

수원지방법원 2021. 3. 23 선고 2018가단547527 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 고현영

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 김용철, 설재선, 김대희

변론 종결 2020. 5. 26.

판결 선고 2021. 3. 23.

주 문

1. 이 사건 소 중 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고와 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015.9. 30. 체결된

매매예약과 2016. 5. 19. 체결된 매매계약을 각 110,095,000원의 한도내에서 취소한다. 피고는 원고에게 110,095,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원포천등기소 2016. 5. 20. 접수 제18610호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 포장 공사업 등을, 피고는 철구조물 제작 등을, 주식회사 C(이하 'C'이라한다)은 건축 공사업 등을 각 사업목적으로 하는 회사이다.

나. 피고는 C으로부터 1 2015. 1. 20. 'D 신축공사 중 철구조물공사'를 공사대금 4억 1,800만 원(부가가치세 포함)에, 2 2015. 2. 24. 'E공장 신축공사 중 철구조물공사'를 공사대금 2억 9,700만 원(부가가치세 포함)에 각 하도급(이하 '이 사건 하도급계약'이라 한다)받았다.

다. C은 2015. 2. 3. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 소유권보존등기를 마쳤고, 2015. 4. 22. F 주식회사(이하 'F'이라 한다)와 이 사건 부동산에 관해 채권최고액을 3억 6,000만 원, 채무자를 C으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 F에 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. C은 피고에게 이 사건 하도급계약에 의한 공사대금채무 중 일부 등을 변제하지못하자 C의 피고에 대한 미지급 공사대금채무(이하 '이 사건 공사대금채무'라 한다)를담보하기 위하여 2015. 9. 30. 피고와 이 사건 부동산에 관한 매매예약(이하 '이 사건매매예약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

마. C은 그 후에도 피고에게 이 사건 공사대금채무를 변제하지 못하자 2016. 5. 19.피고와 이 사건 부동산에 관해 매매대금을 11억 원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건매매계약'이라 한다)을

체결하고, 피고에게 이 사건 가등기에 기하여 의정부지방법원포천등기소 2016. 5. 20. 접수 제18610호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

바. 피고는 F에 2016. 6. 17.과 2016. 6. 28.에 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무 원리금 합계 304,800,026원을 변제하였고, 2016. 6. 28. 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었다.

사. 원고는 이 법원에 C를 상대로 "원고는 C의 의뢰에 따라 C이 지정한 공사현장에 2015. 4.경부터 2016. 3.경까지 수회에 걸쳐 아스콘포장 공사를 하였는데, 총 공사대금180,785,000원 중 70,690,000원만 지급받고 나머지 110,095,000원을 지급받지 못했다."라고 주장하면서 110,095,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소(2016가단40916)를 제기하였고, 2016. 11. 29. 원고의 청구를 모두 인용하는 판결이 선고되었으며, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제5호증의 1 내지 8, 갑 제6호증, 을 제6호증의 1, 을 제7호증의 1, 을 제10, 11, 16, 18, 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 매매예약과 매매계약은 원고에 대한 사해행위에 해당하므로, 각110,095,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 110,095,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 본안 전 항변에 관한 판단

1) 민법 제406조 제2항에 의하면 사해행위취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위 있는 날로부터 5년 내에 제기하도록 되어있는바, 여기에서 채권자가 '취소원인을 안 날'이라 함은 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것, 즉 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다(대법원 2008. 6. 12. 선고

2006다17270 판결).

원고가 2018. 10. 10. 이 사건 매매계약이 원고에 대한 사해행위에 해당한다고 주장하면서 이 사건 매매계약을 110,095,000원의 한도 내에서 취소하고, 원고에게 가액배상으로 110,095,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 2020. 3. 31.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 이 사건 매매계약에 대한 위 한도 내에서의 사해행위취소청구를 추가한 사실은 기록상 분명하다.

따라서 원고가 2018. 10. 10.에는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 것과 C에게 사해의사가 있었다는 사실을 알았다고 할 것인데, 이 사건 매매계약에 대한 사해행위취소의 소는 그로부터 1년이 지난 2020. 3. 31.에야 제기되었으므로, 제척기간을 경과하여 부적법하다.

