

창원지방법원 진주지원 2021. 6. 18 선고 2019가단5112(본소), 2020가단32837(반소) 판결
[사해행위취소 등 · 토지인도]

재판경과

창원지방법원 2022. 8. 18 선고 2021나58735(본소), 2021나58742(반소) 판결

창원지방법원 진주지원 2021. 6. 18 선고 2019가단5112 판결

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 B

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 이명재, 이윤수

피 고 C

피고(반소원고) D

피고들 소송대리인 변호사 장진호

변 론 종 결 2021. 4. 9.

판 결 선 고 2021. 6. 18.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
 - 가. 경상남도 하동군 E 전 399㎡ 중 별지도면 표시 17, 4 내지 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 245㎡를 인도하고,
 - 나. 경상남도 하동군 F 전 166㎡를 인도하고,
 - 다. 경상남도 하동군 G 전 49㎡ 중 별지도면 표시 37, 32 내지 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 22㎡를 인도하며,
 - 라. 2,329,940원 및 2020. 11. 2.부터 위 가, 나, 다항 기재 각 토지 인도완료일까지 매월 58,850원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 중 주위적 청구를 각하하고, 선택적 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구

별지목록 기재 각 부동산에 관하여,

- (1) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) D와 피고 C 사이에 2017. 12. 21. 체결된 신탁계약 및 피고 C과 소외 주식회사 H 사이에 2014. 9. 4. 체결된 대물변제약정 계약을 각 취소한다.
- (2) 피고 D는 피고 C에게 하동등기소 2017. 12. 22. 접수 제18361호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- (3) 피고 C은 소외 주식회사 H에게 하동등기소 2017. 5. 2. 접수 제6501호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 선택적 청구1) 위 가.항의 (2), (3)항 기재와 같다.

2. 반소

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 경상남도 하동군 I 일원에서 지상 13층의 휴양콘도미니엄인 J리조트(이하 ‘이 사건 콘도’라고 한다)를 운영하고 있는 회사이며, 피고 D는 피고 C의 남편이자, 소외 주식회사 H(이하 ‘소외 회사’라고만 하며, 위 회사는 2011. 12. 5. 해산간주, 2014. 12. 5. 청산종결간주 되었다)에 대하여 채권을 보유하고 있었던 소외 K의 아들이다.

나. 이 사건 콘도는 소외 회사 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌으나 강제경매절차를 통하여 소외 주식회사 L이 2007. 10. 9. 소유권을 취득한 후 같은 해 10. 11. 소외 주식회사 M이 신탁받아 소유하여 오고 있던 중 원고가 2014. 3. 11. 매매를 원인으로 하여 창원지방법원 하동등기소 2014. 4. 10. 접수 제5819호로 소유권이전등기를 마쳐 그 소유권을 취득하였다.

다. 소외 회사는 2002. 4. 무렵 별지목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 소외 한국농어촌공사(이하 ‘소외 공사’라고만 한다)로부터 매입하여 소유권이전등기청구권을 보유하여 오던 중 소외 K가 소외 회사에 대하여 가지는 채권을 기초로 위 소유권등기청구권에 대한 압류명령을 신청하여 2007. 8. 9. 인용결정을 받은 바 있고, 이어서 위 K로부터 소외 회사에 대한 채권 중 일부인 200,000,000원을 양수받은 피고 C은 위 채권을 기초로 위 소유권이전등기청구권에 대한 가압류 신청을 하여 2008. 10. 9. 그와 같은 취지의 가압류 결정을 받은 바 있다.

라. 한편 소외 회사는 2014. 9. 4. 위 각 토지를 피고 C에게 부담하는 위 채무의 변제를 위하여 위 피고에게 소유권을 이전하여 주기로 하되, 소외 회사가 위 공사에 대하여 가지는 위 각 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 양도하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 대물변제계약’이라 한다)을 체결하였다.

마. 이 사건 대물변제계약에 기하여 피고 C은 소외 공사 및 소외 회사를 상대로 2015. 5. 15.

창원지방법원 진주지원 2015가단32581호로 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 구하는 소를 제기하였고, 2017. 1. 10. 승소판결을 받아 위 각 토지에 관하여 창원지방법원 하동등기소 2017. 5. 2. 접수 제6500호로 소외 회사 앞으로 소유권이전등기를 마친 후 순차로 위 등기소 2017. 5. 2. 접수 제6501호로 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 한편, 피고 C은 이 사건 각 토지에 관하여 피고 D 명의로 2017. 7. 21.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(창원지방법원 하동등기소 2017. 12. 22. 접수 제18361호)를 마쳐주었다.

