

서울중앙지방법원 2021. 5. 11 선고 2020가합516846 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정운

담당변호사 이경택

피 고 B

소송대리인 법무법인 백두

담당변호사 최영준

변 론 종 결 2021. 4. 27.

판 결 선 고 2021. 5. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 순번 1, 2, 3항 기재 각 부동산 중 C 소유 9분의 2 지분에 관하여 2019. 12. 31. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 C에게 위 각 부동산 지분에 관하여 서울중앙지방법원 2020. 1. 14. 접수 제7024호로 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 C의 금전소비대차계약에 관한 공정증서의 작성

원고와 C은 2016. 12. 5. ‘원고가 2015. 9. 30. C에게 17억 원을 대여하였고, C은 위 대여금을 2019. 12. 31.까지 3회에 걸쳐 분할 변제하고, 이를 지체할 경우 연 3.5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급한다’는 내용의 금전소비대차계약공정증서 작성을 촉탁하였고, 이에 따라 공증인인 법무법인 D는 증서 2016년 제625호로 공정증서를 작성하였다(이하 ‘이 사건 공정증서’라 한다).

나. C의 부동산 지분 상속

별지 목록 기재 각 부동산은 E의 소유였는데, 그가 사망함으로써 그의 배우자인 F, 그의 자녀인 피고, C, G이 그의 재산을 상속함에 따라, 2012. 11. 27. 위 상속인들의 명의로 2012. 5. 3. 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 각 소유지분은 위 상속인들의 법정상속분(F 9분의 3, 피고, C, G 각 9분의 2)과 동일하다.

다. 피고 명의 가등기의 경료

C은 2015. 1. 23. 별지 목록 순번 1, 2, 3항 기재 각 부동산 중 C 소유 9분의 2 지분(이하 ‘이 사건 부동산 지분’이라 한다)에 관하여 2014. 11. 27. 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 피고 앞으로 마쳐주었다.

라. 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기의 경료

1) C을 대리한 위 F와 피고는 2019. 12. 31. ‘C이 이 사건 부동산 지분을 10억 원에 피고에게 매도한다’는 내용의 매매계약을 체결하면서(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 매매대금 중 계약금 1,000만 원은 매매예약 당시 지급된 예약금 1,000만 원으로 그 지급을 갈음하고, 잔금 9억 9,000만

원은 2019. 12. 31. 지급하는 것으로 정하였다.

2) 피고는 C의 요청에 따라 2020. 1. 13. 위 잔금 9억 9,000만 원을 C을 위하여 공탁하였다.

3) C은 2020. 1. 14. 이 사건 부동산 지분에 관하여 2019. 12. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 피고 앞으로 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1, 2, 3, 5, 6호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 특별한 부기가 없으면 이와 같다), 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 부동산 지분에 관하여 C과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 이 사건 공정증서에 기하여 C에 대한 채권을 보유하고 있는 원고를 해하는 사해행위이다. 따라서 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 판 단

1) 가등기에 기하여 본등기가 경로된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결, 대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 참조).

2) 앞서 인정한 기초 사실에 따르면, 이 사건 소유권이전등기는 이 사건 가등기에 기초한 본등기이고, 이 사건 소유권이전등기의 원인행위인 이 사건 매매계약은 이 사건 가등기의 원인행위인 매매예약을 전제로 체결된 것으로 보인다. 나아가 이 사건 가등기의 원인행위가 있었던 일자에 작성된 것으로 보이는 매매예약서(을 제1호증, 이하 ‘이 사건 매매예약서’라 한다)가 현존하고 있고, 현재로서는 위 매매예약서가 그 기재와 달리 이 사건 매매계약 체결 무렵에 이르러 그 일자를 소급하여 작성된 문서라는 등으로 애초에 이 사건 가등기와 무관한 문서라고 볼 증거가 없다. 사정이 이와 같은 이상, 이 사건 가등기의 원인인 법률행위와 이 사건 소유권이전등기의 원인인 법률행위가 명백히 다르다고

볼 수 없으므로, 사해행위 요건의 구비 여부는 매매예약 당시인 2014. 11. 27.을 기준으로 판단하여야 한다.

