대한 소가 이 사건 매매예약일로부터 5년이 지난 후인 2019. 8. 29. 제기되었음은 기록상 명백하므로 피고 B에 대한 소는 제척기간이 지난 후에 제기된 것이다. 이 점을 지적하는 피고 B의 본안전항변은 이유 있다.

5) 이에 대하여 원고는 이 사건 가등기가 통정허위표시에 의한 것으로 무효이므로 제척기간의 기산일을 이 사건 매매계약 체결일로 보아야 한다고 주장한다. 살피건대, 채무자의 법률행위가 통정허위표시인 경우도 사해행위로서 채권자취소권의 대상이 될 수 있는 것이므로(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다50985 판결 등 참조), 설령 원고의 주장과 같이 이 사건 가등기가 통정허위표시에 의한 것으로 무효라고 하더라도 원고는 이 사건 가등기의 원인이 되는 법률행위를 대상으로 채권자취소권을 행사할 수 있고, 따라서 피고 B에 대한 소의 제척기간은 이 사건 매매예약일로부터

진행된다. 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 피고 회사에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조영호, 판사 박형민, 판사 문 혁

별지1

부동산목록

1. 서귀포시 L 도로 294㎡
2. 서귀포시 M 임야 9,917㎡ 중 9917분의 9498 지분
3. 서귀포시 N 임야 9,917㎡. 끝.

별지2

분할상환표

순번	입금예정일	상환액(원)	지연손해금 기산일
1	2017-09-02	5,000,000	2017-09-03
2	2017-10-02	5,000,000	2017-10-03
3	2017-11-02	5,000,000	2017-11-03
4	2017-12-02	5,000,000	2017-12-03
5	2018-01-02	5,000,000	2018-01-03
6	2018-02-02	5,000,000	2018-02-03
7	2018-03-02	5,000,000	2018-03-03
8	2018-04-02	5,000,000	2018-04-03
9	2018-05-02	5,000,000	2018-05-03
10	2018-06-02	5,000,000	2018-06-03
11	2018-07-02	5,000,000	2018-07-03
12	2018-08-02	5,000,000	2018-08-03
13	2018-09-02	5,000,000	2018-09-03
14	2018-10-02	5,000,000	2018-10-03
15	2018-11-02	5,000,000	2018-11-03
16	2018-12-02	5,000,000	2018-12-03
17	2019-01-02	5,000,000	2019-01-03
18	2019-02-02	5,000,000	2019-02-03
19	2019-03-02	5,000,000	2019-03-03
20	2019-04-02	5,000,000	2019-04-03
21	2019-05-02	5,000,000	2019-05-03
22	2019-06-02	5,000,000	2019-06-03
23	2019-07-02	5,000,000	2019-07-03
24	2019-08-02	5,000,000	2019-08-03
25	2019-09-02	5,000,000	2019-09-03
26	2019-10-02	5,000,000	2019-10-03
27	2019-11-02	5,000,000	2019-11-03
28	2019-12-02	5,000,000	2019-12-03
29	2020-01-02	5,000,000	2020-01-03
30	2020-02-02	5,000,000	2020-02-03
31	2020-03-02	5,000,000	2020-03-03
32	2020-04-02	5,000,000	2020-04-03
33	2020-05-02	5,000,000	2020-05-03
34	2020-06-02	5,000,000	2020-06-03
35	2020-07-02	5,000,000	2020-07-03
36	2020-08-02	5,000,000	2020-08-03
37	2020-09-02	5,000,000	2020-09-03
38	2020-10-02	5,000,000	2020-10-03
39	2020-11-02	5,000,000	2020-11-03
40	2020-12-02	8,000,000	2020-12-03
합계		203,000,000	

