

서울북부지방법원 2024. 10. 30 선고 2023가단102189 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 배교연

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

피고들 소송대리인 변호사 윤호석

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 10. 30.

주 문

- 원고의 소 중 피고 B, C, D, G, H에 대한 각 사해행위취소 및 원상회복 청구 부분을 모두 각하한다.
- 가. 주식회사 I와 피고 E 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2021. 12. 14. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고 E은 주식회사 I에게 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2022. 8. 8. 접수 제115912호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

- 다. 피고 F는 피고 E에게 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2022. 8. 8. 접수 제115913호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 피고 B, C, D, G, H에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 E, F 사이에 생긴 부분은 피고 E, F가, 원고와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주문 제2항
2. 가. 주식회사 I와 피고 B 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 20. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고 B는 주식회사 I에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2020. 10. 13. 접수 제224142호1) 로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 가. 주식회사 I와 피고 B 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2020. 7. 3. 체결된 분양계약을 취소한다.
나. 피고 B는 주식회사 I에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2022. 5. 11. 접수 제68699호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
4. 가. 주식회사 I와 피고 C 사이에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2019. 10. 8. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고 C는 주식회사 I에게 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2021. 11. 5. 접수 제221124호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 다. 피고 D는 피고 C에게 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2021. 11. 5. 접수 제221125호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
5. 가. 주위적으로 주식회사 I와 피고 G 사이에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 2.

체결된 매매계약을 취소하고, 예비적으로 주식회사 I가 2022. 10. 28. 피고 G에게 한 소멸시효이익 포기의 의사표시를 취소한다.

나. 피고 G은 주식회사 I에게 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2023.

1. 5. 접수 제1562호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

다. 피고 H은 피고 G에게 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2023. 1.

11. 접수 제13972호로 마친 조건부소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 서울 동대문구 J, K 지상에 있는 L주택의 구분소유자들은 위 연립주택을 철거하고 그 자리에 지하 3층, 지상 13층 규모의 주상복합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하는 사업을 위하여 L재건축조합(이하 'L조합'이라 한다)을 설립하였다. L조합은 2005. 12. 19. 주식회사 I(이하 'I'라 한다)와 위 재건축사업을 공동하여 추진하기로 약정하였다.

나. I는 2008. 2. 21.경 M 주식회사(이하 'M'이라 한다)와 사이에 'I가 M에 이 사건 건물의 신축공사를 7,350,000,000원(부가세 별도), 공사기간 2008. 3. 1.부터 2009. 5. 15.까지로 정하여 도급준다'는 내용의 도급계약을 체결하였다. 한편 원고는 2009. 10. 8.경 위 M과 사이에 'M이 원고에게 위 신축공사 중 철근·콘크리트 공사를 대금 1,750,000,000원, 공사기간 2009. 5. 16.부터 2009. 10. 15.까지로 정하여 하도급준다'는 내용의 하도급계약을 체결하였다.

다. 원고는 위 공사에 착수하여 지상 5층까지 콘크리트 타설을 완료하고 6층의 외벽 거푸집 작업의 일부를 완성하였는데도 공사대금을 지급받지 못하게 되자, 2010. 7. 5. M을 상대로 공사대금청구소송(서울중앙지방법원 2010가합68287호)을 제기하였다. 이에 위 법원은 'M은 원고에게 966,965,764원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였고, 이후 항소심(서울고등법원 2013나7785호)은 2015. 9. 2. 'M은 원고에게 1,020,495,970원 및 그에

대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하였으며, 위 항소심 판결은 그대로 확정되었다.

라. 한편 M은 2013. 5. 28. L조합과 I를 상대로 공사대금청구소송(서울북부지방법원 2013가합3570호)을 제기하였고, 위 법원은 'L조합과 I는 연대하여 M에게 1,357,426,540원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하였다. 이후 항소심(서울고등법원 2014나44248호) 법원은 2015. 9. 11. '원고에게, I는 1,797,009,600원 및 이중 1,357,426,540원에 대하여 2014. 10. 24.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, L조합은 I와 연대하여 위 돈 중 326,354,656원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결을 선고하였으며, 위 항소심 판결은 그대로 확정되었다.

