

인천지방법원 부천지원 2023. 7. 18 선고 2021가단107949 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 헌암

담당변호사 유병일, 전수려

피 고 1. B 농업회사법인 주식회사

소송대리인 법무법인 아이엠

담당변호사 임동규, 임동호

2. C

3. D

변 론 종 결 2023. 3. 21.

판 결 선 고 2023. 7. 18.

주 문

1. 피고 C과 E 사이에 체결된 별지2 목록 기재 각 부동산에 관한 2020. 2. 10.자 근저당권설정계약은 이를 각 취소한다1).

2. 피고 C은 E에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 진도등기소 2020. 8. 10.자 접수 제6979호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 피고 D은 E에게 별지2 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 진도등기소 2011. 1. 11.자 접수 제288호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 원고의 피고 B 농업회사법인 주식회사에 대한 청구를 기각한다.

5. 소송비용 중 원고와 피고 B 농업회사법인 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고 B 농업회사법인 주식회사에 대하여: 피고 B 농업회사법인 주식회사(이하 ‘피고 회사’라고만 한다)와 F 농업회사법인 주식회사 사이에 체결된 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 2020. 8. 3.자 매매계약은 21,783,260원의 범위 내에서 이를 각 취소한다. 피고 회사는 원고에게 21,783,260원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 C에 대하여: 주문 중 피고 C 해당 부분 기재와 같다. 피고 D에 대하여: 주문 중 피고 D 해당 부분 기재와 같다.

이 유

[피고 회사에 대한 청구]

1. 인정사실

가. G단체는 H의 관리기관의 지위에서 2017. 9. 28. F 농업회사법인 주식회사(이하 ‘소외 회사’라고 한다)와 사이에, 소외 회사가 원고로부터 차용할 150,000,000원에 관하여 신용보증금액을 127,500,000원으로, 신용보증기간을 대출일로부터 2년까지로 정하여 신용보증약정(이하 ‘제1차 신용보증약정’이라고 한다)을 체결하였고, 소외 회사는 그 무렵 위와 같은 제1차 신용보증약정 아래 대출 명목으로 원고로부터 150,000,000원을 차용하였다(이하 ‘이 사건 차용금’이라고 한다). 이후 제1차 신용보증약정의 신용보증기간의 만기가 2020. 9. 28.로 연장되었다.

나. 한편 G단체는 2019. 4. 30. 소외 회사와 사이에, 소외 회사가 J은행으로부터 차용할 595,000,000원을 보증금액으로, 신용보증기간을 대출일로부터 3년까지로 정하여 또다른

신용보증약정(이하 '제2차 신용보증약정'이라고 한다)을 체결하였고, 소외 회사는 그 무렵 제2차 신용보증약정 아래 J은행으로부터 595,000,000원을 차용하였다.

다. 2020. 8. 29. 소외 회사가 원고에 대하여 이 사건 차용금의 원리금 변제를 연체하는 신용보증사가 발생하였고, G단체 측에서 2020. 12. 7. 원고에게 제1차 신용보증약정에 따라 129,972,824원을 변제하였다. G단체 측에서는 2020. 11. 16. J은행에 대하여 제2차 신용보증약정에 따라 601,640,912원을 변제하기도 하였다.

라. 그런데 소외 회사는 2020. 8. 3. 피고 B 농업법인 주식회사(피고 회사)와 사이에 소외 회사 소유의 유일한 부동산인 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매대금을 2,300,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 피고 회사에 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2020. 8. 14. 접수 제93648호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

마. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1부동산에는 채무자 소외 회사, 근저당권자 주식회사 K(이하 'K은행'이라고만 한다), 채권최고액 2,400,000,000원으로 하는 2019. 5. 27. 접수 제44521호 근저당권설정등기 및 공장저당(제2019-211호)이 마쳐져 있었다(이후 채권최고액을 2,820,000,000원으로 하는 2019. 7. 10. 접수 제55382호 근저당권변경등기가 마쳐졌다. 이하 위 등기를 '이 사건 제1 근저당권설정등기'라고 한다).

바. 서울중앙지방법원 2021가단5187663 구상금청구 소송(이하 '관련 소송'이라고 한다) 중 진행한 감정인 L의 시가 감정 결과에 의하면, 이 사건 매매계약시인 2020. 8. 3. 기준 이 사건 제1부동산의 전체 감정평가액은 2,404,276,000원이다.

