

서울동부지방법원 2022. 12. 23 선고 2021가단151310 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정향 담당변호사 임정엽

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2022. 10. 21.

판 결 선 고 2022. 12. 23.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 3. 17. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 D에게 위 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2021. 3. 17. 접수 제46424호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 1. 24. E로부터 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 전세보증금 3억 5,500만 원, 전세기간 2021. 2. 17.부터 2023. 2. 16.까지로 정하여 임차하고, 2021. 1. 27. 이 사건 부동산에 관한 전세계약서에 확정일자를 부여받았으며, 2021. 2. 17.까지 전세보증금을 모두 지급하고, 이 사건 부동산을 인도받아 거주하고 있다.

나. E은 2021. 2. 15. D에게 이 사건 부동산을 위 전세보증금과 같은 3억 5,500만 원에 매도하고 2021. 2. 24. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D은 다시 2021. 3. 17. 이 사건 부동산을 피고에게 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고 피고 앞으로 소유권이전청구권보전의 가등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 가등기가 마쳐질 무렵 D은 이 사건 주택만을 소유하고 있고, 그 외에는 별다른 적극재산이 없었으며, D이 이 사건 주택의 소유권을 이전받으면서 매수가액을 위와 같이 원고의 임차보증금 상당으로 하였고, 피고에 대하여 채권최고액을 2,600만 원으로 한 근저당권을 설정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증, 을 제1, 2, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면 원고는 이 사건 부동산의 매수인인 D에 대하여 임차보증금 반환채권을 가지고 있고 이는 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나. 사행행위 및 사해의사

앞서 든 증거들에 의하면, D은 2021. 3. 17. 이 사건 주택을 피고에게 2억 1,000만 원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고 피고가 D에게 예약 당일 2억 원을 지급하기로 정하고 같은 날 피고 앞으로 소유권이전청구권보전의 가등기를 경료하였으나 피고는 같은 날 D으로부터 이 사건 주택에 관하여 채권최고액 2,600만 원의 근저당권을 받았고 D에게 위 2억 원을 지급하지도 아니한 사실을 인정할 수 있다.

앞서 본 사실과 위 인정사실을 종합하면, D은 채무초과상태에서 2021. 3. 17. 피고와 매매예약을 한

것처럼 가장한 통정허위 표시로 이 사건 가등기를 마친 것으로 봄이 상당하고, 담보가등기라고 하더라도 가등기가 소유권이전청구권보전을 위한 가등기인지 담보가등기인지 외관상 구별하기 어렵고 또 경락으로 반드시 말소되는 것인지 여부가 불분명한 상태에 놓이게 되어 경매절차 진행에 걸림돌이 되고 또한 원고 임차권의 우선변제권이 이 사건 가등기보다 확정일자가 앞선다고 하더라도 경락가액을 낮추게 되어 실질적으로 원고의 임차보증금을 전액 회수하지 못할 위험성을 크게 한다고 할 것이어서, 어느 모로 보나 원고의 임차보증금 반환을 방해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이고, D 및 피고의 사해의사도 추정된다.

따라서 피고와 D 사이의 이 사건 부동산에 관하여 2021. 3. 17. 체결된 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 그에 기한 원상회복으로서 D에게 이 사건 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2021. 3. 17. 접수 제46424호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 이성호

별지

부동산목록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 강동구

철근콘크리트구조 철근콘크리트(평지붕) 5층 다세대주택(16세대)

1층 14.94㎡, 2층 159.88㎡, 3층 159.88㎡,

4층 159.88㎡, 5층 161.22㎡, 옥탑1층 19.56㎡(연면적 제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 강동구 대 260㎡2. 서울특별시 강동구 대 182㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트조 35.08㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권 대지권 442의 27.56.끝.