마. 원고는 위 다.항 중 서울중앙지방법원 2010가합68287호 사건의 집행력 있는 판결정본에 기초하여, ① 2014. 7. 30. 인천지방법원 부천지원 2014타채8996호로 M이 L조합에 대하여 가지는 서울북부지방법원 2013가합3570호 사건의 판결금 채권 중 1,404,829,054원의 채권에 관한 압류 및 전부명령(이하 '이 사건 제1 전부명령'이라 한다)을 받았고, 이 명령은 2014. 8. 6. L조합에 송달되어 같은 달 28. 확정되었으며, ② 2015. 3. 23. 인천지방법원 부천지원 2015타채3121호로 M이 I에 대하여 가지는 서울북부지방법원 2013가합3570호 사건의 판결금 채권 중 1,404,829,054원의 채권에 관한 압류 및 전부명령(이하 '이 사건 제2 전부명령'이라 한다)을 받았고, 이는 2015. 4. 13. I에 송달되어 2015. 5. 22. 확정되었다.

바. 한편 이 사건 건물 중 별지 목록 제1항 내지 제5항 기재 각 부동산(이하 별지 목록 기재 순서대로 '이 사건 제1, 제2, 제3, 제4, 제5 부동산'이라 각 지칭하고, 위 각 부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 I명의로의 소유권이전등기가 마쳐졌다.2) 사. 피고 B, C, G은 아래와 같이 서울북부지방법원에 I를 상대로 이 사건 1, 2, 3, 5 부동산에 관하여 각 '청구원인'란 기재 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기청구소송을 제기하였다. 위 각 소송에서는 I가 답변을 제출하지 않아 무변론판결이 각 선고되었으며, 위 각 판결은 그 무렵 확정되었다.

이 사건 제1 부동산	피고 B	서울북부지방법원2019가합27981호(2019. 11. 20.)	2011. 9. 28.. I로부터 매수
이 사건 제2 부동산	피고 B	서울북부지방법원2020가단129084호(2020. 7. 3.)	2012. 3. 26. I로부터 분양
이 사건 제3 부동산	피고 C	서울북부지방법원2019가단145035호(2019. 10. 8.)	2012. 5. 30. I로부터 매매
이 사건 제5 부동산	피고 G	서울북부지방법원2022가단130866호(2022. 8. 2.)	2009. 9. 20. I로부터 매매

아. 이후 이 사건 각 부동산에 관하여 아래와 같이 I로부터 피고 B, C, E, G 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

이 사건 제1 부동산	피고 B	2011. 9. 28. 매매
이 사건 제2 부동산	피고 B	2012. 3. 26. 분양계약
이 사건 제3 부동산	피고 C	2012. 5. 30. 매매
이 사건 제4 부동산	피고 E	2021. 12. 14. 매매
이 사건 제5 부동산	피고 G	2009. 9. 20. 매매

자. 그뒤, ① 이 사건 제3 부동산에 관하여 피고 C과 피고 D 사이의 2021. 9. 30.자 매매를 원인으로 하여 피고 D 명의의 소유권이전등기가, ② 이 사건 제4 부동산에 관하여 피고 E과 피고 F 사이의 2022. 7. 19.자 매매를 원인으로 하여 피고 F 명의의 소유권이전등기가, ③ 이 사건 제5 부동산에 관하여 피고 G과 피고 H 사이의 2023. 1. 2.자 매매예약을 원인으로 하여 피고 H 명의의 조건부 소유권이전청구권등기가 각 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 7, 11 내지 19호증, 을가 제1, 3호증, 을가 제4호증의 1, 을가 제5호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 피고 B에 대한 청구 부분

1) 피고 B는 I를 상대로 ① 2019. 11. 20. 이 사건 제1 부동산에 관하여 2011. 9. 28.자 매매를 원인으로, ② 2020. 7. 3. 이 사건 제2 부동산에 관하여 2012. 3. 26.자 분양계약을 원인으로 각 소유권이전등기청구소송을 제기하였다. 그러나 위 각 소유권이전등기청구 소송 당시 I는 답변을 하지 않아 무변론 판결이 선고되었고, 이는 무자력 상태였던 I가 위 소송절차를 통해 피고 B에게 위 제1, 2 부동산을 이전하기로 합의한 것이다. 그렇다면 위 각 소 제기일인 2019. 11. 20., 2020. 7. 3.에 각각 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 피고 B와 I에 사이에 매매계약이 체결된 것이고, 위 각 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 나아가 그에 따른 원상회복으로서 피고 B는 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2) 위 1)항과 선택적으로, 피고 B는 I를 상대로 제기한 다른 소송(서울북부지방법원 2019가합27981호)에서 자신이 I로부터 이 사건 건물 중 N, O, P, Q호를 대물변제받았다고 주장하였을 뿐, 이 사건 제2 부동산에 관하여는 아무런 주장을 하지 않았고, 피고 B가 I에게 분양대금을 지급한 증거도 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 B와 I 사이의 2012. 3. 26.자 분양계약은 통정허위표시로서 무효이다. 이에 원고는 I에 대한 채권자로서 무자력인 I를 대위하여 피고 B를 상대로 이 사건 제2 부동산에 대한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