2) 채무자 소유의 부동산에 관하여 수익자의 명의로 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기가 경료되었다가 그 가등기에 기한 소유권이전의 본등기가 경료된 경우에,가등기의 등기원인인 법률행위와 본등기의 등기원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 본등기의 기초가 된 가등기의 등기원인인 법률행위를 제쳐놓고 본등기의 등기원인인 법률행위만이 취소의 대상이 되는 사해행위라고 볼 것은 아니므로, 가등기의 등기원인인 법률행위가 있는 날이 언제인지와 관계없이 본등기가 경료된 날로부터 사해행위 취소의 소의 제척기간이 진행된다고 볼 수 없다(위 대법원 2006다17270 판결).

이 사건 소유권이전등기는 그에 앞선 이 사건 가등기에 기하여 경료된 것으로서 그등기원인인 이 사건 매매계약과 이 사건 매매계약이 서로 다른 것이라고 할 수 없으므로, 이 사건 매매계약에 대하여 제척기간이 경과한 이상 이 사건 매매계약에 대한 취소를 따로 구할 수는 없다(위 대법원 2006다17270 판결 참조).

따라서 이 사건 매매계약 취소 및 원상회복 청구의 소도 부적법하다.3) 그러므로 이 사건 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

- 1) 이 사건 소유권이전등기는 이 사건 가등기에 기하여 '가등기담보 등에 관한 법률'(이하 '가등기담보법'이라 한다) 제3조, 제4조에 따른 청산절차를 거치지 않고 마쳐진 본등기이므로 무효이다.
- 2) C과 피고는 상호 인식한 약 19억 원 상당의 이 사건 부동산을 약 8억 9,000만 원의 이 사건 공사대금채무의 변제에 갈음하여 매매한 것과 같은 외형을 만들어냈으므로, 매매대금을 11억 원으로 정한 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당하여 무효이다.
- 3) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 가등기담보법에 관하여

가등기담보법은 차용물(借用物)의 반환에 관하여 차주(借主)가 차용물을 갈음하여 다른 재산권을 이전할 것을 예약한 경우에 적용되는 것인바(위 법률 제1조), 이 사건 매매예약은 차용금이 아니라 공사대금의 지급을 담보하기 위한 계약이므로, 가등기담보법이 적용되지 않는다(대법원 1996. 11. 15. 선고 96다31116 판결 참조).

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 통정허위표시에 관하여

이 사건 부동산의 시가가 얼마이든 관계없이 매매계약의 당사자들은 자유롭게 매매대금을 정할 수 있으므로, 매매대금을 11억 원으로 정한 이 사건 매매계약이 왜 통정허위표시라는 것인지 원고의 주장 자체를 이해하기 어렵다.

원고의 주장을 이 사건 매매계약의 실제 매매대금이 8억 9,000만 원인데 부동산매매계약서에 매매대금을 11억 원으로 기재한 것이 통정허위표시라는 주장이라고 설했더라도, 그 경우 이 사건 매매계약은 적극적 은닉행위를 수반하는 허위표시에 해당하여 위 매매대금에 관한 외형행위가 아닌 내면적 은닉행위는 유효하고, 따라서 실지매매대금에 의한 이 사건 매매계약은 유효하다(대법원 1993. 8. 27. 선고 93다12930 판결 참조).

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 원고의 예비적청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 지창구

목 록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

2층 H호

철근콘크리트구조 64.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 81.03

2. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

2층 I호

철근콘크리트구조 76.41㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 96.72

3. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

3층 J호

철근콘크리트구조 64.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 81.03

4. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

3층 K호

철근콘크리트구조 76.41㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 96.72

5. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

4층 L호

철근콘크리트구조 64.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 81.03

6. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

4층 M호

철근콘크리트구조 76.41㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 96.72

7. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

5층 N호

철근콘크리트구조 64.02㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 81.03

8. 1동의 건물의 표시

경기도 포천시 G

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

전유부분의 건물의 표시

5층 O호

철근콘크리트구조 76.41㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 포천시 G

대 711㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 711분의 96.72. 끝.