

수원지방법원 성남지원 2022. 11. 29 선고 2021가합400277 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정세 담당변호사 류홍섭

피 고 1. B

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 채움 담당변호사 방민주

변 론 종 결 2022. 10. 18.

판 결 선 고 2022. 11. 29.

주 문

1. 이 사건 소 중 원고의 피고 B에 대한 청구부분과 피고 C 및 피고 D에 대한 제1예비적 청구부분을 모두 각하한다.
2. 원고의 피고 C 및 피고 D에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 원고에게, 피고 B는 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2017. 9. 22. 접수 제18048호로 마친 소유권이전청구권가등기의, 피고 C 및 피고 D은 같은 등기소 2020. 2. 12. 접수 제6467호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

제1예비적 청구취지: 피고 C 및 피고 D과 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 12. 16. 체결된 매매계약은 3억 5,800만 원의 한도에서 취소한다. 피고 C 및 피고 D은 원고에게 각 1억 7,900만 원을 지급하라.

제2예비적 청구취지: 피고 C 및 피고 D은 원고에게 별지 목록 기재 제1, 3번 부동산에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2020. 2. 12. 순위 제12번 가등기에 기한 소유권이전등기로 인하여 말소된 같은 등기소 2017. 11. 3. 접수 제21325호로 마친 가압류등기의, 별지 목록 기재 제2번 부동산에 관하여 같은 등기소 2020. 2. 12. 순위 제8번 가등기에 기한 소유권이전등기로 인하여 말소된 같은 등기소 2017. 10. 24. 접수 제20166호로 마친 가압류등기의 각 회복등기에 대한 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 8. 29. E를 상대로 유류분반환 청구소송(수원지방법원 평택지원 2018가합86771)

이하 ‘관련소송’이라 한다)을 제기하여 그 소장부분이 2017. 9. 15. E에게 송달되었다.

나. E는 2017. 9. 22. 그 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 피고 B에게 2017. 9. 21. 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐주었다.

다. 원고는 E에 대한 유류분반환청구권을 보전하기 위해 2017. 10. 24. 별지 목록 기재 제2번

부동산에 관하여 청구금액 84,038,946원의 가압류결정(수원지방법원 평택지원 2017카단10916)을, 2017. 11. 3. 별지 목록 기재 제1, 3번 부동산에 관하여 청구금액 151,773,532원의 가압류결정(같은 법원 2017카단10956)을 각 받았고, 해당 부동산에 관하여 각 가압류등기(이하 ‘이 사건 각 가압류등기’라고 한다)가 마쳐졌다.

라. 관련소송에서 2019. 9. 20. “E는 원고에게 1,000만 원을 2019. 9. 30.까지, 1억 5,000만 원을 2019. 12. 31.까지, 1억 800만 원을 2020. 4. 30.까지, 1억 원을 2020. 6. 30.까지 각 지급한다”는 등의 내용으로 화해권고결정이 내려졌고, 그 결정은 그대로 확정되었다. 원고는 2019. 9. 30. E로부터 1,000만 원을 지급받았다.

마. 피고 C 및 피고 D은 2019. 12. 16. 피고 F로부터 이 사건 가등기에 관한 권리를 양수하고, 같은 날 E와 사이에 이 사건 각 부동산을 35억 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결한 다음, 2020. 2. 12.까지 E에게 위 매매대금 35억 원을 모두 지급하였다.

바. 피고 B는 2020. 2. 12. 피고 C 및 피고 D에게 이 사건 가등기의 이전에 의한 부가등기를 마쳐주었고, 같은 날 피고 C 및 피고 D은 이 사건 가등기에 기해 이 사건 각 부동산 중 각 1/2지분에 관하여 2019. 12. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤으며, 이 사건 각 가압류등기는 모두 직권으로 말소되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9 내지 11, 14호증, 을나 제5, 6, 8호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

E와 피고 B 사이의 이 사건 매매예약은 통정허위표시로서 무효이므로 이 사건 가등기는 원인무효이다. 피고 C 및 피고 D은 이 사건 매매예약 및 이 사건 가등기가 무효임을 알면서 그에 기한 소유권이전청구권을 양도받은 악의의 제3자에 해당하므로 이 사건 소유권이전등기도 무효이다. 따라서 현재 무자력 상태에 있는 E를 대위한 원고에게, 피고 B는 이 사건 가등기를, 피고 C 및 피고 D은 이 사건 소유권이전등기를 각 말소할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 청구부분

가등기의 이전에 의한 부기등기는 기존의 가등기에 의한 권리의 승계관계를 등기부상에 명시하는 것뿐으로 그 등기에 의하여 새로운 권리가 생기는 것이 아닌 만큼 가등기의 말소등기청구는 양수인만을 상대로 하면 족하고, 양도인은 그 말소등기청구에 있어서의 피고적격이 없다(대법원 1994. 10. 21. 선고 94다17109 판결 등 참조).