나. 피고 C, D에 대한 청구 부분

1) 피고 C은 I를 상대로 2019. 10. 8. 이 사건 제3 부동산에 관하여 2012. 5. 30.자 매매를 원인으로 소유권이전등기청구소송을 제기하였다. 그러나 위 소 제기 당시 매매대금 잔금을 납부하지 않았음에도 위 소송에서 I가 동시이행의 항변 등을 하지 않아 무변론판결이 선고되었고, 피고 C은 위 무변론판결 확정 이후 I에게 중도금 이자를 납부하였다. 이러한 사정에 비추어 보면 위 소송 제기 당시 무자력 상태였던 I는 위 소송절차를 통해 피고 C에게 위 제3 부동산을 이전하기로 합의한 것이므로, 위 소 제기일인 2019. 10. 8. 이 사건 제3 부동산에 관하여 피고 C와 I 사이에 매매계약이 체결된 것이다. 그렇다면 위 2009. 10. 8.자 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하며, 그에 따른 원상회복으로서 피고 C 및 전득자인 피고 D은 이 사건 제3 부동산에 관하여 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2) 위 1)항과 선택적으로, I는 피고 C으로 하여금 이 사건 제3 부동산에 관한 소유명의를 이용해 중도금 대출을 받게 할 목적으로 피고 C과 통정하여 허위로 매매계약을 체결한 것이므로, 위 제3 부동산에 관한 피고 C과 I 사이의 2012. 5. 30.자 매매계약은 통정허위표시로서 무효이다. 또한 피고 D과 피고 C 사이에 체결된 2021. 9. 30.자 매매계약도 피고 D과 피고 C이 통정하여 허위로 체결한 것이므로 무효이다. 이에 원고는 I에 대한 채권자로서 무자력인 I를 대위하여 피고 C, D을 상대로 이 사건 제3 부동산에 관하여 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

다. 피고 E, F에 대한 청구 부분

1) I는 2021. 12. 24. 당시 채무초과 상태에서 이 사건 제4 부동산을 피고 E에게 매도하였고, 2022. 8. 8. 위 제4 부동산에 관하여 위 2021. 12. 24.자 매매를 원인으로 하여 피고 E 명의의

소유권이전등기가 마쳐졌다. 따라서 이 사건 제4부동산에 관하여 위 2021. 12. 24.자 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고 E 및 전득자인 피고 F는 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2) 위 1)항과 선택적으로, 이 사건 제4 부동산에 관한 I와 피고 E 사이의 2021. 12. 14.자 매매계약 및 피고 E와 피고 F 사이의 2022. 7. 19.자 매매계약이 실제로 체결되었다고 볼 만한 증거가 없으므로, 위 각 매매계약은 통정허위표시로서 무효이다. 이에 원고는 I에 대한 채권자로서 무자력인 I를 대위하여 피고 E, F를 상대로 이 사건 제4 부동산에 관하여 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

