

수원지방법원 여주지원 2021. 8. 26 선고 2020가단55485 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원지방법원 2022. 10. 25 선고 2021나89015 판결

수원지방법원 여주지원 2021. 8. 26 선고 2020가단55485 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 이은묵

피고1. B

소송대리인 변호사 이경호

2. C

3. D

변론 종결 2021. 8. 12.

판결 선고 2021. 8. 26.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 이천시 E 임야 486m²에 관하여, 가. 피고 B와 F 사이에 486분의 82.65 지분에 관하여 2017. 11. 8. 체결된 매매계약을 취소하고, 나. 피고 C와 F 사이에 486분의 33 지분에 관하여 2017. 11. 8. 체결된 매매계약을 취소하고, 다. 피고 D와 F 사이에 108분의 82.3 지분에 관하여 2019. 3. 26. 체결된 매매계약을 취소하고, 라. 피고 B는 수원지방법원 이천등기소 2017. 11. 22. 접수 제50813호로 마친 소유권이전등기의 말소절차를 이행하고, 마. 피고 C은 수원지방법원 이천등기소 2017. 11. 22. 접수 제50813호로 마친 소유권이전등기의 말소절차를 이행하고, 바. 피고 D은 수원지방법원 이천등기소 2019. 3. 26. 접수 제11797호로 마친 각 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 이천시 G 임야 544m²에 관하여, 가. 피고 D와 F 사이에 554분의 82.65지분에 관하여 2019. 3. 26. 체결된 매매계약을 취소하고, 나. 피고 D은 수원지방법원 이천등기소 2019. 3. 26. 접수 제11797호로 마친 각 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 3. 15. F와 사이에 H 소유의 이천시 I동(이하 'I동'이라 한다) J임야 1,964m²(이하 '분할 전 토지'라 한다) 중 1,537m², 분할 전 토지 중 183m², K 소유의 L 임야 중 33.2m²(이하, 위 매매대상인 3필지를 '매매대상 토지'라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

○ 매도인 : F, 매수인 : 원고

○ 부동산의 표시 : 이천시 J 임야 1,537m²

매매대금 : 120,000,000원

계약금 : 40,000,000원(계약시 지불)

잔금 : 80,000,000원(2017. 8. 16. 지불)

○ 부동산의 표시: 1. 이천시 L 임도로 33.2㎡

2. 이천시 J 임도로 183㎡(진입도로)

매매대금: 60,000,000원

계약금 : 30,000,000원(계약시 지불)

잔금 : 30,000,000원(2017. 8. 16. 지불)

제6조 본 계약을 매도인이 위약시는 별첨(특약) 사항에 따른다.

특약사항

주소 : 이천시 J

면적 : 이천시 L(도로 10평) 및 J 도로지분 포함 약 530평

1) 매도자는 상기 주소의 토지에 대한 분할 및 도로공사(오수, 우수, 수도, 포장) 및 2017. 8. 16.까지 완료(연결)하여 매수자에게 완전한 소유권(등기) 이전을 한다.

2) 매도자는 매매토지에 속해 있는 분묘 및 타인의 지장물을 처리한다.

7) 매도자의 귀책사유로 본 계약이 진행되지 못할 시 매도자는 매수자에게 계약금의 배액 및 제반 소요비용을 배상한다.

나. 원고는 2017. 3. 15. 피고에게 이 사건 매매계약금으로 7,000만 원을 지급하였다.

다. 분할 전 토지는 2017. 11. 3. M 임야 1,945㎡로 등록전환 되었다가 2017. 11. 10. M 임야 1,459㎡² 및 E 임야 486㎡²(이하 '제1토지'라 한다)로 분할되었다. 제1토지에 F가 원고에게 이전해주기로 한 J 도로 183㎡가 포함되어 있다.

라. 제1토지에 관하여, 2017. 11. 22. F 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 피고 B와 F 사이에 그 중 486분의 82.65 지분에 관하여 2017. 11. 8. 체결된 매매계약에 기하여 피고 B 앞으로 수원지방법원 이천등기소 2017. 11. 22. 접수 제50813호로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 피고 C와 F 사이에 그 중 486분의 33 지분에 관하여 2017. 11. 8. 체결된 매매계약에 기하여 피고 C 앞으로 수원지방법원 이천등기소 2017. 11. 22. 접수 제50813호로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 피고 D와 F 사이에 나머지 108분의 82.3 지분에 관하여 2019. 3. 26. 체결된 매매계약에 기하여 피고 D

앞으로 수원지방법원 이천등기소 2019. 3. 26. 접수 제11798호로 소유권이전등기청구권가등기가 마쳤다.