3) 나아가 앞서 인정한 것과 같이 이 사건 공정증서에 기한 원고의 C에 대한 대여금 채권은 2015. 9. 30. 무렵 발생한 것이어서 매매예약 이후에 성립한 채권임이 역수상 명백하므로, 위 대여금 채권은 이 사건 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다.

4) 따라서 원고의 사해행위 취소 및 원상회복 주장은 나머지 점에 나아가 더 판단할 필요 없이 이유 없다.

3. 통정허위표시를 이유로 한 소유권이전등기말소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 C과 피고 사이의 통모에 의한 허위표시에 해당하여 무효이므로, C의 채권자인 원고는 C을 대위하여 이 사건 매매계약에 기하여 마쳐진 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다(원고의 2021. 1. 19.자 준비서면상의 주장을 위와 같이 선택한다).

나. 원고의 주장 요지

1) 법률행위가 통정허위표시에 해당한다는 점에 관한 입증책임은 이를 주장하는 측에 있다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2005다39617 판결, 대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다47843 판결 등 참조).

2) 위 법리를 기초로 살피건대, 갑 제12, 13호증, 을 제1 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약은 이 사건 매매예약서의 기재와 같은 매매예약을 기초로 체결된 점, ② 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 액수는 위 매매예약에서 정한 매매대금 액수를 그대로 따른 것인 점, ③ 이 사건 매매계약에 따른 잔금 9억 9,000만 원이 미국 체류 중인 C의 의사에 따라 공탁의 방법으로 지급되었고, 공탁출급 후 위 돈이 C의 채무 변제를 위하여 사용된 점, ④ 원고가 이 사건 소 제기 무렵 C과 피고를 형사고소한 사건에서 C이 ‘이 사건 가등기는 피고로부터 4억 원을 차용하면서 설정한 것이다’라는 취지의 진술을 한 것으로 보이기는 하나, 위 진술 내용은 이 사건 매매예약서의 기재와 명백히 배치되고, 현재로서는

위 진술이 어떠한 질문에 대하여 어떠한 맥락에서 나왔는지를 전혀 알 수도 없으므로, 위 진술에 근거하여 곧바로 이 사건 가등기가 담보를 목적으로 설정된 것임을 인정하기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거나 들고 있는 사정만으로는 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당함을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 이 사건 매매계약 무효를 원인으로 하는 이 사건 소유권이전등기 말소 주장 역시 이유 없다.

4. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이원신, 판사 강건우, 판사 김수연

별지

목 록

1. 서울 서초구 H 대 322㎡

2. 서울 서초구 I 대 186.8㎡

3. 서울 서초구 H, I 지상

철근콘크리트조 스라브 4층 근린생활시설

지층, 1층, 2층, 3층 각 222.45㎡

4층 56.5㎡

4. 서울 서초구 J에 있는 K건물 제10층 L호

[1동의 건물의 표시]

철골철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브지붕 46층 아파트

1층 5153.22㎡

2층 6109.58㎡

3층 6164.30㎡

4층 5089.41㎡

5 내지 14층 각 5401.26㎡

15 내지 19층 각 4675.12㎡

20층 3769.98㎡

21, 22층 각 4647.26㎡

23, 24층 각 3500.47㎡

25 내지 32층 각 2353.68㎡

33 내지 37층 각 2088.65㎡

38 내지 40층 각 1181.39㎡

41층 1145.28㎡

42 내지 46층 각 907.26㎡

지3층 23228.11㎡

지2층 21564.59㎡

지1층 22919.17㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

서울 서초구 J 대 27115.2㎡

[전유부분 건물의 표시]

제10층 L호 철골철근콘크리트조 164.87㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 27115.2분의 34.03. 끝.