라. 피고 G, H에 대한 청구 부분

1) ① 피고 G은 2022. 8. 2. I를 상대로 이 사건 제5 부동산에 관하여 2009. 9. 20.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기청구소송을 제기하였는데, 위 소송에서 I가 아무런 답변을 하지 않아 무변론판결이 선고되었고, 이는 당시 무자력 상태였던 I가 위 소송절차를 통해 피고 G에게 이 사건 제5 부동산을 이전하기로 합의한 것이다. 그렇다면 위 소 제기일인 2022. 8. 2. 이 사건 제5 부동산에 관하여 피고 G과 I 사이에 매매계약이 체결된 것으로 볼 수 있고, 위 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. ② 가정적·예비적으로, 설령 이 사건 제5 부동산에 관한 피고 G과 I 사이의 매매계약 체결일이 2009. 9. 20.이라고 하더라도, 위 제5 부동산에 관한 소유권이전등기청구소송에서 무변론판결이 선고된 2022. 10. 28.부로 당시 채무초과 상태에 있던 I가 소멸시효 이익을 포기함으로써 이로 인해 부담하지 않아도 되는 새로운 채무를 부담하게 된 것이므로 I의 2022. 10. 28.자 소멸시효 이익 포기 행위는 사해행위로서 취소되어야 한다. 그렇다면 피고 G과 전득자인 피고 H은 사해행위취소에 따른 원상회복으로서 소유권이전등기 및 조건부소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2) 위 1)항과 선택적으로, 이 사건 제5 부동산에 관하여 ① 피고 G에게 2009. 9. 20.자 매매계약에 대한 권리의무를 승계하였다는 R가 I와 위 2009. 9. 20.자 매매계약을 체결하였다고 볼 만한 증거가 없고, 피고 G이 R에게 권리의무승계에 대한 대금을 지급하였다고 인정할 증거도 없으므로, G과 I 사이의 2009. 9. 20.자 매매계약은 통정허위표시로서 무효이다. 또한 ② 피고 H은 피고 G과 사이에

2023. 1. 2.자 매매예약계약을 체결하였다는 아무런 증거를 제출하지 못하고 있으므로, 피고 H과 피고 G 사이의 2023. 1. 2.자 매매예약계약 역시 통정허위표시로서 무효이다. 이에 원고는 I에 대한 채권자로서 무자력인 I를 대위하여 피고 G, H을 상대로 이 사건 제5 부동산에 대하여 소유권이전등기 내지 조건부소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

3. 피고 B, C, D, G, H에 대한 사해행위 취소 및 원상회복 청구 부분의 적법성에 관한 직권 판단

가. 채권자취소의 대상이 되는 것은 채무자가 한 법률행위이고(민법 제406조 제1항 참조), 법률행위란 일반적으로 '일정한 법률효과의 발생을 목적으로 하는 의사표시를 필요적 요소로 하는 법률요건'으로 정의된다.

나. 원고는, I를 상대로 ① 피고 B가 2019. 11. 20., 2020. 7. 3. 각각 제기한 이 사건 제1, 2 부동산에 관한 소유권이전등기청구소송, ② 피고 C이 2019. 10. 8. 제기한 이 사건 제3 부동산에 관한 소유권이전등기청구소송, ③ 피고 G이 2022. 8. 2. 제기한 이 사건 제5 부동산에 관한 소유권이전등기청구소송에서, I가 답변을 하지 않아 모두 무변론판결이 선고되었으므로, 위 각 소유권이전등기청구소송의 소 제기일에 I와 피고 B, C, G 사이에 위 각 부동산에 관한 매매 내지 분양계약이 있었던 것이고, 위 각 소 제기일자 매매 내지 분양계약이 사해행위에 해당한다고 주장한다.

그러나 피고 B, C, G이 위와 같이 이 사건 제1, 2, 3, 5 부동산에 관하여 각 소유권이전등기청구소송을 제기하였고, 이에 대하여 I가 아무런 답변을 하지 않아 이후 무변론판결이 선고되었다는 사정만으로, 위 각 소 제기일에 I가 위 피고들에게 위 각 부동산을 매도 내지 분양하는 법률효과의 발생을 목적으로 하는 의사를 표시한 것이라고 볼 수는 없다.

따라서 ① 피고 B와 I 사이의 이 사건 제1 부동산에 관한 2019. 11. 20.자 매매계약 및 이 사건 제2 부동산에 관한 2020. 7. 3.자 분양계약, ② 피고 C과 I 사이의 이 사건 제3 부동산에 관한 2019. 10. 8.자 매매계약, ③ 피고 G과 I 사이의 이 사건 제5 부동산에 관한 2022. 8. 2.자 매매계약이 존재한다고 보기 어렵다[한편 원고는 예비적, 가정적으로, 설령 이 사건 제5 부동산에 관한 피고 G과 I 사이의 매매계약 체결일이 피고 G의 소유권이전등기 원인일자인 2009. 9. 20.이라고 하더라도, 피고 G이 I를 상대로 제기한 위 제5 부동산에 관한 소유권이전등기청구소송(서울북부지방법원

