

서울고등법원 2022. 5. 25 선고 2020나2023699 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2022. 5. 25 선고 2020나2023699 판결

서울중앙지방법원 2020. 6. 3 선고 2018가합579813 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 새롬

담당변호사 김재호

피고, 항소인1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 김태형

피고들 소송복대리인 변호사 윤호섭

변론 종결2022. 4. 27.

판결 선고2022. 5. 25.

제1심판결서울중앙지방법원 2020. 6. 3. 선고 2018가합579813 판결

주문

1. 이 법원에서 확장한 청구를 포함하여 제1심 판결 중 피고 C 주식회사에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고 C 주식회사는 피고 주식회사 B에 별지2 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 하동등기소 2020. 1. 23. 접수 제1527호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 나머지 청구를 기각한다.

2. 피고 주식회사 B의 항소를 기각한다.

3. 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 항소비용은 피고 주식회사 B가 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 소송총비용 중 80%는 원고가, 나머지는 피고 C 주식회사가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고 주식회사 B(이하 피고 'B'라 한다)는 원고에게 1,045,000,000원 및 이에 대해 2018. 1. 1.부터 2018. 12. 12.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 B와 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다) 사이에 별지1 기재 부동산에 관하여 2018. 3. 20. 체결된 매매예약 및 별지2 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 30. 체결된 매매계약을 각 취소한다. 다. 피고 C은 피고 B에 별지1, 2 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 하동등기소 2018. 3. 22. 접수 제3972호로 마친 각 소유권이전청구권가등기와 별지2 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2020. 1. 23. 접수 제1527호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라(원고는 이 법원에서 이 부분 청구를 확장하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 부분에 적을 내용은 아래에서 일부 고치거나 추가하는 것 외에는 제1심 판결이유 중 '1. 기초사실' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

- 3쪽 표 아래 1행의 "피고"를 "피고 B"로 고친다.
- 4쪽 2행의 "이 사건 부동산"을 "이 사건 각 부동산"으로 고친다.
- 4쪽 3행 "2019. 11. 30.자 매매" 다음에 "(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)"를 추가한다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

이 부분에 적을 내용은 아래에서 일부 고치는 것 외에는 제1심 판결이유 중 '2. 가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

- 4쪽 10행의 "피고"를 "피고 B"로 고친다.
- 5쪽 14행의 "이 사건 변론종결일 현재에도"을 "제1심 변론종결일 당시"로 고친다.
- 5쪽 15, 16행의 "조합원 모집이 이루어지고 있지 않은 점"을 "조합원 모집이 이루어지지 않았고, 피고 B는 현재 지역주택조합 아파트를 신축하는 이 사건 사업을 포기하고 임대아파트를 신축하는 새로운 사업으로 전환한 것으로 보이는 점"으로 고친다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 당사자들의 주장 가) 원고

(1) 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약은 피고 B가 강제집행을 면탈하기 위해 외형상 순위 보전의 가등기에 해당하는 이 사건 가등기 및 이에 기초한 이 사건 본등기를 마칠 목적을 가지고 형식적으로 체결한 통정허위표시로서 무효이다. 또한, 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약은 피고 B의 채무초과 상태를 초래하는 사해행위에 해당한다.

(2) 이 사건 매매예약을 담보제공약정으로, 이 사건 가등기를 담보가등기로 볼 경우에도, ① 피고 B가 피고 C에 대해 아무런 채무가 없는 상태에서 형식적으로 체결한 통정허위표시에 해당하거나, ② 피고

B의 실제 채권자 주식회사 AY(이하 'AY'라 한다)가 아닌 피고 C에 가등기담보를 설정해 주는 계약에 해당하여 무효이다. 또한, 이 사건 매매예약이 담보제공약정으로서 유효하다고 하더라도 피고 C로 하여금 기존 채권을 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있도록 담보를 제공한 사해행위에 해당한다. 그리고 이 사건 매매계약 역시 위 ①, ②의 사유가 있어 무효이거나, 사해행위에 해당한다.

