

수원지방법원 2022. 3. 16 선고 2020가단16101 판결 [사해행위취소로 인한 가등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 홍기정

피 고 B

변 론 종 결 2022. 2. 9.

판 결 선 고 2022. 3. 16.

주 문

1. 원고의 이 사건 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 소외 C(주민등록번호 1 생략)에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 18. 매매예약을 원인으로 수원지방법원 화성등기소 2020. 4. 28. 접수 제107960호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고와 소외 C 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 18. 체결한 매매예약을 취소한다. 피고는 원고에게 위 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2020. 4. 28. 접수 제107960호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 'D'이라고 함. 대표이사는 C)은 2012년경 E와 사이에 E 소유인 화성시 F 임야 2,399㎡ 및 G 전 529㎡, H 답 413㎡를 공동개발하기로 하는 협약을 체결하였는데, 주요내용은 E는 위 토지를 제공하고, D은 위 토지상에 빌라를 신축분양하고 분양금액에서 개발비용 및 제세공과금을 공제한 후 E에게 토지대금으로 9억원을 지급한다는 내용이었다.

나. I은 2013. 1.경 위 토지상의 빌라신축공사를 J 주식회사에게 도급을 주었고, 주식회사 K(대표이사 원고)에게는 위 토지상의 토목 및 옹벽공사를 도급주었다. 그 과정에서 2012. 11. 5.경 원고는 위 토목 및 옹벽공사를 책임지고 완공하기로 약정하고, I의 대표이사인 C는 위 토목 및 옹벽공사가 완료되면 빌라 신축공사 준공후 1세대(2층)를 원고에게 소유권이전등기해 주기로 약정하였다(갑 9호증).

다. 원고는 목수인 L를 통하여 위 토목 및 옹벽공사를 완료하였는데, 그 공사대금은 6,700만원 정도인 것으로 보인다. C는 2013. 4. 18. 위 공사대금채무를 담보하기 위하여 신축 빌라 중 M호인 별지목록 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 함)에 관하여 매도인은 I, 매수인은 원고로 하여 분양계약을 작성해 주었다.

라. 그후 C는 이 사건 부동산에 관하여 E 명의의 소유권보존등기가 경료되자(E의 채권자인 N의 처분금지가처분 촉탁등기에 의하여 직권으로 위 보존등기가 경료됨), E를 상대로 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기청구의 소(수원지방법원 2018가합25024)를 제기하여 승소하고, 이 사건 부동산에 관하여 2020. 4. 28. 소유권이전등기(2019. 3. 21. 진정명의회복 원인)를 경료하였다.

마. 그리고 C는 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 수원지방법원 화성등기소 2020. 4. 28. 접수 제107960호로 소유권이전청구권의 가등기(2020. 4. 18. 매매예약 원인. 이하 '이 사건 가등기'라고 함)를 경료해 주었다.

바. 그러자 원고는 이 사건 가등기에 관하여 사해행위로 인한 가등기말소등기청구권을 피보전권리로

하여 처분금지가처분 결정(2020. 6. 12. 수원지방법원 2020카단966 결정)을 받고, 2020. 6. 12. 그 가처분의 기입등기를 경료하였다. 그후 2020. 8. 12. O가 이 사건 가등기에 관하여 이전의 부기등기(2020. 8. 6. 가등기이전계약 원인)를 경료하였다.

[증거 : 갑 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11호증(가지번호 포함), 변론의 전취지]

2. 주장과 판단

가. 원고 주장

1) 주위적 청구 : 채권자대위권에 기한 가등기말소청구

원고는 C와의 약정에 따라 위 옹벽토목공사를 완성하여 C에게 그 공사대금 6,700만원의 채권이 있었다. C는 위 공사대금 채무를 담보하기 위하여 원고에게 이 사건 부동산에 관한 분양계약서를 작성해 주어, 만일 자신이 공사대금채무를 이행하지 못할 때에는 이 사건 부동산으로 대물변제 하겠다는 담보제공을 하였다. C는 원고에게 위 공사대금을 지급하지 못하였으므로 원고는 C에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 있었다. 그런데 C는 피고와 통정하여 아무런 피담보채무가 없음에도 불구하고 허위로 이 사건 가등기를 경료하였다. 따라서 이 사건 가등기는 피담보채무가 없이 허위로 마친 가등기이므로 말소되어야 하고, 원고는 C를 대위하여 위 가등기의 말소를 청구할 수 있다. 따라서 피고는 C에게 위 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 예비적 청구 : 사해행위에 기한 취소 및 가등기말소청구