2022가단130866)에서 무변론판결이 선고된 2022. 10. 28.에 I가 소멸시효 이익을 포기한 것이고, 이는 I가 부담하지 않아도 되는 새로운 채무를 부담하게 된 것이므로 사해행위로서 취소되어야 한다는 취지로도 주장한다. 그러나 원고는 당초 소장에서는 피고 G과 I 사이의 '2009. 9. 20.자 매매계약'이 사해행위라고 주장하다가, 2024. 7. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서는 피고 G과 I 사이에 매매계약이 이루어진 일자가 2009. 9. 20.이 아니라 2022. 8. 2.이라는 취지에서 취소 대상을 '2022. 8. 2.자 매매계약'으로 변경하였다. 원고가 별개의 사해행위라는 취지로 주장하는 '2022. 10. 28.자 소멸시효 이익 포기 의사표시'를 사해행위 취소 대상으로 삼으려면 별도의 소를 제기하여 판단을 받아야 하는데, 현재 원고의 청구취지 하에서는 소송법적으로 판단의 대상이 될 수 없을 뿐 아니라, 이미 제소기간도 도과된 것으로 볼 수 있으므로 이에 대하여는 별도로 나아가 판단하지 아니한다].

다. 그렇다면 원고의 소 중 피고 B, C, D, G, H에 대하여 사해행위취소 및 원상회복을 구하는 부분은 취소의 대상이 존재하지 않으므로, 채권자취소소송을 할 대상적격이 존재하지 않으므로 부적법하다.

4. 피고 E, F에 대한 판단

가. 사해행위취소권의 피보전채권

1) 이 사건 제2 전부명령이 2015. 4. 13. I에 송달된 후, 2015. 5. 22. 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 이에 대하여 피고 E, F는 '이 사건 제2 전부명령의 확정에 앞서 동일한 집행채권에 기초한 이 사건 제1 전부명령이 확정되었으므로 위 제1 전부명령이 제3채무자인 I에 송달된 때로 소급하여 위 집행채권은 소멸하였다. 따라서 이 사건 제2 전부명령은 소멸한 집행채권을 기초로 발령된 것이므로 효력이 없다'는 취지로 주장한다.

이 사건 제2 전부명령이 확정되기 전 동일한 집행채권에 기초한 이 사건 제1 전부명령이 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 집행권원에 기한 금전채권에 대한 강제집행절차에서, 그 집행권원에 표시된 집행채권이 소멸하였다고 하더라도, 그 강제집행절차가 청구이의의 소 등을 통하여 적법하게 취소·정지되지 아니한 채 계속 진행되어 채권압류 및 전부명령이 적법하게 확정되었다면, 특별한 사정이 없는 한, 단지 집행채권의 소멸을 이유만으로 확정된 전부명령에 따라

전부채권자에게 피전부채권이 이전되는 효력 자체를 부정할 수는 없는 것이므로(대법원 1996. 6. 28. 선고 95다45460 판결, 대법원 2005. 4. 15. 선고 2004다70024 판결 등 참조), 이 사건 제2 전부명령의 절차가 청구이의의 소 등을 통하여 적법하게 취소·정지되지 아니한 채 계속 진행되어 그에 따른 채권압류 및 전부명령이 적법하게 확정된 이상, 단지 그에 앞서 동일한 집행채권에 기초한 이 사건 제1 전부명령이 확정되어 그 집행채권이 소멸되었다는 이유만으로 확정된 위 제2 전부명령에 따라 원고에게 피전부채권이 이전되는 효력 자체를 부정할 수는 없다. 따라서 피고 E, F의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 그렇다면 원고는 이 사건 제2 전부명령의 전부채권자로서 I에 대하여 피전부채권을 적법하게 행사할 수 있고, 위 전부채권은 I가 피고 E에게 이 사건 제4 부동산을 매도(2021. 12. 14.)하기 전인 2015. 4. 13. 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 채권자취소권은 사해행위로 이루어진 채무자의 재산처분행위를 취소하고 그 원상회복을 구하기 위한 권리로서 사해행위에 의해 일탈된 채무자의 책임재산을 총 채권자를 위하여 채무자에게 복귀시키기 위한 것이므로, 채권자취소권의 대상이 되는 채권자를 해하는 행위라 함은 채무자가 재산권을 목적으로 한 법률행위로서 그로 인하여 채무자의 소극재산이 적극재산을 초과하게 되거나 채무초과 상태를 더 나빠지게 하는 행위를 의미한다(대법원 2012. 10. 25. 선고 2011다107382 판결 등 참조). 한편 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