이 사건 각 부동산에 관하여 피고 B 앞으로 이 사건 가등기가 마쳐졌다가 2020. 2. 12. 피고 C 및 피고 D 앞으로 이 사건 가등기 이전의 부기등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 피고 B를 상대로 이 사건 가등기의 말소를 구하는 부분은 위 법리에 비추어 피고적격이 없는 가등기 양도인을 상대로 하는 것이어서 부적법하다.

다. 피고 C 및 피고 D에 대한 청구부분

(1) 이 사건 매매예약의 통정허위표시 여부

앞서 든 증거, 을가 제1, 3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 매매예약은 E가 원고로부터의 강제집행을 면탈할 목적으로 피고 B와 통정하여 허위로 체결한 무효의 법률행위로 봄이 타당하다.

① E와 피고 B는 평소 교우관계에 있던 사람들이고, E는 원고로부터 관련소송의 소장부분을 송달받은 날로부터 7일 만에 피고 B에게 이 사건 가등기를 마쳐주었다.

② 피고 B는 E와 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금 45억 원의 매매계약을, E 소유의 다른 토지인 구리시 G 전 2209㎡에 관하여 매매대금 12억 원의 매매계약을 각 체결하면서 E에게 계약금 5,700만 원(= 이 사건 각 부동산 4,500만 원 + G 토지 1,200만 원)을 지급하고 이 사건 가등기 등을 마쳤다고 주장하나, 위 각 매매계약에 관하여 구체적인 대금지급 시기 및 방법 등 매매조건이 명시된 계약서가 제출된 바 없고, 계약금도 전체 매매대금의 1%에 불과하여 통상적인 부동산거래에서 매매대금의 10% 정도를 계약금으로 정하는 것과 현저한 차이가 있다.

③ 피고 B는 ‘E가 대출이자 납부가 어려워 대출금상환 독촉을 받자 빨리 팔아야 할 입장에 놓여 저에게

팔아달라고 하여 매매계약을 체결하였다. 동업자를 구하고 은행대출을 일으켜 잔금을 치를 예정이었으나 주변시세에 비해 너무 비싸게 사게 되었음을 알게 되었고 또 본인이 은행대출이 어렵게 되자 E와 합의하에 재매매하기로 결정하였다'는 취지로 주장하나, 이 사건 각 부동산 등의 매매대금 합계액이 57억 원에 이르는 점 등에 비추어, 단순히 E로부터 '팔아달라'는 부탁을 받고 자신이 직접 매수인으로서 매매계(예)약을 체결하였다는 피고 B의 위와 같은 설명은 쉽게 수긍하기 어렵다. 또한 위 주장대로라면, E는 대출금상환 독촉을 받고 있어 이 사건 각 부동산 등의 급매를 부탁했다는 것인데, 그럼에도 E와 피고 B는 이 사건 가등기 후 관련소송에서 화해권고결정이 확정될 때까지 2년이 넘는 기간 동안 이 사건 매매예약을 그대로 유지하고 있었다.

④ 피고 B는 이 사건 각 부동산 등에 관한 계약금 합계 5,700만 원 및 취득세 합계 1,300만 원을 실제로 지출한 점을 들어 이 사건 매매예약이 진정한 매매예약이라고 주장하나, 위 계약금 등의 합계액이 매매대금의 1% 정도에 불과한 점 등에 비추어, 계약금 등의 지출사실이 진정한 매매예약의 결정적 근거가 될 수는 없다.2) ⑤ 원고는 이 사건 각 부동산의 처분과 관련하여 E 및 피고 B를 강제집행면탈죄로 고소하였고, 그 결과 E 및 피고 B는 2022. 9. 16. 불구속 기소되어 현재 제1심 재판(의정부지방법원 남양주지원 2022고단1009) 진행 중이다.

(2) 피고 C 및 피고 D의 악의 여부

통정허위표시의 무효를 대항할 수 없는 제3자란 허위표시의 당사자 및 포괄승계인 이외의 자로서 허위표시에 의하여 외형상 형성된 법률관계를 토대로 새로운 법률원인으로써 이해관계를 갖게 된 사람을 말한다. 여기에서 제3자는 특별한 사정이 없는 한 선의로 추정되며, 제3자가 악의라는 사실에 관한 입증책임은 그 허위표시의 무효를 주장하는 자에게 있다(대법원 1970. 9. 29. 선고 70다466 판결, 대법원 2006. 3. 10. 선고 2002다1321 판결 등 참조).

