

서울동부지방법원 2021. 1. 20 선고 2019가합104769 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 오피스텔 관리단

소송대리인 법무법인 의암

담당변호사 최성호

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 변호사 한선영

2. C

3. 주식회사 D

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 황혁

4. E

소송대리인 법무법인 시울

담당변호사 채필호

변 론 종 결 2020. 10. 21.

판 결 선 고 2021. 1. 20.

주 문

1. 이 사건 소 중 채권자대위권 행사에 따른 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 주식회사 F(이하 'F'라고만 한다) 사이의 별지 목록 제1항 기재 각 매매계약을 취소한다.
주식회사 F에게, ① 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라고만 한다)는 별지 목록 제2항 가.목 기재 각 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2019. 2. 18. 접수 제22896호로 마친 각 소유권이전등기의, ② 피고 C은 별지 목록 제2항 나.목 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2019. 2. 18. 접수 제22891호로 마친 각 소유권이전등기의, ③ 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'라고만 한다)는 별지 목록 제2항 다.목 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2019. 2. 18. 접수 제22889호로 마친 소유권이전등기의, ④ 피고 E은 별지 목록 제2항 라.목 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2019. 2. 18. 접수 제22888호(이 사건 소장 청구취지에 기재된 '제22896호'는 오기로 보임)로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 서울 광진구 G 외 1필지 지상에 있는 지하1층, 지상 8층 건물인 A 오피스텔(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)의 관리를 위하여 구분소유자들로 구성된 기구이다.
- 2) F는 이 사건 집합건물을 신축하여 분양한 사업주체이다.

나. 피고들과 F 사이 매매계약의 체결

- 1) 피고 B와 F는 2019. 2. 18. 이 사건 집합건물 중 전유부분인 별지 목록 제2항 가.목 기재 각 부동산에 관하여 같은 목록 제1항 기재 매매계약을 체결하였고, 같은 날 위 각 부동산에 관하여 피고 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) 피고 C와 F는 2019. 2. 18. 이 사건 집합건물 중 전유부분인 별지 목록 제2항 나.목 기재 각 부동산에 관하여 같은 목록 제1항 기재 매매계약을 체결하였고, 같은 날 위 각 부동산에 관하여 피고 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 3) 피고 D와 F는 2019. 2. 18. 이 사건 집합건물 중 전유부분인 별지 목록 제2항 다.목 기재 부동산에 관하여 같은 목록 제1항 기재 매매계약을 체결하였고, 같은 날 위 부동산에 관하여 피고 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 4) 피고 E와 F는 2019. 2. 16. 이 사건 집합건물 중 전유부분인 별지 목록 제2항 라.목 기재 부동산에 관하여 같은 목록 제1항 기재 매매계약을 체결하였고, 2019. 2. 18. 위 부동산에 관하여 피고 E 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 피고들과 F 사이의 별지 목록 제1항 기재 각 매매계약을 총칭하여 '이 사건 각 매매계약'이라 하고, 별지 목록 제2의 가 내지 라.목 기재 각 부동산을 총칭하여 '이 사건 각 부동산'이라 하며, 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 피고들 명의의 각 소유권이전등기를 총칭하여 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다).

다. 원고와 F 사이 손해배상청구 민사소송의 경과

- 1) 원고는 F 등을 상대로 이 사건 집합건물의 하자보수에 갈음하는 손해배상의 지급을 구하는 소를 제기하였고(이하 위 소제기로 인한 소송을 '이 사건 소송'이라 한다), 이에 서울동부지방법원은 2020. 8. 19. 'F 등은 공동하여 원고에게 137,853,283원 및 이에 대하여 2018. 7. 5.부터 2020. 8. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 등의 내용으로 원고 일부 승소판결(2018가합107280, 이하 '이 사건 판결'이라 한다)을 하였다.
- 2) 이 사건 판결에 대하여 원고가 항소함에 따라 서울고등법원 2020나2030864호로 항소심이 계속중이다.

라. 원고와 F 사이 다른 민사소송의 경과

1) 원고는 F를 상대로 이 사건 집합건물 중 H호, I호에 관한 처분금지가처분 신청을 하였고, 2018. 6. 21. 부동산처분금지가처분 결정(서울동부지방법원 2018카단1211)을 받았다.

2) 원고는 F를 상대로 이 사건 집합건물 중 H호, I호에 관한 소유권보존등기의 말소등기절차의 이행 등을 구하는 소를 제기하였고, 이에 이 사건 변론종결일 당시 서울동부지방법원 2018가단14602호로 소송이 계속중이다.

마. F는 2020. 8. 25. 피공탁자를 원고로 하여 서울동부지방법원 2020년 금제2899호로 152,798,091원을 변제공탁하였는데, 그 공탁원인사실은 '이 사건 판결에 따른 원리금을 원고에 현실제공하였으나 그 수량을 거절하므로 공탁함'이었다,

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제7호증의 1 내지 8, 을가 제1호증, 을나 제1호증의 1, 을나 제8호증, 을나 제13호증, 을나 제14호증, 을다 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 원고는 F에 대하여, ① 이 사건 집합건물의 구분소유자들로부터 양수한 하자보수에 갈음하는 손해배상채권 및 이 사건 소송으로 인한 소송비용채권, ② 위 1의 라.항 기재 본안소송 및 보전처분과 관련하여 본안소송비용보전소송비용집행비용 등 채권, ③ F가 이 사건 집합건물 중 공용부분 일부를 무단임대함으로 인한 손해배상채권, ④ F가 이 사건 집합건물 전체 등기부 중 표제부를 허위표시함으로 인한 손해배상채권 등을 가지고 있다.

