

청주지방법원 충주지원 2023. 4. 5 선고 2021가단24298 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 우면

담당변호사 정석재, 윤다혜, 김문수

피 고 B

소송대리인 법무법인 대해

담당변호사 문주호

변 론 종 결 2023. 3. 15.

판 결 선 고 2023. 4. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

선택적으로, ① 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 울산지방법원 2019. 5. 16. 접수 제70556호로 마친 소유권이전청구권가등기의, 같은 법원 2021. 3. 30. 접수 제47062호로 마친

소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하거나, ② 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고와 C이 2021. 3. 25. 체결한 부동산매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 울산지방법원 2019. 5. 16. 접수 제70556호로 마친 소유권이전청구권가등기의, 같은 법원 2021. 3. 30. 접수 제47062호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 6. 10. C에게 220,000,000원을 변제기 2019. 12. 10., 이율 연 24%로 정하여 대여하고, 그 담보를 위하여 C 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 울산지방법원 2019. 6. 10. 접수 제86169호로 채권최고액 330,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 부동산에 관하여, D으로부터 그 명의의 울산지방법원 2019. 5. 16. 접수 제70556호 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 이전받아 같은 법원 2021. 3. 30. 접수 제47061호로 이전의 부가등기를 마쳤고, 2021. 3. 25.자 매매를 원인으로 하여 같은 법원 2021. 3. 30. 접수 제47062호로 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기의 본등기(이하 ‘이 사건 본등기’라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는, ① 이 사건 가등기는 공사대금채무 담보를 위한 담보가등기인데 피담보채무 변제로 효력을 잃었음에도 무효등기 유효를 통하여 피고에게 이전되었고, 이후 이 사건 본등기까지 마쳐졌는바, 위 무효등기 유효는 당시 후순위 근저당권자였던 원고에게 효력이 없고, 피담보채무가 잔존한다

하더라도 청산절차를 거치지 않았으므로, 원고의 근저당권에 기한 방해배제 청구에 따라 이 사건 가등기 및 본등기는 말소되어야 하거나, ② C와 피고 사이의 2021. 3. 25.자 부동산매매계약은 채무초과 상태에 있던 C이 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 처분한 것으로서 사해행위에 해당하므로, 위 계약은 취소되어야 하고 그 원상회복으로서 이 사건 가등기 및 본등기는 말소되어야 한다고 주장한다.

나. 판단

(1) 근저당권에 기한 방해배제청구

(가) 원고의 주장에 부합하는 듯 한 갑 제4호증은 증인 C의 증언에 비추어 볼 때 이를 믿기 어렵고, 갑 제6호증의1, 2의 각 기재만으로 원고의 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 을 제1호증 내지 제3호증의 각 기재, 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 2017. 11. 23. D와 사이에 90,000,000원을 변제기 2018. 12. 30., 이율 연 24%로 차용한다는 내용의 금전소비대차계약을 체결하고, 변제기까지 원리금을 상환하지 못할 경우 D에게 이 사건 부동산을 대물변제로 제공하기로 약정한 사실, C이 위 대물변제 예약에 따라 D에게 이 사건 가등기를 마쳐준 사실이 인정되므로, 이 사건 가등기가 C의 D에 대한 공사대금채무를 담보하기 위한 것으로서 그 피담보채무가 모두 변제되었음을 전제로 한 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이 이유 없다.

(나) 다만, 위 인정사실에 따르더라도 이 사건 가등기는 C의 금전소비대차에 기한 채무를 담보하기 위한 것이어서, 피고의 이 사건 본등기가 유효하기 위해서는 가등기담보 등에 관한 법률(이하 ‘가등기담보법’이라 한다)이 정하는 청산절차를 거쳤음이 인정되어야 하므로, 이에 대하여 살핀다. 가등기담보법 제3조 제1항에 의하면 가등기담보권자가 담보계약에 의한 담보권을 실행하여 그 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위해서는 그 채권의 변제기 후에 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하고, 그 통지가 채무자 등에게 도달한 날부터 2개월(이하 ‘청산기간’이라 한다)이 지나야 하며, 이 경우 청산금이 없다고 인정되는 경우에는 그 뜻을 통지하여야 한다. 그리고 위와 같은 청산절차를 거치지 않은 채 담보가등기에 기한 본등기가 이루어진 경우 그 본등기는 효력이 없으나,

가등기권리자가 가등기담보법 제3조, 제4조에 정한 절차에 따라 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지한 후 채무자에게 정당한 청산금을 지급하거나 지급할 청산금이 없는 경우에는 채무자가 그 통지를 받은 날부터 2월의 청산기간이 지나면 위와 같이 무효인 본등기는 실체적 법률관계에 부합하는 유효한 등기로 될 수 있다(대법원 2017. 5. 17. 선고 2017다202296 판결 등 참조). 한편, 채권자가 가등기담보법에 의한 가등기담보권을 실행하여 그 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 채무자 등에게 하는 담보권 실행의 통지에는 채권자가 주관적으로 평가한 통지 당시의 목적 부동산의 가액과 피담보채권액을 명시함으로써 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하면 족하며, 채권자가 이와 같이 주관적으로 평가한 청산금의 액수가 정당하게 평가된 청산금의 액수에 미치지 못한다고 하더라도 담보권 실행의 통지로서의 효력이나 청산기간의 진행에는 아무런 영향이 없으며, 채무자는 채권자가 통지한 청산금액에 동의함으로써 청산금을 확정시킬 수 있다(대법원 2008. 4. 11. 선고 2005다36618 판결 등 참조).