(3) 이 사건 가등기와 이 사건 본등기의 원인이 위와 같이 무효이므로, 원고는 채무자인 피고 B를 대위하여 이 사건 가등기와 이 사건 본등기의 말소를 구한다.

또한 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약이 위와 같이 사해행위에 해당하므로, 이 사건 매매예약 중 별지1 기재 부동산에 대한 부분과 이 사건 매매계약의 각 취소를 구하고, 원상회복으로 이 사건 가등기 중 별지1 기재 부동산에 대한 부분과 이 사건 본등기의 말소를 구한다.

나) 피고 C

이 사건 매매예약은 담보제공약정으로서 유효하고, 이 사건 가등기는 담보가등기이다. 그런데 이 사건 매매예약 당시 피고 B가 무자력 상태에 있지 않았으므로, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다. 한편 이 사건 가등기에 기한 이 사건 본등기는 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가등기담보법'이라 한다) 제3조, 제4조가 정한 청산을 거치지 않고 이루어진 것으로서 무효이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위 취소의 대상이 되지 않는다.

2) 이 사건 매매예약의 성격 : 담보제공약정 가) 당해 가등기가 담보가등기인지 여부는 그 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 그 가등기의 등기부상 원인이 매매예약으로 기재되어 있는가 아니면 대물변제예약으로 기재되어 있는가 하는 형식적 기재에 의하여 결정되는 것이 아니다(대법원 1998. 10. 7.자 98마1333 결정 참조).

나) 이 사건 가등기의 등기부상 원인은 매매예약으로 기재되어 있다. 그런데 이 사건 가등기의 원인서류인 이 사건 매매예약서(을 제4호증의 2) 내용은 다음과 같다.

부동산 매매예약서

제1조 매도예약자(피고 B)는 자기 소유인 끝에 쓴 부동산을 매수예약자(피고 C)에게 매도한 것을 예약하고 매수예약자는 이를 승낙한다.

제2조 매수예약자는 이 계약의 증거금으로 금 800,000,000원을 매도예약자에게 지급하고

매도예약자는 이 금액을 오늘 확실히 받았다.

제3조 매도예약자는 전조의 증거금과 당사자 간의 미리 합의된 손해금 상당액을 서기 2019년 3월 20.일까지 매수예약자에게 지급하면 이 매매계약은 해제되며, 만약 매도예약자가 그 기간까지 위 금액을 지급치 않을 때는 당사자 간 따로 의사표시가 없더라도 위 기간 끝나는 다음 날짜로 당사자 간에 매매완결의 의사표시를 한 것으로 보고 이 계약 목적물에 대한 소유권이 완전히 매수예약자에게 이전되며, 매도예약자는 목적물을 아무런 제한 없이 인도하고 또한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

제4조 전조에 의한 매매완결의 의사표시가 이루어졌을 때는 매도예약자가 받은 증거금 금액을 그 부동산의 매매대금으로 한다.

제5조 매도예약자는 매수예약자에게 이 계약으로 인한 소유권이전청구권 보전을 위하여 가등기 절차를 이행한다.

제6조 이 매매예약이 소멸될 때는 매수예약자는 소유권이전가등기를 말소하여야 한다.

다) 원고와 피고 C은 이 사건 가등기가 매매예약에 기한 순위 보전의 가등기인지, 담보가등기인지 판단할 수 있는 자료는 이 사건 매매예약서밖에 없다는 입장인데, ① 이 사건 매매예약서에 '매매대금'이 아닌 '계약의 증거금'이라는 문구가 기재된 점, ② 이 사건 매매예약 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 아래에서 보는 것처럼 4,572,352,750원이었는데, 이 사건 매매예약에 의하면 피고 C은 피고 B에 이미 지급한 것으로 처리된 800,000,000원만으로 향후 매매가 완결되어 그 소유권을 취득하게 되는 바, 피고 B가 이러한 내용으로 통상의 매매예약을 체결하였다고 보기 어려운 점, ③ 피고 B가 이 사건 매매예약을 체결한 날로부터 1년 후인 2019. 3. 20.까지 피고 C에 위 증거금 상당액과 미리 합의된 손해금을 지급하고 이 사건 매매예약을 해제할 수 있도록 정한 점, ④ 반대로 피고 B가 위 유예기간 내에 위 돈을 지급하지 않을 경우 피고 C에 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하도록 정한 점 등을 종합적으로 고려해 보면, 이 사건 매매예약은 피고 B가 피고 C에 차용금채무 800,000,000원의 담보로 이 사건 각 부동산을 제공하는 가등기담보법 제2조 제1호의 담보계약에 해당하고, 이 사건 가등기는 같은 조 제3호의 담보가등기에 해당한다고 봄이 타당하다.