사. 이 사건 매매계약 무렵인 2020. 8. 14. 기준 소외 회사의 K은행에 대한 이 사건 제1근저당권설정등기의 피담보채무의 원금 합산액은 대략 2,289,990,447원이고, 소외 회사는 K은행에 대하여 위 피담보채무 외에 다른 채무를 부담하고 있지 않았다.

아. 원고의 소외 회사에 대한 이 사건 차용금 채권은 2021. 3. 11. 기준으로 대출원리금 잔액 21,783,260원이 남아 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을가 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호

포함)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 피보전채권의 존부 및 이 사건 매매계약 당시 소외 회사의 채무초과 여부

위 인정사실 기재와 같이, 신용보증사고의 발생으로 G단체 측에서 2020. 12. 7. 원고에게 제1차 신용보증약정에 따라 129,972,824원을 변제하였으나, 원고의 소외 회사에 대한 이 사건 차용금 채권은 여전히 2021. 3. 11. 기준 21,783,260원이 남아 있다. 이는 사해행위취소소송에 있어서의 피보전채권이 될 수 있다.

또한 위 인정사실 기재와 같이, 소외 회사의 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1 부동산은 소외 회사의 유일한 재산이었던 사정이 인정되고, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 소외 회사가 이 사건 매매계약 당시 위 인정사실에서 나타난 K은행, A은행, J은행 외에도 M은행, N은행 등 여러 금융기관으로부터 돈을 차용하였고, 위 각 금융기관에 대한 차용금에 대하여 원고, 신용보증기금 등과 신용보증약정을 체결한 상태였던 것으로 보이는 점, ② 소외 회사는 이 사건 매매계약 당시 김포세무서로부터 부과 받은 법인세 28,290,950원도 납부하지 못하고 연체하였던 점까지 보태어 보면, 소외 회사는 이 사건 매매계약 당시 실질적으로 채무초과에 준하여 소극재산 대비 소외 회사의 적극재산 대부분의 공동담보기능이 매우 미약한 상태였을 가능성이 높다.

3. 이 사건 매매계약의 사해행위 해당 여부

그러나 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다28045 판결 참조). 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 그 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부

채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 [다음]과 같은 각 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

[다음]

가) 이 사건 매매계약의 목적물은 이 사건 제1 부동산 및 그에 설치된 도정시설에 해당하는 기계기구 17개인데, 이 사건 제1 부동산 내부의 기계기구들을 포함하지 아니한 채 이 사건 제1 부동산에 대하여만 실시된 관련 소송에서의 2020. 8. 3. 기준 감정평가액은 2,404,276,000원이고, K은행이 실시한 이 사건 제1 부동산 및 기계기구들의 2020. 8. 12. 기준 감정평가액은 약 2,660,588,000원(= 이 사건 제1 부동산 1,994,764,000원 + 도정시설 665,824,000원)이므로, 이 사건 매매계약상 매매대금인 2,300,000,000원은 일견 이에 미치지 못하는 것으로 보이기는 하나, 그 격차가 크지 아니하다(위 매매대금은 이 사건 제1 부동산의 감정평가액 2,404,276,000원 내지 K은행의 감정평가액 2,660,588,000원 대비 약 95% 내지 86%에 해당하는 돈으로서 경매절차를 거치거나 다른 매수인에게 매각되었더라도 위 매매대금보다 높은 가격에 매각되었으리라고 단정하기 어렵다).

나) 더구나 이 사건 제1 근저당권설정등기의 채권최고액은 2,820,000,000원으로, 위 각 감정평가 시가를 모두 초과한 상태였으며, 이 사건 매매계약 당시 실제 피담보채무액(원금)도 2,289,990,447원에 달하였다. 피고 회사는 매수와 동시에 위 근저당권의 피담보채무를 인수한 것으로 보이고, 소외 회사는 이로 인하여 대출금 원금 및 약 연 2.266%에서 연 3.016%까지의 약정이자를 지급할 의무를 면하게 되었을 뿐 아니라, K은행에 부담하던 채무를 모두 변제함으로써 2020년 표준대차대조표상 2020. 12. 31. 기준 부채 2,822,579,812원 중 약 81.1%를 줄이게 되었다.