2) F는 무자력인 상태에서 피고들에게 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 매도하였으므로, 피고들과 F 사이의 이 사건 각 매매계약은 F의 채권자인 원고를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고들은 그에 따른 원상회복으로 F에게 이 사건 각 소유권이전등기를 말소하여야 한다.

3) 예비적으로, 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당되지 아니한다고 하더라도 위 각 매매계약은 통정허위표시 또는 명의신탁약정으로 무효라고 할 것인바, 원고는 F를 대위하여 피고들에게 무효의 등기원인인 이 사건 각 매매계약에 따라 마쳐진 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을

구할 수 있다.

나. 판단

1) 주위적 청구에 대한 판단

민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리키는바(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조), 이 사건 각 매매계약 체결 당시 채무자인 F가 이미 채무초과상태에 있었다거나 위 각 매매계약의 체결로 인하여 채무초과상태에 이르렀음을 인정할 만한 아무런 증거가 없는 이상, 원고의 사해행위취소 및 원상회복 청구는 다른 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 예비적 청구에 대한 판단

채무자가 스스로 권리를 행사하지 않는데도 채권자가 채무자를 대위하여 채무자의 권리를 행사할 수 있으려면 그러한 채무자의 권리를 행사함으로써 채권자의 권리를 보전해야 할 필요성이 있어야 하고, 여기에서 보전의 필요성은 채권자가 보전하려는 권리의 내용, 채권자가 보전하려는 권리가 금전채권인 경우 채무자의 자력 유무, 채권자가 보전하려는 권리와 대위하여 행사하려는 권리의 관련성 등을 종합적으로 고려하여 채권자가 채무자의 권리를 대위하여 행사하지 않으면 자기 채권의 완전한 만족을 얻을 수 없게 될 위험이 있어 채무자의 권리를 대위하여 행사하는 것이 자기 채권의 현실적 이행을 유효·적절하게 확보하기 위하여 필요한지 여부를 기준으로 판단하여야 하는바(대법원 2020. 5. 21. 선고 2018다879 전원합의체 판결 등 참조), F가 무자력이라는 점 또는 피보전채권과 피대위채권 사이의 관련성에 관한 구체적인 주장증명이 없는 이상 원고가 F를 대위하여 권리를 행사하기 위한 보전의 필요성이 인정되지 아니한다.

따라서 원고의 이 사건 소 중 예비적 청구 부분은 부적법하다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 소 중 채권자대위권 행사에 따른 청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 받아들이지 아니하기로 하여 주문과 같이

판결한다.

재판장 판사 박미리, 판사 천지성 경조사휴가로 인하여 서명날인 불능, 재판장, 판 사, 판사
이영곤

목 록

1. 매매계약

순번	매도인	매수인	매매일자	매매목적물
1.	주식회사 []	피고 주식회사 []	2019. 2. 18.	제2항 가목
2		피고 []		제2항 나목
3		피고 주식회사 []		제2항 다목
4		피고 []	2019. 2. 16.	제2항 라목

2. 부동산의 표시

[공통] 1동의 건물의 표시

서울특별시 광진구 [], []

[] 오피스텔

[도로명주소] 서울특별시 강동구 []

철근콘크리트구조 평층라이프지붕 8층

업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설

지4층 1044.6㎡

지3층 1065.72㎡

지2층 1065.72㎡

지1층 712.6㎡

1층 709.22㎡

2층 709.22㎡

3층 594.63㎡

4층 683.54㎡

5층 657.08㎡

6층 658.32㎡

7층 657.08㎡

8층 658.32㎡

가. 4개의 구분건물

1) 제지1층 호

전유부분의 건물의 표시

제지1층 호

철근콘크리트구조

88.14㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡

2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권대지권

2. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 1386.3분의 16.826

2. 1386.3분의 27.693

2) 제1층 호

전유부분의 건물의 표시

제1층 호

철근콘크리트구조

41.596㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡

2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

2. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 1386.3분의 7.361

2. 1386.3분의 13.069

3) 제2층 호

전유부분의 건물의 표시

제2층 호

철근콘크리트구조

61.32㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

2. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 1386.3분의 10.866

2. 1386.3분의 19.266

4) 제6층 호

전유부분의 건물의 표시

제6층 호

철근콘크리트구조

48.469㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의 종류 : 1.2. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1.2. 1386.3분의 15.229

나. 2개의 구분건물

1) 제2층 호

전유부분의 건물의 표시

제2층 호

철근콘크리트구조

10.89㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의종류 : 1,2. 소유권대지권

대지권의비율 : 1,2. 1386.3분의 3.421

2) 제8층 호

전유부분의 건물의 표시

제8층 호

철근콘크리트구조

48.469㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의종류 : 1,2. 소유권대지권

대지권의비율 : 1,2. 1386.3분의15.229

다. 제1층 호

전유부분의 건물의 표시

제1층 호

철근콘크리트구조

131.28㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡

2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의종류 : 1,2. 소유권대지권

대지권의비율 : 1386.3분의41.248

라. 제7층 호

전유부분의 건물의 표시

제7층 호

철근콘크리트구조

44.872㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 광진구 대 1111㎡

2. 서울특별시 광진구 대 275.3㎡

대지권의종류 : 1.2. 소유권대지권

대지권의비율 : 1.2. 1386.3분의14.099

끝.