피고 C 및 피고 D은 피고 B로부터 이 사건 가등기에 관한 권리를 양도받아 가등기이전의 부기등기를 마친 다음, 이 사건 가등기에 기하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 C 및 피고 D은 피고 B와 E 사이에 체결된 이 사건 매매예약 및 이 사건 가등기에 의하여 외형상 형성된 법률관계를 토대로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당한다.

그런데 앞서 든 증거, 을나 제1, 3, 4, 7, 12호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 H에 대한

금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 갑 제4, 6호증을 포함하여 원고가 제출한 증거만으로는 피고 C 및 피고 D이 이 사건 매매예약이 통정허위표시에 해당함을 알면서 피고 B로부터 이 사건 가등기에 관한 권리를 양도받은 사실을 인정하기 부족하고 달리 증거가 없으므로, 위 피고들이 악의의 제3자임을 전제로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

① 피고 C 및 피고 D은 공인중개사를 통하여 피고 B 및 E를 소개받았고, 이 사건 각 부동산을 매수하기 전에는 피고 B나 E를 전혀 알지 못했던 것으로 보인다.

② 피고 C 및 피고 D은 이 사건 각 부동산을 담보로 주식회사 H으로부터 받은 대출금 등으로 E에게 매매계약서에 명시된 매매대금 35억 원 전액을 지급하였는데, 위 매매대금은 위 대출 당시 이 사건 각 부동산에 대한 주식회사 H의 감정평가액(3,201,543,840원)과 비교할 때 지나치게 높거나 낮은 가격으로 볼 수 없다.

③ 부동산 매수인이 가등기권리자로부터 매매예약 완결권 등을 양도받아 취득하는 형식의 거래가 다소 이례적이기는 하나, 피고 C 및 피고 D은 공인중개사 및 법무사의 조언에 따라 위와 같은 방식으로 거래한 것으로 보이고, 피고 C 및 피고 D이 피고 B 및 E와 3자합의 방식으로 계약하였다거나, 피고 B에게 직접 양도대금을 지급하지 않았다는 사정만으로는, 이 사건 매매예약이 통정허위표시에 해당함을 당연히 알고 있었다고 보기 어렵다.

④ 피고 C 및 피고 D은 이 사건 각 부동산을 매수한 후 공사비 5억 2,800만 원을 들여 'I' 직영점을 신축한 후 현재까지 운영하고 있다.

3. 제1예비적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

E와 피고 C 및 피고 D 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약은 E의 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로 원고의 채권액 3억 5,800만 원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 위 피고들은 원고에게 가액반환으로 각 1억 7,900만 원(= 3억 5,800만 원 ÷ 2)을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C 및 피고 D의 본안 전 항변(제척기간 도과)에 대한 판단

채무자 소유의 부동산에 관하여 수익자의 명의로 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기가 경료되었다가 그 가등기에 기한 소유권이전의 본등기가 경료된 경우에, 가등기의 등기원인인 법률행위와 본등기의 등기원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 본등기의 기초가 된 가등기의 등기원인인 법률행위를 제쳐놓고 본등기의 등기원인인 법률행위만이 취소의 대상이 되는 사해행위라고 볼 것은 아니므로, 가등기의 등기원인인 법률행위가 있는 날이 언제인지와 관계없이 본등기가 경료된 날로부터 사해행위 취소의 소의 제척기간이 진행된다고 볼 수 없다(대법원 1996. 11. 8. 선고 96다26329 판결 등 참조).