3) 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약이 무효인지 여부 가) 통정허위표시로서 무효인지 여부

피고 B가 피고 C에 대해 아무런 채무가 없는 상태에서 이 사건 매매예약을 형식적으로 체결하였다는 사실을 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제12~14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B는 피고 C의 대표이사인 AZ이 대표이사로 있던 AY로부터 2015. 2. 24. 300,000,000원, 2015. 3. 6. 300,000,000원, 2015. 4. 20. 20,000,000원 등 합계 620,000,000원을 차용한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 매매예약은 위 차용금채무에 관한 담보제공약정으로서 체결된 것으로 보인다. 이 사건 매매예약과 이에 기초한 이 사건 매매계약이 통정허위표시로서 무효라는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 이 사건 매매예약이 부종성에 반하는 담보제공약정으로서 무효인지 여부

(1) 채권담보를 목적으로 가등기를 하는 경우에는 원칙적으로 채권자와 가등기명의자가 동일인이 되어야 하지만, 채권자 아닌 제3자의 명의로 가등기를 하는 데 대하여 채권자와 채무자 및 제3자 사이에 합의가 있었고, 나아가 제3자에게 그 채권이 실질적으로 귀속되었다고 볼 수 있는 특별한 사정이 있거나, 거래경위에 비추어 제3자의 가등기가 한낱 명목에 그치는 것이 아니라 그 제3자도 채무자로부터 유효하게 채권을 변제받을 수 있고 채무자도 채권자나 가등기명의자인 제3자 중 누구에게든 채무를 유효하게 변제할 수 있는 관계, 즉 채권자와 제3자가 불가분적 채권자의 관계에 있다고 볼 수 있는 경우에는 그 제3자 명의의 가등기도 유효하다고 볼 것이고, 이와 같이 제3자 명의의 가등기를 유효하게 볼 수 있는 경우에는 제3자 명의의 가등기를 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률이 금지하고 있는 실권리자 아닌 자 명의의 등기라고 할 수 없다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2002다50484 판결 참조).

(2) 앞서 인정한 것처럼 피고 B는 AY로부터 합계 620,000,000원을 차용한 후, 그에 관해 피고 C과 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳐주었다. 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, AZ은 AY와 피고 C의 대표이사를 겸하고 있고, 피고 B의 사내이사로 등기되어 있는 사실, 피고 B의 대표이사 BA은 피고 C의 사내이사로 등기되어 있는 사실을 인정할 수 있는데, AY가 피고 C의 가등기명의에 대해 아무런 문제를 삼고 있지 않은 점 등의 사정에 비추어 보면, 피고들과 AY 사이에 피고 C 명의로 이 사건 가등기를 마치는 데 대한 합의가 있었고, 나아가 피고 C에 이 사건 가등기의 피담보채권이 실질적으로 귀속되었거나, 피고 C도 채무자인 피고 B로부터 유효하게 채권을

변제받을 수 있고 피고 B도 채권자 AY나 가등기명의자인 피고 C 중 누구에게든 채무를 유효하게 변제할 수 있는 관계가 형성되어 있었다고 봄이 타당하다. 이 사건 매매예약이 부종성에 반하는 담보제공약정으로서 무효이고, 그에 기초한 이 사건 매매계약도 무효라는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 이 사건 본등기의 무효 여부

다만 앞서 인정한 것처럼 이 사건 가등기는 담보가등기인데, 피고 C이 가등기담보법 제3조, 제4조에서 정한 청산절차를 거치지 않은 채 이 사건 가등기에 기해 이 사건 본등기를 마친 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없는바, 이 사건 본등기는 무효이다.