다) 결국 이 사건 제1 부동산 등에 관한 각 감정평가액에 비하여 이 사건 매매계약상 매매대금이 부당한 염가라고 보이지 않고, 이 사건 매매계약이 반드시 일반 채권자들의 채권회수에 불리한 결과를

초래하였다고 보기도 어렵다.

라) 소외 회사가 K은행과 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제하였다거나, 피고 회사가 이 사건 매매계약을 체결하면서 소외 회사와 통모하였다고 볼 만한 사정이 드러나 있지 않다. 피고 회사가 K은행 이외에 소외 회사의 다른 채권자인 원고 등의 존부를 쉽게 알 수 있는 상황이었다고 볼 만한 증거도 없다.

4. 소결

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 회사에 대한 사해행위취소 및 가액배상 청구는 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

[피고 C, D에 대한 청구]

1. 청구의 표시: 별지 청구원인 중 위 피고들 해당 부분 기재와 같다.

2. 근거

가. 피고 C: 민사소송법 제208조 제3항 제2호(자백간주에 의한 판결)

나. 피고 D: 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달)

[결론]

그렇다면 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 원고의 피고 C, D에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 각 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이기홍

[별지1]

부동산의 표시

1. 경기도 김포시
공장용지 1488㎡
2. 경기도 김포시
공장용지 2773㎡
3. 경기도 김포시 ,
동
[도로명주소]
경기도 김포시
일반철골구조 난연판넬지붕
단층 공장 222㎡
4. 경기도 김포시 ,
동
[도로명주소]
경기도 김포시
일반철골구조 난연판넬지붕
단층 공장 198㎡
5. 경기도 김포시 ,
동
[도로명주소]
경기도 김포시
일반철골구조 난연판넬지붕
단층 공장 198㎡
6. 경기도 김포시 ,
동
[도로명주소]
경기도 김포시
일반철골구조 난연판넬지붕
단층 공장 198㎡
7. 경기도 김포시 ,
동
[도로명주소]
경기도 김포시
일반철골구조 난연판넬지붕
단층 공장 198㎡

[별지2]

부동산의 표시

1. 전라남도 진도군
답 2614㎡
2. 전라남도 진도군
전 955㎡
공유자 2분의 1지분
3. 전라남도 진도군
전 1818㎡
4. 전라남도 진도군
전 716㎡
5. 전라남도 진도군
답 1076.7㎡
공유자 2분의 1지분

- 이 상 -

청 구 원 인

I. 대여금채권의 발생

1. 대출거래약정의 체결

가. 원고는 소외 F [] 농업회사법인 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 합니다.)와 사이에 체결된 2017. 9. 28.자 여신거래약정에 따라 I [] [] 대출 명목으로 금150,000,000원을, 여신기간 만료일 2019. 9. 28. 까지 정하여 대출하였다가 여신기간 만료일을 2020. 9. 28.까지로 변경하였고, 소외 회사는 위 대출거래를 함에 있어 은행여신거래기본약관이 적용됨을 승인하였습니다.

나. 소외 회사는 위 대출원리금에 대하여 2020. 7.경부터 대출원리금연체 등으로 인한 기한이익상실을 하였으므로, 소외 회사는 원고에게 위 대출원리금을 상환을 의무가 발생하였습니다.

다. 위 대출거래약정시 소외 E [] (보증한도 27,000,000원), H [] [] (보증한도 127,500,000원)이 소외 회사의 원고에 대한 채무를 각 연대보증 하였습니다.

2. 원고의 대여금채권액

가. 소외 회사의 위 대출원리금에 대한 기한의 이익상실에 따라 연대보증인 소외 H 으로부터 금원을 회수하여 2021. 3. 11. 기준으로 한 대출원리금잔액은 금21,783,260원(=대출원금잔액20,000,000원 + 미수이자1,519,901원 + 연체이자263,359원)입니다.

나. 따라서 소외 회사, E 는 연대하여 원고에게 금21,783,260원(=대출원금잔액20,000,000원 + 미수이자1,519,901원 + 연체이자263,359원, 2021. 3. 11.기준) 및 그 중 대출원금잔액20,000,000원에 대하여 연체이자계산일 다음날인 2021. 3. 11.부터 다 갚는 날까지 원고 소정의 연체이자율에 해당하는 연 6.77%의 비율로 계산한 돈을 지급하되, 소외 E 는 금27,000,000원의 한도내에서 위 금원을 지급할 의무가 있습니다.

