

전주지방법원 군산지원 2021. 2. 2 선고 2020가단1559 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고(탈퇴) 주식회사 A

원고 승계참가인 주식회사 B

소송대리인 변호사 소정운

피 고 C

소송대리인 변호사 이현규

변론 종결 2020. 12. 15.

판결 선고 2021. 2. 2.

주 문

1. 피고는 원고 승계참가인에게 별지 "목록" 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 군산지원 2017. 11. 28.1) 접수 제42158호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 주문 기재와 같은 판결, 예비적으로, 피고와 소외 유한회사 D 사이에 별지"목록" 기재

부동산에 관하여 2017. 10. 27.2) 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 "목록" 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 군산지원 2019. 11. 28. 접수제42158호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라는 판결

이 유

1. 인정 사실

가. E은 2015. 1. 6. 원고로부터 6억 5,000만 원을 차용하고, 같은 날 원고에게 그소유의 군산시 F 소재 4층 숙박시설 및 주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 채권최고액 8억 4,500만 원의 근저당권을 설정해주었다.

나. E은 2015. 5. 1. 유한회사 D(이하 '소외 회사'라 한다)에 이 사건 건물의 대수선공사를 도급주었고, 같은 해 6. 22. 원고로부터 2억 원을 추가로 차용하면서 이 사건건물에 채권최고액 2억 6,000만 원의 근저당권을 추가로 설정해주었다.

다. 소외 회사는 원고에게 위 2억 원의 차용금 채무를 연대보증하면서 이 사건 건물공사와 관련하여 유치권 등 공사 관련 일체의 권리를 포기하겠다는 내용의 유치권 포기각서를 작성해주었고, 이후 공사를 마치고 건물에 대한 사용승인을 받았다.

라. 그런데 E은 원고에게 위 대출금 2억 원을 제대로 변제하지 못하여 2015. 6. 23.기한의 이익을 상실하였고 이에 따라 원고는 2015년 11월부터 소외 회사에 연대보증한 대출금 2억 원을 지급하라고 독촉하고 변제하지 않을 경우 법적 절차에 착수할 것임을 통지하였다.

마. 이후 이 사건 건물에 관하여 부동산강제경매절차가 개시되었고, 그 경매절차에서 소외 회사가 유치권을 신고하자 원고는 2016년 소외 회사를 상대로 유치권부존재 확인의 소를 제기하였고, 제1심 법원(전주지방법원 군산지원 2016가단54976)은 2016. 10.11. 원고의 청구를 인용하는 판결을 선고하였다.

바. 이에 소외 회사가 항소하였으나 항소심 법원(전주지방법원 2016나9790)도 2017.11. 24. 이

사건 건물에 관한 소외 회사의 유치권이 존재하지 않는다는 내용의 판결을 선고하였다.

사. 소외 회사는 2017. 11. 28. 그 대표이사인 피고에게 그 소유의 유일한 재산인 별지 "목록" 기재 부동산(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2017. 10.27.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

아. 한편 원고 승계참가인은 이 사건 소송계속 중 원고로부터 E에 대한 대출금채권을 양도받고 원고는 E에게 그 양도 통지를 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 5호증, 을 제2, 3호증, 병 제1호증(이상 가지번호있는 서증은 모두 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 판단

살피건대, 위에서 인정한 사실에 을 제4부터 8호증의 각 기재를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 피고는 원고가 소외 회사에 대한 연대보증금 채권의 실현을 위하여 이 사건 건물에 강제집행 등 법적절차에 착수할 것을 회피할 목적으로 소외 회사와 통모하여 허위로 이 사건 건물에 관한 매매계약을 체결하고 그에 따라 소유권이전등기를 마친 것이라고 판단된다. 따라서 이 사건 건물에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 원인무효이므로 피고는 원고 승계참가인에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

가. 피고가 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마친 때는 원고와 소외 회사 사이에 진행된 유치권부존재확인 소에 대하여 항소심 법원이 소외 회사의 패소 판결을 선고한 지 불과 4일이 지난 후로서, 당시 소외 회사는 부채 총액이 자산 총액을 훨씬초과하는 적자상태에서 원고로부터 연대보증금의 지급을 독촉받고 있었다.

나. 이 사건 건물은 소외 회사 소유의 경제적 가치 있는 유일한 부동산이고 피고는 소외 회사의 대표이사인데, 피고는 법원으로부터 이 사건 건물을 매수한 경위나 동기에 관하여 석명을 요구받고도 그에 대하여 설득력 있는 어떠한 주장도 하고 있지 않고, 소외 회사와 사이에 이 사건 건물에 관하여 작성된 매매계약서도 제출하지 못하고 있으며(따라서 피고 주장과 같이 실제 2017. 10. 27. 매매계약이 체결되었는지 확인할수도 없다), 매매계약 일자로부터 거의 한 달이 지난 후에서야 소유권이전등기를 마친이유에 대해서도 제대로 된 해명을 내놓지 못하고 있다.

다. 피고는 매매대금의 지급과 관련하여, 소외 회사의 G조합에 대한 채권최고액 4억950만 원의 근저당권부 채무를 인수하고 그 전에 피고가 소외 회사에 가지고 있던 3억 원 상당의 가수금채권과 상계하는 방법으로 매매대금을 지급하였다고 주장하면서, 소외 회사의 계정별 원장이나 재무상태표를 근거로 제출하고 있다. 그러나 그러한 자료만으로 실제 피고가 소외 회사에 그 주장과 같은 가수금 채권을 실제로 보유하고 있었다고 인정하기 어렵다. 피고가 실제 소외 회사에 돈을 대여하였다면 그에 관한 자금흐름을 보여주는 금융자료 등을 제출하면 명확하게 확인이 가능한데도 피고는 소외 회사에 돈을 대출하였다는 점에 관하여 은행거래내역 등을 제출하지 않고 있다. 또한 피고는 위 근저당권 채무를 인수하였다고 주장하지만 실제 채무인수를 하였다고 볼 아무런 자료가 없고(피고는 소외 회사의 위 대출금 채무의 이자를 대신 지급하고 있다는 내용의 수신원장만을 제출하였을 뿐이다) 오히려 위 G조합의 소외 회사의 대출금원장(을 제7, 8호증)에는 여전히 소외 회사가 채무자로 기재되어 있다. 이러한 점들을 고려하면 피고가 소외 회사에 매매대금을 제대로 지급하였다고 할 수도 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한 다

판사 장한홍

별지

목 록

1. 군산시 H 도로 51.3㎡
2. I 대 206.5㎡
3. 위 2.토지상 적벽돌조 스라브층 평가건주택 건평 78.93㎡
부속건물 부력조 스라브층 평가건물치 건평 4.5㎡
4. 군산시 J 대 204.9㎡
5. 위 4.토지상 적벽돌조 스라브층 단층주택 78.93㎡
부속건물 시멘트 부력조 스라브층 단층물치 4.50㎡
6. 군산시 K 대 204.1㎡. 끝.

1)2) 2020. 10. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 기재된 2019. 11. 28.과 2019. 10. 27.은 등기부등본의 기재 등에 비추어 오기임이 명백하다.