사. 이 사건 각 토지 중 경상남도 하동군 E 전 399㎡ 중 별지도면 표시 17, 4 내지 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 245㎡, F 전 166㎡, G 전 49㎡ 중 별지도면 표시 37, 32 내지 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 22㎡(이하 ‘이 사건 각 계쟁토지’라 한다)는 이 사건 콘도의 주차장 부지 등으로 사용되고 있는바, 원고가 위 콘도의 소유권을 취득한 이후 2014년경 무렵부터 현재까지 이를 점유하여 오고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증 및 제 6, 7호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 하동지사에 대한 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

(1) 채권자 취소권의 행사

원고는 소외 주식회사 N이 소외 회사에 대하여 가지는 공사대금채권을 양수받아 소외 회사에 대한 채권을 보유하고 있는 채권자인바, 채무초과 상태였던 소외 회사가 채권자 중 1인에 불과한 피고 C과 사이에 이 사건 대물변제계약을 체결한 것은 사해행위에 해당하고 수익자인 C 및 전득자인 D의 약의 또한 추정된다고 할 것이므로 이 사건 대물변제 계약 및 신탁계약의 취소와 그에 따른 원상회복으로 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기의 각 말소를 구한다.

(2) 원인 무효의 등기

선택적으로, 피고 C과 소외 회사 사이에 이 사건 대물변제약정을 체결할 당시인 2014. 9. 4.에 이미

소외 회사는 해산간주되어 위 약정을 체결할 적법한 대표이사가 없었으므로 위 약정에 기하여 피고 C 앞으로 마쳐진 소유권이전등기 및 이후 피고 D 앞으로 마쳐진 소유권이전등기는 각 원인 무효의 등기로 말소되어야 한다.

나. 판단

(1) 채권자 취소권의 제척기간 도과 여부

피고는, 원고의 채권자 취소권 행사 주장에 관하여 그 제척기간 도과하였다고 주장하므로 먼저 이에 관하여 살펴본다.

채권자취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위가 있는 날로부터 5년 내에 제기하여야 한다(민법 제405조 제2항). 채권자취소권 행사에서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'이란 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다. 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것 즉, 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2001다11239 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 을 제1 내지 11호증의 각 기재에 이 법원의 현장검증결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고로서는 적어도 피고 C으로부터 이 사건 각 토지에 관한 권리행사를 최고하는 내용의 2017. 9. 29.자 내용증명을 수령하였을 무렵에는 이 사건 대물변제약정이 채권자를 해하는 행위였음을 알았다고 봄이 상당하므로, 그로부터 1년이 지난 이후에야 제기된 이 사건 소 중 채권자 취소권 행사에 관한 주위적 청구는 부적법하다.

① 이 사건 각 계쟁토지는 이 사건 콘도의 부지 내에 위치할 뿐만 아니라 주차장 부지 등으로 사용되고 있는바, 위 각 토지의 소유권을 확보하는 것은 위 콘도를 운영함에 있어서 매우 중대한 사안이라고 평가된다.

② 피고 C는 2017. 9. 29.자로 원고에게 자신이 이 사건 각 토지의 소유자임을 밝히며 위 토지에 관한 권리행사를 할 것임을 최고하는 취지의 내용증명을 보낸 사실이 있다. 이후 소외 K와 피고 D는 2017. 10. 초순 무렵 위 토지에 관하여 경고표지판을 설치하고, 주차장 바닥에 ‘주차금지, 통행금지’등의 표시를 하였으며 원고 측에서도 위와 같은 행위를 하는 것을 직접 지켜보아 충분히 파악하고 있었다.

③ 위와 같은 행위로 인하여 피고 D와 이 사건 콘도에서 팀장으로 일하고 있는 O과 사이에 2017. 10. 20. 무렵 위 각 토지에 관한 권리행사문제로 문자메시지를 주고 받기도 하였다.

④ 아울러, 이 사건 각 토지에 관한 소송(창원지방법원 진주지원 2015가단32581 소유권이전등기 사건, 이하 ‘이 사건 소송’이라 한다)에서 2016. 4. 7. 현장검증이 있었고, 그로 인하여 당시 이 사건 콘도를 운영하던 원고로서는 이 사건 각 토지에 관한 소송계속 사실 및 위 각 토지 중 위 각 계쟁토지 부분이 위 콘도 부지에 편입되어 있던 사실을 충분히 인지하였다고 보는 것이 경험칙에 부합한다.

⑤ 이 사건 각 토지에 관한 등기부 등본에는 소유자로 소외 회사가 기재되어 있고, 각 소유권이전의 등기원인 및 소유권이전 일자가 기재되어 있다. 또한 소외 K와 원고의 이사 B은 원고가 이 사건 콘도의 소유권을 취득한 이후와 이 사건 소송이 진행될 당시 등 수차례에 걸쳐 위 콘도의 부지에 편입되는 토지를 매입하는 문제로 대화를 나눈 사실이 있었던 것으로 보인다. 여기에 원고가 이 사건 콘도를 취득한 경위와 이 사건 각 계쟁토지 등이 위 콘도 운영에 있어 가지는 중요성 등을 감안할 때, 원고로서는 그 등기원인인 이 사건 대물변제계약 등이 공동담보의 부족을 야기하는 행위임을 충분히 파악하였을 것으로 봄이 상당하다.