이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 9. 21. 이 사건 가등기가 마쳐진 사실, 피고 C 및 D은 2019. 12. 16. 피고 B로부터 이 사건 가등기에 관한 권리를 양도받아 2020. 2. 12. 이 사건 가등기 이전의 부기등기를 마친 다음 이 사건 가등기에 기하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실, 이 사건 소유권이전등기가 마쳐짐으로 인하여 이 사건 각 가압류등기가 모두 직권으로 말소된 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고 C 및 피고 D은 피고 B로부터 이 사건 가등기에 관한 매매예약 완결권 또는 이 사건 매매예약상 예약자의 지위를 이전받아 E에 대하여 매매예약 완결권을 행사한 결과로서 이 사건 소유권이전등기의 등기원인인 매매계약이 성립한 것으로 볼 수 있어, 이 사건 소유권이전등기의 등기원인인 법률행위(2019. 12. 16. 매매)와 이 사건 가등기의 등기원인인 법률행위(2017. 9. 21. 매매예약)가 명백하게 다르다고 보기 어렵다.3) 따라서 원고의 피고 C 및 피고 D에 대한 사해행위취소청구권의 제척기간은 이 사건 매매예약을 기준으로 판단하여야 한다고 봄이 타당하다. 그런데, 을나 제10호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 E에 대한 유류분반환청구권을 보전하기 위하여 2017. 10. 31. 별지 목록 기재 제1, 3번 부동산 등에 대한 가압류(수원지방법원 평택지원 2017카단10956)를 신청하면서 가압류신청서에 'E가 피고 B 등과 매매예약을 원인으로 하는 이 사건 가등기를 경료하였기에 상속받은 다른 부동산들만으로는 전체 유류분 가액에 미치지 못할 것으로 보인다. 또한 E는 부동산들에 수개의 근저당권을 설정하였기 때문에 근저당권으로 담보된 채무를 제하면 실제 가치는 많지 않을 것으로 사료된다'고 기재한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 원고는 늦어도 위 가압류신청서 작성 무렵에는 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 이 사건 가등기가 마쳐진 사실 및 E의 나머지 재산만으로는 자신의

유류분청구권을 담보하기에 부족하다는 사실을 알고 있었고, 또한 E의 사해의사도 알고 있었던 것으로 봄이 타당하다.

그렇다면 원고가 E의 이 사건 매매예약에 의한 사해행위를 안 날인 2017. 10. 31.부터 1년이 경과한 2021. 1. 11. 제기된 이 사건 소는 사해행위취소청구권의 제척기간을 도과한 것으로서 부적법하다.

4. 제2예비적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

E와 피고 B 사이의 이 사건 매매예약은 통정허위표시로서 무효이거나 합의에 의하여 해제되어 매매예약 완결권이 소멸되었으므로 이 사건 가등기도 그 효력을 상실하여 말소되어야 하는데, 피고 C 및 피고 D와 E는 무효로 된 이 사건 가등기를 유용하기로 합의하고 이 사건 가등기를 이용하여 본등기를 마쳤는바, 피고 C 및 피고 D은 위 가등기 유용합의 이전에 등기부상 이해관계를 가지게 된 원고(가압류채권자)에 대하여는 가등기의 유효를 주장할 수는 없으므로, 원고에게 이 사건 가등기에 기한 본등기에 의하여 직권 말소된 이 사건 각 가압류등기의 회복등기에 대한 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

나. 판단

원고와 피고 B 사이의 이 사건 매매예약은 통정허위표시에 해당하여 무효이지만, 피고 C 및 피고 D은 이 사건 매매예약 및 이 사건 가등기의 유효함을 믿고 이에 의하여 외형상 형성된 법률관계를 토대로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 해당함은 앞서 본 바와 같은바, 갑 제4, 6호증을 포함하여 원고가 제출한 증거만으로는, 피고 C 및 피고 D이 이 사건 매매예약의 무효 또는 합의해제로 인하여 이 사건 가등기가 무효임을 알면서 이를 유용하기로 E와 합의하였다고 보기 어려우므로, 원고의 주장은 이유 없다.

5. 결론

이 사건 소 중 원고의 피고 B에 대한 청구부분과 피고 C 및 피고 D에 대한 제1예비적 청구부분은 모두 부적법하므로 이를 모두 각하하고, 원고의 피고 C 및 피고 D에 대한 주위적 청구 및 제2예비적 청구는

모두 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 강종선, 판사 권슬기, 판사 임세준

별지

1) 원래 사건번호는 수원지방법원 평택지원 2017가단59480이었으나, 청구취지가 확장되어 민사합의부로 이송되었다.

2) 더구나 피고 B는 계약금 5,700만 원 중 400만 원은 현금으로 지급하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

3) 원고가 들고 있는 대법원 2021. 9. 30. 선고 2019다266409 판결은, 매매예약 완결일로부터 10년의 소멸시효기간이 경과한 후에 새로 매매계약을 체결하면서 말소되어야 할 가등기를 유용하기로 합의하고 가등기를 기초로 본등기를 해 준 사안으로 이 사건에 그대로 적용할 수 없다(특히 뒤에서 보는 바와 같이, 피고 C 및 피고 D와 E 사이에는 이 사건 가등기에 관한 유용합의가 있었다고 보기도 어렵다).