한편, C는 원고에 대한 강제집행을 면탈할 목적으로 이 사건 부동산을 피고에게 가장으로 처분하였고, 피고는 C의 이러한 사정을 잘 알면서도 C와 공모하여 허위채권에 기한 가장매매를 통하여 이 사건 가등기를 취득한 악의의 수익자이다. 따라서 C와 피고가 공모하여 행한 이 사건 부동산에 관한 매매계약은 원고의 C에 대한 채권보전을 해하는 악의의 법률행위로서 취소되어야 한다. 그러므로 원고는 피고와 C 사이의 이 사건 부동산에 관하여 2020. 4. 18. 체결된 매매계약을 사해행위로서 취소하는 바이고, 그에 따라 피고는 원고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 주장

피고는 C로부터 부동산을 매수하면서 계약금 6,000만원을 지급한 후 계약을 합의해제하였고, 그로 인한 계약금의 반환을 담보하기 위하여 이 사건 가등기를 경료하였던 것이므로 이 사건 가등기는 피담보채무가 있고, 피고로서는 위 가등기로 인하여 원고를 해한다는 점을 전혀 알지 못하였다.

다. 판단

1) 을 1 내지 4호증(가지번호 포함)에 변론의 전취지를 종합하면, 아래 사실을 인정할 수 있다.

2) 피고는 2019. 12. 24. C로부터 화성시 P 대 624m중 298m및 그 지상의 주택1동 건평 99m를 대금 260,000,000원에 매수하는 계약을 체결하였는데, 그 계약금 6,000만원의 지급에 관하여 4,000만원은 피고가 기존에 C에 대하여 가지고 있던 목수공사대금채권으로 상계하기로 하였고, 나머지 2,000만원은 당일 수표 및 현금으로 실제 지급하였다.

나) 그런데 피고는 2020. 1. 10. C와 사이에 위 매매계약을 합의 해제하였고, 당시 C는 위와 같이 계약금으로 지급받은(상계처리 포함) 6,000만원을 피고에게 2020. 1. 31.까지 반환하기로 약정하였다.

다) 그후 C는 위 6,000만원 지급약정을 이행하지 못하였고, 2020. 4. 28. 피고와의 합의에 따라 위 6,000만원의 채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 이 사건 가등기를 경료해 주었다.

2) 위 인정사실을 종합하면, 이 사건 가등기는 피고가 C와 부동산매매계약을 체결하고 계약금 6,000만원을 지급(그중 4,000만원은 기존 공사대금채권과 상계처리)하였다가 매매계약을 합의해제한 후, 위 6,000만원을 반환받기 위한 담보로 경료한 것이라 할 것이므로 피담보채무가 존재한다 할 것이다. 달리 위 가등기가 피담보채무 없이 C와 피고 사이의 통정허위표시로 경료되었다는 점을 인정할 증거가 없다(뿐만 아니라 이 사건 가등기의 경료 경위, 피고와 원고가 서로 알지 못한 사이였던 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 가등기로 인하여 원고의 권리를 해한다는 점을 알지 못한 것으로 보인다).

따라서 이 사건 가등기가 아무런 피담보채무 없이 통정허위표시로 경료된 것이라는 점을 전제로 하는 원고의 위 주위적 청구 및 예비적 청구는 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사 곽동우

부 동 산 목 록

1동의 건물의 표시

경기도 화성시 , , 동

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 2층 호 78.47㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 경기도 화성시 임야 678㎡

2. 경기도 화성시 전 529㎡

3. 경기도 화성시 답 319㎡

- 이 상 -

