

의정부지방법원 고양지원 2022. 10. 28 선고 2022가합70660 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 지평

담당변호사 한재철

소송복대리인 변호사 변혜연

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2022. 8. 26.

판 결 선 고 2022. 10. 28.

주 문

1. 피고 B와 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 11. 29. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고 B는 D에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2021. 12. 2. 접수 제112304호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B와 피고 C 사이에 2021. 12. 1. 체결한 근저당권 설정계약을 취소하고, 피고 C은 피고 B에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2021. 12. 2. 접수 제112305호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권 발생

1) 원고는 2021. 5. 11. D과 사이에, 원고가 2021. 7. 31.까지 파주시 E 외 1필지 지상에 다세대 주택을 신축하는 사업을 진행하는 D에게 합계 3억 원을 투자하고, D은 원고에게 2021. 10. 31.까지 투자원금과 수익금 1억 원(원고가 투자한 돈이 3억 원에 미달하는 경우에는 실제 투자한 돈에 비례하여 수익금 지급)을 지급하되, D은 투자금과 수익금 담보를 위해 원고에게 신축 다세대 주택 중 2개 호실의 분양계약서를 작성해 주기로 하는 등의 내용이 포함된 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 투자계약'이라 한다).

2) 원고는 D에게 2021. 5. 12. 5,000만 원, 2021. 7. 16. 8,000만 원, 2021. 7. 19. 7,000만 원, 2021. 9. 3. 1,000만 원, 2021. 10. 12. 3,000만 원, 2021. 10. 20. 2,000만 원 합계 2억 6,000만 원을 송금하였다.

3) D은 2021. 10. 31.까지 원고에게 투자원금 2억 6,000만 원과 이에 대한 수익금 86,666,000원[= 1억 원 × (2억 6,000만 원 ÷ 3억 원), 1,000원 이하 버림] 합계 346,666,000원을 지급하지 않았다. 이에 원고는 D을 상대로 광주지방법원 순천지원 2022차전299호로 지급명령을 신청하여, 2022. 2. 9. 지급명령을 받았다.

나. 이 사건 토지 매매계약 등

- 1) 한편 D은 이 사건 투자계약을 체결할 당시 별지 목록 기재 각 토지의 소유자였다(이하 별지 목록 기재 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 토지’라 하고, 개별 토지를 가리킬 필요가 있을 때에는 지번만 기재한다. F, E, G 토지는 모두 2020. 3. 11. 파주시 H 토지에서 분할되었고, I 토지는 2021. 7. 7. F 토지에서 분할되었는바, I 토지가 분할되기 전의 F 토지를 따로 ‘분할 전 F 토지’라 한다).
- 2) 이 사건 투자계약을 체결할 당시, 분할 전 F 토지와 E, G 토지에 관하여는 2019. 6. 12. 등기된 J조합 명의의 채권최고액 11억 3,880만 원 근저당권이 설정되어 있었고, 분할 전 F 토지와 E 토지에 관하여는 2021. 3. 31. 등기된 K 명의의 채권최고액 8억 원 근저당권이 설정되어 있었다.
- 3) D은 분할 전 F 토지와 E 토지에 관하여 2021. 5. 25. L에게 채무자 D, 채권최고액 3억 원의 근저당권설정등기를 마쳐 주었다. 같은 날 K는 분할 전 F 토지와 E 토지에 관한 근저당권설정등기를 말소하였다.
- 4) D은 이 사건 토지에 관하여 2021. 11. 29. 피고 B와 매매계약을 체결하고, 2021. 12. 2. 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 ‘이 사건 매매계약’ 및 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).
- 5) 피고 B는 2021. 12. 1. 피고 C와 근저당권설정계약을 체결하고, 2021. 12. 2. 피고 C 앞으로 채무자 피고 B, 채권최고액 2억 6,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐 주었다(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’ 및 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다).
- 6) 피고 C은 2021. 12. 1. 명의자가 ‘M 법무사’인 은행 계좌에 4,500만 원, 명의자가 ‘피고 B(N)’인 은행 계좌에 1억 5,300만 원을 각 송금하였다.

