

서울남부지방법원 2022. 2. 18 선고 2021나58033 판결 [사해행위취소 등 청구의 소]

재판경과

서울남부지방법원 2022. 2. 18 선고 2021나58033 판결

서울남부지방법원 2021. 4. 13 선고 2020가단203910 판결

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 예울

담당변호사 장원익

피고, 항소인 C

소송대리인 변호사 김정훈

소송복대리인 변호사 하상수

변론종결 2022. 1. 21.

판결선고 2022. 2. 18.

제1심판결 서울남부지방법원 2021. 4. 13. 선고 2020가단203910 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 제1심 공동피고 B 사이에 2019. 11. 26. 체결된 매매예약 및 2020. 3. 20. 체결된 매매계약을 각 취소하고, 피고는 제1심 공동피고 B에게 인천지방법원 부천지원 2019. 11. 26. 접수 제106655호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 법원 2020. 4. 17. 접수 제46191호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는 제1심판결 5쪽 9행~14행의 피고의 선의 항변에 관한 판단 부분을 아래와 같이 고쳐 쓰는 것 외에는 제1심판결의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(다만 분리 확정된 제1심 공동피고 B에 대한 부분은 제외).

『 이에 대하여 피고는, B의 자력을 알지 못하는 상태에서 B으로부터 세입자가 없다는 확인을 받은 이 사건 부동산이 담보가치가 충분하다고 판단하여, B에게 2019. 11. 26. 9,000만 원, 2019. 12. 2. 1,300만 원을 대여하고 그 채권의 담보목적으로 가등기 등을 경로받은 정상적인 거래를 한 것이어서, 자신은 선의의 수익자라고 항변한다. 살피건대 을 제1, 2, 7호증의 각 기재 및 당심 증인 B의 일부 증언에 의하면 피고는 B와 동업관계에 있었던 AW 등의 소개에 의하여 B에게 피고 주장의 위 돈을

빌려주게 된 사실, B이 2019. 11. 하순경 'AX이 임차인으로 등재되어 있는 이 사건 부동산에 관한 전입세대 열람 내역'의 용지 아래 여백에 '위 사람은 현 세입자가 아닙니다. 현재 공실'이라고 자필로 기재하여 이를 AW에게 교부한 사실은 인정된다. 그러나 한편 갑 제9호증, 을 제7호증, 을 제11호증의 1 내지 4의 각 기재 및 당심 증인 B의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래 사실 내지 사정들, 즉 ① 임차인이 현존하고 있는 것으로 전입세대 열람 내역에 기재되어 있음에도, 차용인인 B이 자필로 기재한 서류만을 받고, 임대차보증금 반환에 관한 금융자료나 임차인, 공인중개사로부터의 확인 등 신뢰할 수 있는 확인과정을 거치지 아니하였다는 것이 통상적이지는 아니한 것으로 보이는 점(당심 증인 B의 증언에 의하더라도, 임차인 AX이 B에게 전대하기로 하고 이사를 나갔다는 것으로 임대차관계가 종료되지 아니한 것으로 볼 여지가 있다), ② 당심 증인 B은 이 사건 부동산을 2억 5,000만 원 정도에 구입하였고 피고로부터의 차용 당시 그 시세가 3억 원에 가까웠다고 증언하였는데, 피고는 B과 이 사건 부동산에 관하여 대금을 1억 6,300만 원으로 정하여 매매예약을 하였는바, 거래조건이 정상적인 것인지에 관한 의문이 드는 점(AX의 임대차보증금이 2억 3,900만 원이고, 이 사건 부동산의 공동주택 공시가격이 2019. 1. 1. 기준 1억 6,200만 원, 2020. 1. 1. 기준 1억 6,400만 원이다), ③ B은 그 소유 부동산들을 이용하여 여러 사람으로부터 금전을 차용하였는데, 그 담보로 가등기를 설정하여 준 것은 피고가 유일한 점, ④ 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2019. 11. 26. 소유권이전청구권가등기를 설정받고 위 대여금에 관한 당심 증인 B이 진술하는 변제기 6개월이 경과하기 전인 2020. 4. 17. 소유권이전등기의 본등기를 경료한 점, ⑤ 가등기에 관한 본등기 절차도 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 하는데(부동산등기법 제23조 제1항), 위 본등기는 위 가등기로부터 인감증명서의 유효기간인 3개월이 지난 다음에 이루어졌으므로, 위 본등기에는 등기의무자인 B의 협력이 있었을 것으로 보이는바, '본등기가 된 것은 한참 지나서 나중에서야 알았다'는 당심 증인 B의 증언은 선뜻 믿기 어려운 점, ⑥ AW은 B과 동업을 하는 등 밀접한 관계에 있었으므로[AW은 당시 B과 동업을 청산하는 단계에 있었고 피고가 B에게 9,000만 원을 대여하고 이 사건 부동산에 관한 소유권이전청구권가등기를 설정받은 2019. 11. 26. 자신의 이 사건 부동산에 관한 근저당권(2019. 8. 22.자 채권최고액 4,000만 원)을 말소하였다], 피고가 AW을 통하여 B의 무자력 상태를 알았을 가능성을 배제할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 위

인정사실과 피고가 제출하는 증거만으로는 피고가 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다. 』

2. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장성훈, 판사 최수진, 판사 황정수

별지