II. 채권자취소권행사

1. 사해행위취소

가. 이 사건 각 부동산에 관한 처분행위 등

소외 회사 소유의 별지1 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포동기소 2020. 8. 14.자 접수 제93648호로 피고 B 농업회

사법인 주식회사(이하 '피고 B' 이라 합니다.) 명의로 2020. 8.

3. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 각 경료하였고,

소외 E 소유의 별지2 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 진도
등기소 2020. 8. 10.자 접수 제6979호로 채권최고액 금350,000,000원, 채
무자 소외 E, 근저당권자 피고 C 명의로 2020. 2. 10. 설정계
약을 원인으로 한 근저당권설정등기를 각 경료하였습니다.

나. 위에서 본 바와 같은 원고의 소외 회사, E 에 대한 위 대여금채권
이 이 사건 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 있음은 명백합니다.

다. 사해행위

- (1) 이에 원고는 소외 회사 및 연대보증인 소외 E 에게 대여금채권을
행사하려 하였으나, 소외 회사와 대표이사로 재임중인 소외 E 는
소외 회사가 매출부진에 따른 운영자금부족 등으로 인한 대출원리금
연체와 국세체납 등으로 인한 기한이익상실을 예견할 수 있던 시점에
원고가 대여금채권을 행사하게 되는 상황에 직면할 것을 예상하고 이
사건 부동산들에 관하여 위와 같은 처분행위를 함으로써 무자력 상태
가 더욱 심화 되었으므로 소외 회사의 별지1 기재 각 부동산에 관한
매매계약과 소외 E 의 별지2 기재 각 부동산에 관한 근저당권설
정계약은 모두 사해행위에 해당됩니다.

(2) 소외 E의 별지2 기재 각 부동산에 관한 근저당권설정계약은 이미 채무초과 상태에 빠져 있는 채무자가 필연적으로 채무자의 일반재산의 감소를 초래하게 되고, 따라서 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되는 것은 명백하고, 결국 원고로서는 소외 E에 대한 채권의 변제를 받을 수 없게 되는 만큼 근저당권설정계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위가 된다 할 것입니다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다43352 판결 등 참조).

(3) 위에서 본 바와 같이 소외 회사와 대표이사로 재임중인 소외 E는 매출부진으로 인한 운영자금 부족등으로 대출원리금연체와 국세체납 등으로 인한 기한이익상실에 따른 원고의 대여금채권 행사를 예견할 수 있던 시점에 소외 회사는 별지1 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기를, 소외 E는 별지2 기재 각 부동산에 관한 근저당권설정등기를 각 경료한 점, 소외 회사가 별지1 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 각 경료하고, 소외 E가 별지2 기재 각 부동산에 관한 근저당권설정등기를 각 경료할 당시 채무자들은 이미 채무초과 상태였던 점,

피고 B는 소외 회사의 본점소재지인 별지1 기재 부동산 소재지를 본점소재지로 하여 2020. 2. 24. 회사설립등기를 한 다음 소외 회사와 동일한 업종으로 영업을 하면서 별지1 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 3.에 매매계약을 체결하였는 바, 소외 회사의 운영자가 소외 회사의 원고에 대한 채무를 면탈할 목적으로 피고 B를 설립하여 소외 회사의 영업을 양수하여 법인격을 남용한 것으로 볼 수 있는 점, 피고 B는 소외 회사의 자금사정이 나쁘다는 점을 잘 알고 있었던 점, 피고 B와 소외 회사의 별지1 기재 각 부동산의 거래가액 23억원은 피고 B가 소유권이전등기와 동시에 소외 K은행에 공동담보로 제공하고 대출받고 설정한 근저당권설정등기의 채권최고액 2,748,000,000원보다 소액으로 위 거래가액은 시세보다 저렴한 가격으로 보여지는 점, 고액에 해당하는 별지1 기재 각 부동산의 거래에 전문공인중개사 없이 쌍방합의로 매매계약을 체결한 점,

피고 C는 소외 E의 평소 금전거래관계로 잘 알고 지내던 가까운 지인으로 보여지는 점, 피고 C는 소외 E에 대한 기존 대여금을 담보할 목적으로 별지2 기재 각 부동산을 담보로 제공받은 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면 채무자인 소외 회사, E의 악의는 명백하고, 수익자인 피고 B, C의 악의는 특단의 사정이 없는 한 추정된다 할 것입니다(대법원 1991. 2. 12. 선고 90다 16276호 판결 참조).