4) 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당하는지 여부 가) 피보전채권의 존재

이 부분에 적을 내용은 아래에서 일부 고치는 것 외에는 제1심 판결이유 중 '2. 나. 1) 피보전채권의 존재' 부분과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 7쪽 11행부터 20행까지를 아래와 같이 고친다.

"앞서 든 증거, 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 피고 B가 2016. 8. 9. 피고 C에 이 사건 각 부동산에 관하여 2016. 4. 11.자 매매예약을 원인으로 한 가등기를 마쳐주었는데, 그 가등기는 2017. 12. 28. 말소된 사실, 그 후 2018. 3. 22. 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 한 이 사건 가등기가 다시 마쳐진 사실을 인정할 수 있다.

이에 관해 피고 C은 '이 사건 각 부동산의 근저당권자로서 피고 B에 대해 대출금채권을 가지고 있던 J조합이 피고 B에 대출기간을 연장해 주면서 그해 연말까지 2016. 4. 11.자 매매예약에 기한 위 가등기를 말소해 달라고 요청하였고, 피고들은 그 요청에 따라 위 가등기를 일시적으로 말소한 후, 다시 이 사건 매매예약을 체결하고 그에 기해 이 사건 가등기를 마친 것으로서, 2016. 4. 11.자 매매예약과 이 사건 매매예약은 실질적으로 동일한 법률행위로 평가할 수 있으므로, 원고의 피보전채권의 존부, 사해행위 인정 여부 등은 2016. 4. 11.자 매매예약을 기준으로 판단해야 한다'고 주장한다.

피고 C의 위 주장에 부합하는 증거로 BB의 사실확인서(을 제8호증)가 있으나, ① 이 법원의 H조합1)에 대한 사실조회결과에 의하면, J조합은 2017. 7. 10. 이미 피고 B에 대한 대출기간을 연장해 준

사실을 인정할 수 있는 점, ② H조합에는 위와 같은 대출기간 연장이나 대출상담에 관한 자료가 보관되어 있지 않은 것으로 보이는 점, ③ 선순위 근저당권을 가지고 있던 J조합이 대출기간 연장을 결정하면서 굳이 후순위인 이 사건 가등기의 말소를 요청할 이유가 있었을지 의문이 드는 점, ④ 당시 J조합 직원이던 BB은 '내부 감사에 대비하기 위해 연말까지 기존 가등기를 말소해 달라고 요청했다'는 진술을 하였으나, 기왕 대출기간을 연장해 주는 마당에 피고 B에 그해 연말까지 기존 가등기를 자발적으로 말소해 달라고 요청하였다는 부분을 납득하기 어려울 뿐 아니라, 그가 말한 내부 감사가 이루어진 사실을 인정할 만한 자료도 없는 점, ⑤ 나아가 2019년에 퇴사한 BB이 2022. 1. 10. 많은 채무자 중 하나인 피고 B 관련 가등기 말소의 경위를 기억에 의존해 구체적으로 진술할 수 있는지 의문이 드는 점, ⑥ 이 사건 매매예약서에 '이 사건 매매예약이 2016. 4. 11.자 매매예약과 동일한 것이라거나 그에 기초하여 체결한 것이다'라는 취지의 기재를 찾을 수 없는 점 등을 고려해 볼 때, 위 사실확인서에 기재된 BB의 진술은 이를 그대로 믿기 어렵거나, 위 사실확인서만으로 2016. 4. 11.자 매매예약에 기한 가등기가 대출기간 연장을 위해 일시적으로 말소되었고, 실질적으로 동일한 법률행위인 이 사건 매매예약에 기해 이 사건 가등기가 다시 마쳐졌다는 사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

2016. 4. 11.자 매매예약에 기한 가등기와 이 사건 가등기가 동종의 채권을 담보하기 위해 설정된 담보가등기에 해당한다고 볼 여지는 있으나, 전자의 가등기가 대출기간 연장을 위해 일시적으로 말소되었다고 인정하기 어려우므로, 전자의 가등기가 어떤 이유로 말소된 이후 피고 B가 2016. 4. 11.자 매매예약과는 별개인 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳤다고 볼 수밖에 없다. 그렇다면 원고의 피보전채권의 존부, 손해행위 인정 여부 등은 이 사건 매매예약을 기준으로 판단해야 한다."