다. 기타 사정

- 1) L는 분할 후 F 토지, E, I 토지에 대하여 의정부지방법원 고양지원 O로 임의경매를 신청하여 2022. 1. 4. 임의경매개시결정을 받았으나, 2022. 6. 13. 임의경매신청을 취하하였다.
 - 2) 피고 C은 2022. 5. 20. 서울수서경찰서에 피고 B의 남편인 P를 사기 혐의로 고소하였다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을다 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

D은 이 사건 토지의 감정평가액 합계 1,443,005,000원보다 약 3억 원이 큰 합계 1,785,466,000원의 채무를 부담한 채무 초과 상태에서 이 사건 토지를 피고 B에게 처분하였는바, 이 사건 매매계약과 이 사건 근저당권설정계약은 모두 사해행위로 취소되어야 하고 피고들은 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기와 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고 C

피고 C은 피고 B의 남편 P로부터 ‘2억 원만 빌려 주면 연 12%의 이자를 지급하고 2개월 후 반드시 지불하겠다. L의 선순위 근저당권은 일주일 후 해제될 것이고, 등기만 되면 지상 건물 시설자금으로 충분히 상환할 수 있다’는 말을 듣고 2억 원을 대여하였는바, 당시 D과 피고 B의 사해행위를 알지 못하였다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구 부분

자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

나. 피고 C에 대한 청구 부분

갑 제5호증 기재에 의하면, ① 피고 B의 남편 P는 2021. 10. 19. D의 아버지 Q와 사이에, P가 D으로부터 이 사건 토지, 이에 인접한 파주시 H, R, S, T 4필지 토지, E 지상에 신축 중인 다세대 주택을 매매대금 합계 33억 원에 매수하는 계약을 체결한 사실, ② 위 매매계약상 계약금 2억 원은 ‘사업부지 전체의 매매계약서 일괄 접수 후(인허가 서류 포함) 2021. 10. 30. 지급하고, 중도금 25억 원은 대안대출1) 및 대출승계로 지급하고, 잔금 6억 원은 공동주택(U동)2) 사업승인 후 14일 이내에 지급하기로 약정한 사실이 인정된다. 그리고 앞서 본 사실관계에 의하면, ③ D이 2021. 11. 29. 피고 B와 매매계약을 체결하고 2021. 12. 2. 피고 B 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐

주었고3), 피고 C은 2021. 12. 1. 법무사 계좌로 4,500만 원, 피고 B 계좌로 1억 5,300만 원 합계 1억 9,800만 원을 지급하고 2021. 12. 2. 이 사건 토지에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤다. 위 사실관계에 의하면 피고 C은 P의 요청에 따라 그 처인 피고 B 명의 계좌로 1억 5,300만 원을 지급하고 이 사건 토지 소유권이전등기를 하는 데 사용된 4,500만 원을 담당 법무사 계좌에 지급함으로써 P에게 합계 1억 9,800만 원을 대여하고 그 담보로 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤음을 알 수 있다. 부동산을 매수하려는 사람에게 매수자금 또는 부대비용으로 사용할 금원을 대여하고 부동산 매수인 앞으로 소유권이전을 마치면서 곧바로 채권자 앞으로 근저당권을 설정하는 것이 부동산 거래에서 특별히 이례적이라고 보기 어렵다. 피고 C은 P로부터 이 사건 토지 일부에 설정된 L 명의의 근저당권이 곧 해제될 것이라고 들었다고 주장하는바, 피고 C으로서는 당장 이 사건 토지의 담보가치가 충분하지 않더라도 이 사건 토지에 근저당권설정등기를 마쳐 두어야 L의 근저당권이 해제될 경우 우선순위를 확보할 수 있으므로, 선순위 근저당권이 있는 이 사건 토지에 추가로 이 사건 근저당권설정등기를 마쳤다고 하여 이례적이라고 볼 수도 없다. 피고 C은 P에게 속아 금원을 대여하였다면서 P를 사기 혐의로 고소하였다. 이러한 사정을 모두 종합하면, 피고 C은 D의 사해행위를 인식하지 못한 채 P를 믿고 금원을 대여하면서 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 근저당권설정등기를 하였다고 판단된다. 사해행위를 알지 못하였다는 취지의 피고 C의 주장은 이유 있고, 피고 C이 악의의 전득자라는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전기흥, 판사 이정훈, 판사 서동원

별지

목 록

1. 파주시 F 공장용지 401㎡
2. 파주시 E 공장용지 367㎡
3. 파주시 G 공장용지 141㎡
4. 파주시 I 공장용지 46㎡. 끝.

1) '대환대출'의 오기로 보인다.

2) 기존에 신축 중인 다세대 주택과는 별개의 건물로 보인다.

3) D과 피고 B가 2021. 11. 29. 체결한 매매계약과 P와 Q가 2021. 10. 19. 체결한 매매계약 사이에 어떤 관계가 있는지, 피고 B 또는 P가 D 또는 Q에게 매매대금을 지급하였는지, 지급하였다면 그 금액은 얼마인지 등을 알 수 있는 자료는 없다