라. 이에 원고는 채권자취소권을 행사합니다.

2. 원상회복방법

가. 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있습니다.(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결등)

나. 별지1 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 14. 피고 B 명의로 소유권이전등기가 각 경료됨과 동시에 근저당권자 소외 K 은행의 2019. 5. 27.자 근저당권설정등기(채권최고액 금2,820,000,000원)가 각 말소되었으므로, 별지1 기재 각 부동산에 관한 목적물의 원상회복의무는 법률상 이행불능의 상태에 있으므로, 별지1 기재 각 부동산에 대한 시세로 추후 감정을 통하여, 말소된 소외 K 은행의 근저당권설정등기의 피담보채무액은 금융거래정보제공명령신청등으로 각 확정하고, 우선 대여금채권액에 해당하는 금액을 가액배상금액으로 청구합니다.

다. 따라서 소외 회사와 피고 B 사이의 별지1 기재 각 부동산에 관한 2020. 8. 3.자 매매계약은 원고의 소외 회사에 대한 대여금채권액에 해당하는 금21,783,260원의 범위내에서 이를 취소하고, 피고 B은 원고에게 위 금21,783,260원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있습니다.

3. 소 결

그렇다면,

가. 소외 F 농업회사법인 주식회사와 피고 B 농업회사법인 주식회사 사이에 체결된 별지1 기재 각 부동산에 관한 2020. 8. 3.자 매매계약은 금21,783,260원의 범위내에서 사해행위로 이를 각 취소하고, 피고 B 농업회사법인 주식회사는 원고에게 금21,783,260원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있으며,

나. 소외 E와 피고 C 사이에 체결된 별지2 기재 각 부동산에 관한 2020. 2. 10.자 근저당권설정계약이 사해행위로 이를 각 취소하고, 피

고 C는 소외 E에게 별지2 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 진도등기소 2020. 8. 10.자 접수 제6979호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

Ⅲ. 채권자대위권행사

1. 소유권이전청구권가등기

소외 E는 자신 소유의 별지2 제1항기재 부동산에 관하여 광주지방법원 진도등기소 2011. 1. 11.자 접수 제288호로 2011. 1. 10. 매매예약을 원인으로 피고 D 명의로 소유권이전청구권가등기를 경료하였습니다.

2. 통정허위표시 등

피고 D 명의의 별지2 제1항기재 부동산에 관한 소유권이전청구권가등기는 매매예약일인 2011. 1. 10.부터 11년이 경과한 현재까지 위 소유권이전청구권가등기의 매매예약 완결권을 행사하지 않고 본등기를 이전하지 않고 있는 바, 피고 D의 별지2 제1항기재 부동산에 관한 소유권이전청구권가등기는 통정허위표시로 무효라 할 것입니다.

3. 제척기간의 도과

별지2 제1항기재 부동산에 관하여 2011. 1. 10. 매매예약을 원인으로 한 피고 D 명의로 소유권이전청구권가등기를 경료한 이래 지금까지 매매예약의 완결권을 행사하지 않고 있는 바, 매매예약 완결권은 그 예약이 성립한 때로부터 10년내에 행사하여야 하고 그 기간이 지난 때에는 제척기간의 도과로 인하여 소멸하고(대법원 1992. 7. 28. 선고 91다44766호 판결, 대법원 1995.11.10. 선고 94다22682,22699(반소) 판결 등 참조), 제척기간에 있어서는 소멸시효와 같이 기간의 중단이 있을 수 없으므로(대법원 2003. 1. 10. 선고 2000다26425 판결), 피고 D의 별지2 제1항기재 부동산에 관한 소외 E에 대한 매매예약 완결권은 그 예약일인 2011. 1. 10.부터 10년이 되는 시점이 경과함으로써 제척기간 도과로 소멸하였으므로 위 가등기는 무효가 되었습니다.

4. 소 결

따라서 원고는 무자력자인 소외 E를 대위하여 별지2 제1항기재 부동산에 관하여 통정허위표시 또는 제척기간도과로 무효가 된 피고 D 명의의 소유권이전청구권가등기의 말소를 구하기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.

1)인천지방법원 부천지원 2023. 4. 7. 선고 2022가합103514 판결에서 위 계약을 사해행위로 취소한다는 취지의 판결이 이미 이루어졌으나, 위 판결이 아직 확정되지는 아니하였다.