나) 이 사건 매매예약의 사해성 인정 여부

(1) 인정사실

을 제4, 9, 10, 11호증의 각 기재, 제1심 법원의 H조합에 대한 각 사실조회결과, 이 법원의 하동군청에 대한 과세정보제출명령결과, 감정인 BC의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매예약이 체결되었던 2018. 3. 20. 당시 피고 B의 적극재산과 소극재산은 아래와 같이

인정된다.

○ 적극재산 : 4,804,108,750원

- 이 사건 각 부동산 : 4,572,352,750원

- 그 외 피고 B 소유 토지 7필지[경남 하동군 BD리(이하 'BD리'라고만 한다) BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK]: 231,756,000원(추정)²⁾ ○ 소극재산: 4,595,457,624원

- 원고에 대한 채무: 1,058,570,684원³⁾ - J조합에 대한 대출금 채무: 1,000,000,000원

- K조합에 대한 대출금 채무: 1,600,000,000원

- 하동군에 대한 체납된 조세채무: 16,886,940원⁴⁾ - BL에 대한 차용금 채무: 70,000,000원

- BM에 대한 차용금 채무: 50,000,000원

- 피고 C에 대한 차용금 채무: 800,000,000원

(2) 주장 및 판단

원고는, 이 사건 매매예약의 체결 당시 피고 B의 적극재산이 소극재산을 초과하고 있었다 하더라도, 이 사건 매매예약의 체결로 피고 B의 적극재산 중 대부분에 해당하는 이 사건 각 부동산이 처분되어 피고 B가 무자력이 되었으므로, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당한다고 주장한다.

그러나 원고의 위 주장은 이 사건 가등기가 매매예약에 기한 순위 보전의 가등기에 해당함을 전제로 하는 것으로서, 피고 B가 담보제공약정에 해당하는 이 사건 매매예약에 따라 담보가등기로서 이 사건 가등기를 마친 이 사안에서 원고의 주장처럼 이 사건 각 부동산이 실제로 처분되었다고 보기는 어렵다.

어느 특정 채권자에 대한 담보제공행위가 사해행위가 되기 위하여는 채무자가 이미 채무초과 상태에 있을 것과 그 채권자에게만 다른 채권자에 비하여 우선변제를 받을 수 있도록 하여 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래할 것을 그 요건으로 한다(대법원 2000. 4. 25. 선고 99다55656 판결, 대법원 2008. 2. 14. 선고 2005다47106, 47113, 47120 판결 등 참조). 그런데 이 사건 매매예약 당시 피고 B가 이미 채무초과 상태에 있었다는 점에 대한 증거가 없고, 오히려 위에서 인정한 것처럼 적극재산이 소극재산을 초과하고 있었으므로, 피고 C의 채권 800,000,000원의 담보로 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하는 이 사건 매매예약의 체결만으로

피고 C에만 다른 채권자에 비하여 우선변제를 받을 수 있도록 하고 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과가 초래되었다고 보기 어렵다[앞서 든 증거에 의하면, 당시 이 사건 각 부동산 등에 설정된 J조합의 근저당권 채권최고액이 1,300,000,000원, K조합의 근저당권 채권최고액이 2,080,000,000원, BL의 근저당권 채권최고액이 70,000,000원이었던 사실이 인정되기는 하나, 채무자 소유 부동산에 담보권이 설정되어 있으면 그 피담보채권액을 공제한 나머지 부분이 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이 되므로(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결, 대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다210952 판결 등 참조), 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당하는지 여부는 위 각 근저당권의 피담보채권액과 피고 B의 나머지 채무액을 합한 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태에서 피고 C에 대한 담보제공행위가 이루어졌는지에 따라 판단되어야 할 것이다]. 결국 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당한다고 인정할 수 없다.