을 제3호증 내지 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① D이 C을 상대로 2017. 11. 23.자 대여금을 구하는 지급명령 신청(부산지방법원 2021차전305)을 하여 2021. 1. 27. 지급명령(이하 ‘이 사건 지급명령’이라 한다)이 발령되었고, 위 지급명령이 2021. 2. 18. 확정된 사실, ② D이 이 사건 지급명령에 기하여 C 소유의 건물에 대하여 강제집행(울산지방법원 E)을 진행한 사실, ③ C은 2021. 3. 25. D과 사이에 ‘D 또는 그 양수인이 위 강제집행과 관련된 모든 비용, 선순위 근저당권자인 F조합에 대한 채무원리금, 압류된 국세, 지방세 등을 책임지고, 이 사건 부동산의 매매대금을 133,000,000원으로 정하며, C은 2021. 12. 31.까지 D에게 이 사건 지급명령의 원리금 163,961, 798원에서 위 매매대금을 공제한 30,961,798원을 변제한다’는 내용의 정산합의(이하 ‘이 사건 정산’이라 한다)를 한 사실, ④ 피고는 2021. 3. 25. C의 동의 하에 D과 사이에 이 사건 가등기상 권리에 관한 양수계약을 체결하고, C과 사이에 이 사건 부동산을 매매대금 133,000,000원에 매수하는 내용의 부동산매매계약을 체결한 사실, ⑤ 피고는 2021. 3. 30. 이 사건 가등기를 이전받은 후 위 부동산매매계약을 원인으로 하여 이 사건 가등기에 기한 이 사건 본등기를 마친 사실이 인정된다. 앞서 살핀 법리에 비추어 보면, 이 사건 정산은 담보가등기권자인 D과 채무자인 C이 피담보채무의 변제기 이후에 피담보채무액과 선순위 근저당권, 이 사건 부동산의 가액

등을 평가하여 청산금이 존재하지 않음을 상호 확인한 것으로서 담보권 실행 통지와 청산금 확정
동시에 일어난 것으로 평가함이 타당하다. 한편, 이 사건 본등기는 이 사건 정산이 있는 후로부터
2개월의 청산기간이 도과되기 전에 이루어지기는 하였으나, 위에서 본 바와 같이 C에게 지급하여야
할 청산금이 존재하지 않고, 이미 이 사건 정산으로부터 2개월이 경과하였음이 역수상 명백하므로, 이
사건 본등기는 결국 실제 권리관계에 부합하는 등기로서 유효하다. 따라서 이 사건 본등기가
청산절차를 거치지 않아 무효라는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 사해행위 취소 청구

(가) 제척기간 도과 여부

피고는, 원고가 C에게 이 사건 가등기의 말소를 요구한 2019. 6. 10. 이 사건 가등기의 원인행위가
사해행위에 해당함을 알았으므로, 그로부터 1년이 경과한 2021. 5. 10. 제기된 원고의 사해행위
취소 소송은 제척기관을 도과한 것이라고 주장한다.

살피건대, 가등기 및 본등기의 원인행위에 대한 사해행위 취소 등 청구의 제척기간의 기산일은
가등기의 원인행위가 사해행위임을 안 때라고 할 것이고(대법원 2006. 12. 21. 선고 2004다24960
판결 등 참조), 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 가등기와 본등기의 법률행위가 명백히 다르다고 볼
수 없으므로, 제척기간의 기산점은 원고가 이 사건 가등기의 원인인 법률행위의 사해행위성을 안
때라고 할 것이다.

그러나 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점은 채권자가 단순히 채무자의 처분행위를
아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가
있었다는 사실까지 알 것을 요하며, 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고
추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게
있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조). 갑 제4호증의 기재, 증인 C의 증언에
변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2019. 6. 10. C에게 이 사건 가등기의 말소를 요구한 사실이
인정되나, 위와 같은 사정만으로 원고가 이 사건 가등기의 원인인 법률행위의 사해성 및 C의
사해의사까지 알았다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은
받아들이지 아니한다.

(나) 사해행위 여부

가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 등 참조).

앞서 살핀 사정, 즉 이 사건 가등기는 C의 D에 대한 2017. 11. 23.자 차용금채무를 담보하기 위한 담보가등기이고, 이 사건 가등기의 피담보채무 정산 및 피고의 이 사건 가등기상 권리의 양수 과정 등을 살펴보면, 피고와 C 사이의 부동산매매계약이 이 사건 가등기의 원인인 법률행위와 명백히 다른 것이라고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 사해행위 여부의 판단은 이 사건 가등기의 원인된 법률행위 당시인 2019. 5. 16.을 기준으로 판단하여야 하고, 원고가 피보전채권으로 주장하는 C에 대한 채권은 그 성립일이 이 사건 가등기의 원인행위 이후인 2019. 6. 10.이므로 피보전채권이 될 수 없다(가사 이 사건 본등기의 원인인 부동산매매계약을 기준으로 판단하여야 한다고 하더라도, 당시 C이 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 부동산이 C의 유일재산이라는 점을 인정할 증거도 없으므로, 원고의 주장은 역시 이유 없다). 따라서 원고의 사해행위에 관한 주장도 받아들일 수 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 안민영

부동산의 표시

1. 울산 울주군 G 입야 1,574㎡ 중 407/442 지분
2. 울산 울주군 H 입야 1,962㎡ 중 407/442 지분 끝.

