

수원지방법원 안산지원 2023. 12. 21 선고 2023가합6458 판결 [소유권이전등기말소 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 단원

담당변호사 이수영

피고B

소송대리인 변호사 오지혜

변론 종결 2023. 10. 12.

판결 선고 2023. 12. 21.

주 문

1. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 인천지방법원 2022. 7. 22. 접수 제251169호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차와 인천지방법원 2019. 1. 9. 접수 제9402호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 주문 제1항과 같다.

예비적 청구취지: 피고와 C 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관한 2022. 7. 22. 자 매매를

528,695,000원의 범위에서 취소하고, 피고는 원고에게 528,695,000원 및 이에 대하여 이 사건

판결확정일 다음날부터 완제일까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인력공급업체를 실질적으로 운영하는 사람으로 주식회사 D(이하 'D'이라고 한다)에게 인력공급을 해 준 사람이고, D은 E이 대표이사, C가 사내이사로 등기되어 있었던 휴대폰 부품 제조 및 가공업을 하는 회사이며, 피고는 건물청소 및 용역업을 하는 F 주식회사를 실질적으로 운영하는 사람이다.

나. 원고와 C는 2017. 7. 6. 법무법인 G 증서 2017년 제547호로 '원고가 C에게 300,000,000원을 이자율 및 지연손해금율은 연 20%로, 변제는 2017. 10.부터 2018. 12.까지 매월 말일에 20,000,000원씩 분할하여 변제하기로 정하여 대여하였고, J은 위 차용금채무를 연대보증한다'는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(이하 '이 사건 공정증서')를 작성하였다.

다. C는 2019. 1. 9. 피고에게 자신의 소유이던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'이라고 한다)에 관하여 인천지방법원 2019. 1. 9. 접수 제9402호로 2019. 1. 8. 자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 위 가등기를 '이 사건 가등기'라고 하고, 위 매매예약을 '이 사건 매매예약'이라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 원고는 2022. 5. 16. 이 사건 공정증서를 집행권원으로 하여 이 사건 아파트에 대한 강제경매를 신청(인천지방법원 H)하였고, 위 법원은 2022. 5. 16. 강제경매개시결정을 하였다.

마. 피고는 2022. 7. 22. 이 사건 아파트에 관하여 인천지방법원 2022. 7. 22. 접수 제251169호로 같은 날의 매매를 원인으로 하여 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마쳤다(이하 위 본등기를 '이 사건 본등기'라고 하고, 위 매매를 '이 사건 매매계약'이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 3호증, 을제23호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고의 주위적 주장

①피고는 E, C와 함께 D를 동업으로 운영하면서 C의 다른 채권자들로부터 이 사건 아파트에 대한 강제집행을 회피하기 위하여 이 사건 가등기 및 본등기를 마친 것일 뿐, 실질적으로 C와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관한 소유권을 이전할 의사의 합치는 없었다. 결국 이 사건 가등기와 본등기는 통정허위표시로서 무효인 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약을 원인으로 한 무효인 등기들이어서 모두 말소되어야 한다. ②또한 이 사건 가등기는 담보가등기인데 피고는 이 사건 본등기 당시 가등기담보등에관한법률 제3조, 제4조, 제14조의 절차를 위반하였으므로 이 점에서도 이 사건 본등기는 무효이다. ③그런데 C는 무자력임에도 이 사건 아파트에 관한 무효의 이 사건 가등기 및 본등기에 대한 말소등기청구권을 행사하지 않고 있으므로, 원고는 이 사건 공정증서에 기한 채권을 보전하기 위하여 C를 대위하여 이 사건 가등기 및 본등기의 말소를 구한다.

나. 원고의 예비적 주장

C가 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 가등기 및 본등기를 마쳐줄 당시 채무초과상태에 있었고, 이러한 채무초과상태에서 이 사건 아파트에 관하여 피고와 체결한 2019. 1. 8. 매매예약 및 2022. 7. 22. 매매계약은 원고를 포함한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. 그런데 피고는 이 사건 아파트에 관하여 자신 명의로 소유권이전등기를 마친 다음 2022. 9. 28. 이 사건 아파트에 설정되어 있던 주식회사 I의 선순위 근저당권을 말소시켰으므로 사해행위취소에 따른 원물반환이 불가능하여 원고에게 가액배상을 해야 한다. 가액배상금 산정에 있어서는, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트의 시가 770,000,000원에서 위 주식회사 I 선순위 근저당권의 피담보채무 241,305,000원을 공제한 528,695,000원으로 한다. 따라서 피고와 C 사이의 이 사건 아파트에 관한 2022. 7. 22. 자 매매계약을 528,695,000원 범위에서 취소하고, 피고는 원고에게 528,695,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 완제일까지 민법 소정의 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

다. 피고의 주장

피고는 C에게 회사운영자금 명목으로 433,253,655원을 대여하였고 위 대여금을 담보하기 위하여 이 사건 아파트에 이 사건 가등기를 마친 것인데, C가 위 대여금채무 등을 변제하지 아니하자 그동안 피고가 C에 대하여 가지고 있는 대여금채권 등을 정산한 뒤 이 사건 아파트에 본등기를 마친 것이므로

이 사건 가등기 및 본등기는 모두 유효하다.