5) 이 사건 매매계약이 사해행위 취소의 대상이 되는지 여부 앞서 살펴본 것처럼 이 사건 매매예약은 유효하며, 사해행위에 해당하지 않는다. 그러나 다른 한편 가등기담보법 제3조, 제4조에서 정한 청산절차를 거치지 않고 담보가등기에 기한 본등기가 이루어진 경우 그 본등기는 무효이고, 설령 그와 같은 본등기가 가등기권리자와 채무자 사이에 이루어진 특약에 의하여 이루어졌다고 할지라도 만일 그 특약이 채무자에게 불리한 것으로서 무효라고 한다면 그 본등기는 여전히 무효일 뿐, 이른바 약한 의미의 양도담보로서 담보의 목적 내에서는 유효하다고 할 것이 아니다(대법원 1994. 1. 25. 선고 92다20132 판결 참조).

앞서 인정한 것처럼 이 사건 가등기는 담보가등기인데, 피고 C이 가등기담보법 제3조, 제4조에서 정한 청산절차를 거치지 않은 채 이 사건 가등기에 기해 이 사건 본등기를 마친 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 본등기는 무효이다. 이 사건 매매계약은 이 사건 본등기 경로에 관한 합의로서 무효이므로, 사해행위 취소의 대상이 된다고 볼 수 없다.

6) 채권자대위에 의한 이 사건 본등기 말소 인정 여부 이 사건 본등기는 앞서 살펴본 이유로 무효이므로, 피고 C은 원고의 채권자대위에 의한 이 사건 본등기 말소청구에 따라 피고 B에 무효인 이 사건 본등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고는 '이 사건 본등기가 청산절차를 거치지 않고 이루어져 무효라 하더라도 외관상 소유권이전이 이루어져 원고가 완전한 변제를 받을 수 없게

되므로 원고로서는 이 사건 매매계약을 취소하고 이 사건 본등기의 말소를 구할 수 있다'고 주장하였는바5), 이 사건 본등기가 무효라는 원고의 다른 주장과 함께 그 취지를 고찰해 보면, 원고의 채권자대위에 의한 이 사건 본등기 말소청구 관련 주장에는 '원고가 피고 B를 대위하여 피고 C에 대해 청산절차를 거치지 않아 무효인 이 사건 본등기의 말소를 구한다'는 취지도 포함되어 있다고 해석할 수 있다).

3. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각해야 한다. 제1심 판결 중 피고 B에 대한 부분은 이와 결론이 같아 정당하고 피고 B의 항소는 이유 없어 기각한다. 제1심 판결 중 피고 C에 대한 부분은 이 법원에서 확장한 청구를 포함하여 주문과 같이 변경한다.

재판장판사공도일

판사오영상

판사최항석

별지

- 1) 이 사건 매매예약 당시 별도의 금융기관이던 K조합과 J조합이 이후 H조합으로 합병되었다.
- 2) = 단가 217,000원/㎡[이 사건 각 부동산의 ㎡당 단가, 감정인 BC의 감정결과 적용(BH과 BK의 경우 지목이 도로이어서, 지목이 전과 답인 이 사건 각 부동산보다 ㎡당 단가가 다소 낮을 수 있으나, BH과 BK의 가액을 제외하더라도 피고 B의 적극재산이 소극재산을 초과한다는 점은 마찬가지인바, 일단 부동산 시가 관련 유일한 자료인 이 사건 각 부동산의 ㎡'당 단가를 적용하여 채무초과 여부를 따지기로 한다)] × 1,068㎡(= BE 답 13㎡ + BF 답 2㎡ + BG 답 431㎡ + BH 도로 234㎡ + BI 답 244㎡ + BJ 답 139㎡ + BK 도로 5㎡)
- 3) = 원금 1,045,000,000원 + 2018. 1. 1.부터 2018. 3. 20.까지의 지연손해금 13,570,684원(= 1,045,000,000 × 79/365 × 0.06)
- 4) 2018. 6. 8. 하동군청의 압류 당시 체납액이나(이 법원의 하동군청에 대한

과세정보제출명령결과), 이 사건 매매예약일인 2018. 3. 20.경에도 같은 액수일 것으로 봄이 상당하다.

5) 2022. 4. 25.자 준비서면