(2) 원인 무효 등기인지 여부

살피건대, 앞서 든 증거에 의하면 이 사건 대물변제계약은 소외 회사 대표이사였던 P과 피고 C 사이에 이루어진 사실, 위 P은 2006. 3. 27.부터 2011. 12. 5. 해산간주될 때까지 위 회사의 대표이사로 등재되어 있었던 사실을 인정할 수 있는바, P은 2011. 12. 5. 위 회사의 해산 다시 대표이사로 등재되어 있었으므로 정관에 다른 규정이 있거나 주주총회에서 따로 청산인을 선임하지 아니한 경우에 당연히 청산인이 되거나 대표청산인이 될 수 있는 자격이 있었다고 할 것이고(대법원 1994.5.27. 선고 94다7607 판결 등 참조), 상법 제542조 제1항, 상법 제254조에 의하면,

주식회사의 청산인은 현존사무의 종결, 채권의 추심과 채무의 변제, 재산의 환가처분, 잔여재산의 분배 등의 직무를 행하며, 그 직무에 관하여 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 권한이 있으므로, 위 P이 채무를 변제하기 위하여 피고 C과 사이에 이 사건 대물변제계약을 체결한 것은 그 직무권한 범위 내에 있는 행위라고 봄이 타당하다.

따라서 이에 대한 원고의 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 토지 인도

피고 D 소유의 이 사건 각 계쟁토지를 원고가 이 사건 콘도를 운영하며 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고 D에게 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득 반환

(1) 이 사건 각 계쟁토지 부분을 원고가 이 사건 콘도를 운영하며 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 위 각 토지의 소유자인 피고 D에 대하여 그 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

(2) 나아가 그 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 감정인 Q의 임료감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 각 계쟁토지 별 임료상당액은 다음과 같다.

① 경상남도 하동군 E 전 399㎡ 중 (가)부분 245㎡

(단위 : 원, 십원 미만 절사, 이하 같다)

기간	년간 실질임료 (399㎡)	월임료 (399㎡)	기간내 실질임료 (245㎡)	월임료 (245㎡)
2017. 4. 2. ~2018. 4. 1.	526,750	43,890	323,440	26,950
2018. 4. 2. ~2019. 4. 1.	551,250	45,930	338,480	28,200
2019. 4. 2. ~2020. 4. 1.	581,870	48,480	357,280	29,770
2020. 4. 2. ~2020. 11. 1.	612,500	51,040	219,380	31,340
합계			1,238,580	

② 경상남도 하동군 F 전 166㎡

기간	년간 실질임료 (166㎡)	기간내 실질임료 (166㎡)	월임료 (166㎡)
2017. 4. 2. ~2018. 4. 1.	273,900	273,900	22,820
2018. 4. 2. ~2019. 4. 1.	290,500	290,500	24,200
2019. 4. 2. ~2020. 4. 1.	298,800	298,800	24,900
2020. 4. 2. ~2020. 11. 1.	315,400	183,980	26,280
합계		1,047,180	

③ 경상남도 하동군 G 전 49㎡ 중 (ㄱ)부분 22㎡

기간	년간 실질임료 (49㎡)	월임료 (49㎡)	기간내 실질임료 (22㎡)	월임료 (22㎡)
2017. 4. 2. ~2018. 4. 1.	23,650	1,970	10,610	880
2018. 4. 2. ~2019. 4. 1.	25,850	2,150	11,600	960
2019. 4. 2. ~2020. 4. 1.	29,700	2,470	13,330	1,110
2020. 4. 2. ~2020. 11. 1.	33,000	2,750	8,640	1,230
합계			44,180	

(3) 그러므로, 위 각 계쟁토지에 관하여 피고 D가 위 각 토지의 소유권을 취득한 2017. 4. 2.부터 2020. 11. 1.까지 차임 합계는 2,329,940원(= 1,238,580원 + 1,047,180원 + 44,180원, 위 ① 내지 ③ 토지 순, 이하 같다)이며, 2020. 11. 1. 이후 월 차임 합계는 58,850원(=31,340원 + 26,280원 + 1,230원)임을 인정할 수 있고, 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 따라서 원고는 피고 D에게 이 사건 각 계쟁토지를 인도하고, 위 각 토지의 점유로 인하여 2017. 4. 2.부터 2020. 11. 1.까지의 차임 합계액 2,329,940원 및 그 이후인 2020. 11. 2.부터 위 각 토지 인도완료일까지 매월 58,850원의 비율로 계산한 차임 상당액을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소청구 중 주위적 청구는 부적법하여 각하하고, 선택적 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 D의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전선주

별지목록

1. 경상남도 하동군 전 399㎡
2. 경상남도 하동군 전 166㎡
3. 경상남도 하동군 전 49㎡
4. 경상남도 하동군 전 126㎡

별지(감정도면)

도지 소재 하동군 외 3읍

☐ 100
☐ 101

현황 표시

분리	지번	면적
		리조동 일대지
		홍수 일대지
		이대지

면적 표시

지번 번호	면적(㎡)
(가)	245
(나)	154
	393
(다)	22
(라)	27
	49
	이대지

1) 원고는 채권자 취소권 행사를 원인으로 하는 주위적 청구 외에도 원인 무효의 등기임을 주장하는 취지의 선택적 청구에 관한 판단을 구하고 있는바, 선택적 청구에 관한 청구취지를 위와 같이 선택한다.

