

서울중앙지방법원 2022. 3. 4 선고 2021나33441 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 이대복, 박장미

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 변환철, 이재욱

변 론 종 결 2021. 12. 10.

판 결 선 고 2022. 3. 4.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 6. 9. 선고 2020가단5228734 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2020. 6. 10. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 C에게 서울북부지방법원 2020. 7. 8. 접수 제153239호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
다. 피고는 C에게 서울북부지방법원 2010. 12. 27. 접수 제57737호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 주문 제2항과 같은 판결. 예비적으로, 피고는 원고에게, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2010. 12. 27. 접수 제57737호의 가등기에 기한 소유권이전등기로 인하여 각 말소된 서울북부지방법원 2020. 4. 14. 접수 제89612호로 마친 강제경매개시결정등기의 회복등기에 대한 승낙의 의사표시를 하라(원고는 별지 목록 제2항 기재 부동산에 마쳐진 가등기의 접수번호를 제57736호로 기재하였으나 이는 오기로 보인다). 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울북부지방법원 2010. 12. 27. 접수 제57737호로 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C 등을 상대로 공유물분할 청구의 소를 제기하여, 2019. 12. 13. 서울고등법원으로부터 C은 원고에게 90,276,146원과 이에 대하여 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 취지의 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. 한편 C은 2010. 12. 27. 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 2002. 3. 2.자 매매예약을 원인으로 하여 서울북부지방법원 2010. 12. 27. 접수 제57737호로 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐주었고, 2020. 7. 8. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 6. 10.자 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 이 사건 가등기에 기하여 서울북부지방법원 2020. 7. 8. 접수 제153239호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 C은 이 사건 각 부동산 외에 별다른 재산이 없었던 반면, 원고에 대한 위 판결금 채무 이외에도 피고에 대하여 다액의 채무를 부담하고 있는 등 채무초과의 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 5호증, 을 1, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 채권자취소권 주장 및 판단

1) 가등기에 기하여 본등기가 마쳐진 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 다르지 않다면 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인인 법률행위를 기준으로 하여 판단해야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결, 대법원 2006. 12. 21. 선고 2004다24960 판결 참조). 그러나 가등기와 본등기의 원인인 법률행위가 다르다면 사해행위 요건의 구비 여부는 본등기의 원인인 법률행위를 기준으로 판단해야 하고 제척기간의 기산일도 본등기의 원인인 법률행위가 사해행위임을 안 때라고 보아야 한다. 한편 채무자가 유일한 재산인 부동산에 관하여 가등기의 효력이 소멸한 상태에서 새로 매매계약을 체결하고 말소되어야 할 가등기를 기초로 하여 본등기를 한 행위는 가등기의 원인인 법률행위와 별개로 일반채권자의 공동담보를 감소시키는 것으로 특별한 사정이 없는 한 채권자취소권의 대상인 사해행위이고, 이때 본등기의 원인인 새로운 매매계약을 기준으로 사해행위 여부나 제척기간의 준수 여부를 판단해야 한다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2019다266409 판결).

2) 위 법리에 비추어 보면, C은 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 2002. 3. 2.자 매매계약을 원인으로 마쳐진 이 사건 가등기의 효력이 소멸한 이후인 2020. 6. 10. 피고와 새로이 이 사건 매매계약을 체결하고, 말소되어야 할 이 사건 가등기를 기초로 하여 2020. 7. 8. 본등기인 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 것이므로, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 채권자를 해하는 사정을 알면서 한 사해행위에 해당하고, 피고의 악의는 추정된다.

3) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고와 C 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 취소되어야 할 것이고, 원상회복으로서 피고는 C에게 위 각 부동산에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4) 이에 대하여 피고는, 자신은 C의 채권자로서, 원리금 합계에 미치지 않는 이 사건 각 부동산을 매매의 형식으로 대물변제를 받으면서 채권을 회수한 것으로, C의 재산상태 및 위 부동산의 증여로 인하여 원고를 비롯한 다른 채권자들을 해하게 된다는 사정에 관하여는 알지 못하였다고 다룬다. 그러나 사해행위 취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게

입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것인 바, 을 1 내지 4호증의 각 기재만으로는 피고가 위와 같은 사정을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 채권자대위권 주장 및 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고의 이 사건 각 부동산에 관한 2002. 3. 2.자 매매예약에 기한 매매예약완결권은 제척기간인 10년의 기간이 경과함으로써 소멸하였다 할 것이고, 원고는 무자력인 C의 채권자로서 원고가 C의 권리를 대위하여 행사하는 것이 원고 채권의 현실적 이행을 유효·적절하게 확보하기 위하여 필요한 경우에 해당한다고 할 것이며, 원고의 대위권 행사가 C의 자유로운 재산관리행위에 대한 부당한 간섭이 된다고 보이지도 않으므로 보전의 필요성도 인정된다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다71784 판결 참조).

2) 따라서 피고는 C에게 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 주위적 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 권양희, 판사 주채광, 판사 석준협

별지

부동산의 표시

1. [토지] 서울특별시 성북구 대 733㎡
 중 지분 2955분의 704.3

2. [집합건물]

1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 동

철근콘크리트조 슬래브2층 점포

1층 173.55㎡ 2층 173.55㎡ 옥탑 19.14㎡ 지하실 173.55㎡

전유부분의 건물의 표시

지하1층 철근콘크리트조 점포 173.55㎡

중 지분 3분의 1

3. [집합건물]

1동의 건물의 표시

서울특별시 성북구 동

철근콘크리트조 슬래브 2층 점포

1층 175.74㎡ 2층 175.74㎡ 옥탑 19.14㎡ 지하실 175.74㎡

전유부분의 건물의 표시

지하1층 철근콘크리트조 점포 175.74㎡

중 지분 3분의 1