3. 판단

을제10 내지 18, 20, 21, 24호증의 각 기재에 의하면, 피고가 C 등에게 아래 피고가 제출한 표의 기재와 같이 금원을 송금한 사실(순번 제13번 항목은 송금한 내역이 아니므로 제외)은 인정된다.

그러나 을제10, 11, 13, 14, 20, 21호증의 각 기재 및 변론전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매예약과 매매계약은 통정허위표시로서 무효라고 봄이 타당하고, 그렇다면 이 사건 가등기와 본등기는 모두 원인무효의 등기로서 말소되어야 할 등기라고 할 것이다. 또한 원고는 C의 채권자로서 C를 대위하여 피고를 상대로 이 사건 가등기 및 본등기의 말소를 구할 수 있으므로, 피고는 C에게 이 사건 아파트에 관하여 마쳐진 이 사건 가등기 및 본등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

1	2017-05-22	30,000,000		을 제10호증	
2	2017-05-29	10,000,000		을 제11호증	
3	2017-05-29	5,000,000		을 제12호증	
4	2017-06-05		38,000,000	을 제13호증	원금 변제 총당
5	2017-06-05	100,000,000		을 제14호증	
6	2017-06-13	13,730,949		을 제15호증	
7	2017-06-13	4,500,000		을 제16호증	
8	2017-06-20		90,000,000	을 제24호증	원금 변제 총당
9	2017-08-18		1,250,000		이자 변제 총당
10	2017-08-30	20,000,000		을 제17호증	
11	2017-09-01	136,200,000		을 제18호증	
12	2017-09-18		2,810,000		
13	2018-12-18	90,000,000		을 제21호증	기계대금(외상)
14	2021-10-01	23,822,706		을 제20호증	
합계	433,253,655	132,060,000			

① 다른 사람의 예금계좌에 금전을 이체하는 등으로 송금하는 경우 그 송금은 소비대차, 증여, 변제 등

다양한 법적 원인에 기하여 행하여질 수 있는 것이므로, 그러한 송금이 있었다는 사실만으로 소비대차에 관한 당사자의 의사합치가 있었다고 쉽사리 단정할 수 없다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2012다30861 판결 등 참조).

②피고는 C, E에게 베트남에서 회사를 운영하기 위한 자금으로 여러 차례 금원을 대여하였고, 그 대여금 채무를 담보하기 위하여 이 사건 가등기를 설정한 것이라고 주장하고 있으나, 피고가 C에게 금전을 대여하면서 작성한 차용증 등 처분문서가 제출되지 아니하여, 위 금전이체 사실만으로 피고와 C 사이에 금전소비대차계약이 있었음을 인정하기는 부족하고, 아래와 같은 이유로도 피고 주장의 금전소비대차계약의 존재를 받아들이기 어렵다.

③을제10, 11호증의 각 기재에 의하면, 피고의 처가 E에게 3,000만 원과 1,000만 원을 송금하면서 송금메모에 'E대여금', 'E대여'라고 표시하였는데, C가 E의 채무에 대하여도 연대하여 채무를 부담하기로 하였다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 피고가 E에게 송금한 금원을 C에게 대여한 것이라고 보기는 어렵다.

④을제20호증의 기재에 의하면 피고와 C의 금전거래내역 중 하나인 2021. 10. 1. 자 33,822,706원에 대한 거래내용에서는 'C 대여금'이라고 기재되어 있는 것 이외에 다른 금전거래내역에는 위와 같은 표시가 없고, 피고는 2017. 6. 5. C에게 1억 원을 대여하였다고 주장하나, 을제13, 14호증의 각 기재에 의하면 피고가 위 일시경 J을 통하여 C로부터 38,000,000원을 변제받자마자 10분 후에 1억 원을 D에 송금한 사실이 인정되는데, 위와 같이 극히 짧은 시간에 변제와 대여가 이루어진 금전소비대차계약은 이례적인 일이다.

⑤피고는 C에게 기계 15대를 90,000,000원에 매도하였다고 주장하였으나, 을제21호증의 기재에 의하면, C가 위 기계들을 베트남으로 수출하면서 신고한 수출금액은 39,432,414원이다. 그런데 약 1억 원에 가까운 기계를 매도하면서 매매계약서 등을 작성하지 아니한 것은 이례적이고, 기계대금을 객관적으로 추정할 수 있는 수출신고금액이 피고가 주장하는 매도대금과는 상당한 차이가 있어 피고가 C에게 기계매매대금으로 90,000,000원의 채권이 있다는 점에 대하여 그대로 믿기 어렵다.

⑥피고는 C와 이 사건 본등기를 경료하면서, 당시 이 사건 아파트의 매매대금을 시가 보다 높은 가격인 770,000,000원으로 정하여 매수하면서, C의 가족이 이 사건 아파트에서 계속 거주할 수

있도록 별도 인도청구를 하지 않기로 약정하였다고 주장하나, 갑제5호증의 기재에 의하여 인정되는 이 사건 아파트의 2022. 7. 시가가 7억 3,000만원인 사실에 비추어보면, 피고의 위 주장과 같은 거래는 매우 이례적인 것이고, 쉽게 믿기 어렵다.

⑦또한 피고의 주장에 따르면 2016. 3.경부터 D과 C에게 인력공급대금채권 및 대여금채권이 있었다는 것인데, 그동안 C에게 그 채무의 변제를 요청하였을 것임에도, 채무의 변제를 요청한 자료도 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이성진

판사정선희

판사이규봉

별지