2) 위 법리에 따라 이 사건을 보건대, 다툼 없는 사실, 앞서 든 증거들, 이 법원의 서울북부지방법원에 대한 문서송부촉탁결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제4 부동산에 관하여 I와 피고 E 사이에서 2021. 12. 14. 매매계약이 체결될 무렵 I가 채무초과 상태였던 사실이 인정된다. 그렇다면 I의 이 사건 제4 부동산에 관한 2021. 12. 14.자 매매계약 체결행위는 I의 채무초과 상태를 심화시키고 책임재산을 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다. 나아가 채무자인 I는 원고를

비롯한 일반채권자들을 해하게 됨을 알고 있었다고 추정되며, 이러한 경우 수익자인 피고 E과 전득자인 피고 F의 악의도 추정된다.

3) 이에 대하여 피고 E은 자신이 I에게 정당한 대금을 지급하고 이 사건 제4 부동산을 매수하였으므로 사해행위에 해당하지 않고, 사해의사도 없었다고 주장한다.

그러나 설령 피고 E이 I에게 매매대금을 지급하였다고 하더라도, I가 이 사건 제4 부동산을 피고 E에게 매각한 행위는 채무초과인 채무자가 자기 소유의 부동산을 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위이고, 달리 I가 그 매매대금으로 다른 채권자들의 채무변제에 사용하였다는 등의 특별한 사정이 있다는 점에 대하여 피고 E, F의 주장·증명도 없으므로, 위 매매행위는 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 E의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

앞서 본 바와 같이 이 사건 제4 부동산에 관한 I의 매매계약 체결행위는 사해행위에 해당하므로, 위 제4 부동산에 관하여 I와 피고 E 사이의 2021. 12. 14.자 매매계약을 취소함이 타당하다.

나아가 그 원상회복으로 이 사건 제4 부동산에 관하여 ① 피고 E은 I에게 서울북부지방법원 등기국 2022. 8. 8. 접수 제115912호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, ② 피고 F는 피고 E에게 서울북부지방법원 등기국 2022. 8. 8. 접수 제115913호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다(이와 같이 사해행위 취소에 따른 원상회복 의무를 인정하는 이상, 원고가 이와 선택적으로 구하는 피고 E, F에 대한 통정허위표시 무효에 따른 말소등기청구에 관하여는 나아가 판단하지 아니한다).

5. 피고 B, C, D, G, H에 대한 통정허위표시 무효에 따른 말소등기청구 부분에 관한 판단

가. 관련 법리

어떠한 법률행위가 통정 허위표시에 해당하여 무효라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다(대법원 2001. 11. 27. 선고 2001다51626 판결 등 참조). 한편 민사소송에서 사실의 입증은 경험칙에 비추어 어떠한 사실이 있었다는 점을 시인할 수 있는 고도의 개연성을 증명하는 것이고, 통상인이라면 의심을 품지 않을 정도일 것을 요한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2008다6755 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 피고 B와 I 사이의 2012. 3. 26.자 분양계약(이 사건 제2 부동산) 앞서 본 사실, 을가 제2호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제2 부동산에 관한 피고 B와 I 사이의 2012. 3. 26.자 분양계약이 통정허위표시로서 무효라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 피고 B는 I를 상대로 대물변제한 이 사건 건물 N, O, P, S호에 관한 소유권이전등기절차를 이행해달라며 소송(서울북부지방법원 2019가합27981호)을 제기한 후, 이 사건 제2 부동산에 관하여 2012. 3. 26.자 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기청구소송(서울북부지방법원 2020가단129084호)을 제기하였다. 그런데 원고의 주장대로 피고 B가 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기청구소송에서는 대물변제 사실을 주장하지 않았다는 사정만으로 이 사건 제2 부동산은 피고 B가 대물변제받은 것이 아니라고 보기는 어렵다. 오히려 이 사건 제2 부동산 분양계약서(을가 제2호증의 2)는 이 사건 건물 N호 분양계약서(을가 제2호증의 1)와 비슷한 시기에 동일한 양식으로 체결되었고, 위 각 분양계약서 모두 유사한 액수의 계약금이 책정된 외에 중도금, 잔금은 모두 0원으로 기재된 점에 비추어 보면, 이 사건 제2 부동산 역시 피고 B가 I로부터 대물변제받은 것으로 보인다.