마. 한편, 2017. 10. 12. K 소유의 L 토지에서 G 임야 544㎡(이하 '제2토지'라 한다)가 분할되었고(제2토지에 F가 원고에게 이전해주기로 한 L 도로 33.2㎡가 포함되어 있다), 제2토지에 관하여 2017. 11. 17. F, 피고 B 앞으로 각 82.65/554 지분에 관하여 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 그 중 F 지분에 관하여 피고 D와 F 사이에 2019. 3. 26. 체결된 매매약에 기하여 피고 D 앞으로 수원지방법원 이천등기소 2019. 3. 26. 접수 제11797호로 소유권이전등기청구권가등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3, 4, 5, 10, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 1호증(=을다 3호증), 을다 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 매매계약에 특약사항 의하면, F는 도로용부지로 분할 된 제1토지에 도로공사를 완료하여 분할된 M 임야와 함께 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 그런데 F는 현재까지 분할된 위 M 임야 1,459㎡에 대하여 원고에게 소유권이전을 하여주지 않고 있음은 물론, 위 도로용부지로 분할한 제1토지를 본인 명의로 등기함과 동시에 피고 B, 피고 C에게 일부 지분이전등기를 하였고, 나머지 지분은 피고 D 명의로 소유권이전청구권가등기를 하는 등으로 원고와 매매계약을 이행할 능력도 없음은 물론 이행의사가 전혀 없음을 표시하였다.

나. F의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약은 이행불능 내지 이행지체된 것이므로 이를 이유로 원고는 F에 매매계약 해제를 통보함은 물론 '본 계약을 매도인이 위약시는 계약금의 배액 및 제반 경비를 변상하며'에 근거하여 최소한 계약금 4,000만 원의 배액인 8,000만 원의 손해배상청구권이 있다.

다. F는 채무초과 상태에서, 그 소유의 유일한 재산인 제1, 2토지를 피고들에게 처분한 것이므로, 제1토지에 관하여 피고 B, 피고 C 사이에 2017. 11. 8. 체결한 각 매매계약, 피고 D와 사이에 2019. 3. 26. 체결한 매매계약 및 제2토지에 관하여 피고 D와 사이에 2019. 3. 26. 체결한 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다. 따라서 원고는 위 각 사해행위를 취소하고 그

원상회복을 구한다.

3. 판단

가. 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하나, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이지만(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결 등 참조), 부동산을 양도받아 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 자가 양도인이 제3자에게 이를 이중으로 양도하여 소유권이전등기를 경료하여 줌으로써 취득하는 부동산 가액 상당의 손해배상채권은 이중양도행위에 대한 사해행위취소권을 행사할 수 있는 위와 같은 피보전채권에 해당한다고 할 수 없다고 할 것이다(대법원 1999. 4. 27. 선고 98다56690 판결).

나. 피고 B, C에 대한 판단

원고의 손해배상채권이 위 피고들에 대하여 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는지에 관하여 보건대, 원고의 손해배상채권은 F가 매매대상 토지를 원고에게 이전하여 줄 수 없는 이행불능 상태에 빠졌을 때 채권성립의 고도의 개연성이 있다할 것인데, 위 인정사실에 의하면, 원고는 F로부터 제1토지 중 183m²만을 매수하였을 뿐이므로, F가 2017. 11. 8. 피고 B, C에게 제1토지 중 합계 115.65/486의 지분을 양도하였다고 하더라도, 나머지 지분을 원고에게 이전하여 매매계약을 이행할 수 있었으므로 2017. 11. 8. 무렵 이행불능 상태에 빠진 것이라고 할 수 없다. 따라서 F가 피고 B, C에게 제1토지 지분에 관하여 매매계약을 할 당시에는 원고의 손해배상청구권이 발생하지 아니하였으므로 위 손해배상채권은 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 없다. 원고의 위 피고들에 대한 주장은 이유 없다.

다. 피고 D에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, F가 제1토지에 관한 나머지 지분 및 제2토지 지분에 관하여 피고 D와 사이에 매매예약을 체결한 2019. 3. 26. F의 원고에 대한 매매대상 토지의 소유권이전등기의무는 이행불능

상태에 빠져 원고의 손해배상채권이 성립될 고도의 개연성이 있었다고 할 것이다. 그런데 원고의 위와 같은 손해배상채권은 F가 제1, 2토지를 이중양도함으로써 발생하는 것인바, 앞서 본 법리에 따르면, 그와 같은 손해배상채권은 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 없으므로 원고의 피고 D에 대한 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사임대호