나) 한편 원고는 이 사건 건물 N, O, P, Q호의 가액 합계만으로 피고 B의 I에 대한 채권을 모두 만족하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없을 뿐 아니라, 설령 그렇다 하더라도 그러한 사정을 근거로 위 소유권이전등기청구소송(서울북부지방법원 2019가합27981호) 이전에 체결된 위 2012. 3. 26.자 분양계약이 통정허위표시라고 볼 수는 없다.

2) 피고 C과 I 사이의 2012. 5. 30.자 매매계약 및 피고 D과 피고 C 사이의 2012. 9. 30.자 매매계약(이 사건 제3 부동산) 앞서 본 사실, 을가 제4호증의 2, 을가 제7호증의 2의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 원고는, I가 피고 C으로 하여금 대출금을 받을 수 있도록 하기 위하여 2012. 5. 30.자 매매계약을 체결해준 것이라고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거를 제출하지 못하고 있는 점, ② 오히려 피고 C이 제출한 증거(을가 제7호증의 2)에 의하면, 피고 C은 위 매매계약 체결 직후 중도금 납부를 위하여 대출을 받았고, 이후 자신의 돈으로 중도금 대출금을 상환해온 것으로 보이는 점, ③ 한편 피고 D과 피고 C의 매매계약서(을가 제4호증의

2)상 매매대금은 기존 임대차보증금반환채무(1억 원) 인수 조건으로 1억 7,000만 원으로 기재되어 있는데, 피고 D이 실제 위 매매계약 당일 피고 C에게 보증금 7,000만 원을 이체한 내역이 확인되는 점 등을 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제3 부동산에 관한 피고 C과 I 사이의 2012. 5. 30.자 매매계약 및 피고 D과 피고 C 사이의 2012. 9. 30.자 매매계약이 각 통정허위표시로서 무효라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 피고 G과 I 사이의 2009. 9. 20.자 매매계약 및 피고 H과 피고 G 사이의 2023. 1. 2.자 매매예약계약(이 사건 제5 부동산) 을가 제5호증의 3, 을가 제8호증의 3의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고 G은 R로부터 이 사건 제5 부동산에 관한 R와 I 사이의 2009. 9. 20.자 매매계약의 권리의무를 승계한 것으로 보이는데(을가 제5호증의 3), 원고는 R와 I 사이의 위 2009. 9. 20.자 매매계약이 통정허위표시이고 피고 G이 R로부터 위 매매계약의 권리의무를 실제로 승계한 사실이 없다는 취지로 주장하면서 이를 인정할 증거를 제출하지 못하고 있는 점, ② 피고 G은 2023. 1. 5. 이 사건 제5 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 이후 R에게 합계 1,000만 원을 이체한 것으로 보이는 점, ③ 한편 원고는 피고 H과 피고 G 사이의 매매예약계약이 통정허위표시라고 주장하면서 이를 인정할 증거를 제출하지 못하고 있는 점 등을 고려하면, 원고가 내세우는 사정들이나 제출한 증거들만으로는 이 사건 제5 부동산에 관한 피고 G과 I 사이의 2012. 5. 30.자 매매계약 및 피고 H과 피고 G 사이의 2023. 1. 2.자 매매예약계약이 각 통정허위표시로서 무효라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

6. 결론

그렇다면 원고의 소 중 피고 B, C, D, G, H에 대한 각 손해행위취소 및 원상회복 청구 부분은 부적법하여 이를 모두 각하하고, 원고의 피고 E, F에 대한 청구는 이유 있어 이를 각 인용하며, 원고의 피고 B, C, D, G, H에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강우찬

별지

1) 원고가 2024. 7. 9. 제출한 청구취지 및 청구원인 변경신청서에는 제224143호로 기재되어

있으나 제224142호의 오기로 보인다.

2) 1 명의의 소유권이전등기는, 이 사건 제1 부동산에 관하여는 2020. 10. 13., 이 사건 제2 부동산에 관하여는 2022. 5. 11., 이 사건 제3 부동산에 관하여는 2021. 11. 5., 이 사건 제4 부동산에 관하여는 2022. 8. 8., 이 사건 제5 부동산에 관하여는 2023. 1. 5. 각 마쳐졌다.