

수원지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가단557719 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 새서울 (담당변호사 장현선)

피고B

소송대리인 변호사 강태길

변론 종결 2024. 9. 11.

판결 선고 2024. 10. 16.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

〈주위적 청구〉 피고와 소외 C 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 25. 체결된 매매예약 및 2020. 12. 15. 체결된 매매계약을 163,473,953원의 한도 내에서 각 취소한다. 피고는 원고에게 163,473,953원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날 까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

〈예비적 청구〉 피고는 원고에게 163,473,953원 및 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D과 C을 상대로 소송(수원지방법원 2020가단13263 대여금)을 제기하여 2020. 9. 18. 무변론판결로 'D과 C은 연대하여 원고에게 73,214,957원 및 이에 대한 2014. 10. 30.부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%, 2015. 10. 1.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고받았고, 이 판결은 그대로 확정되었다.

나. C은 적극재산보다 소극재산이 더 많은 채무초과상태에서, 2020. 5. 25. 별지목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 함)에 관하여 종전 소유자인 E 주식회사 (2019. 2. 20. 주식회사 F로부터 신탁에 의한 소유권이전등기 경로)로부터 소유권이전등기(2020. 5. 19. 매매 원인)를 경로하였다.

다. 이어서 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2020. 5. 25. 소유권이전청구권가등기(2020. 5. 25. 매매예약 원인, 이하 '이 사건 매매예약' 및 '이 사건 가등기'라고 함)를 경로하였고, 이어서 2020. 12. 22. 소유권이전등기(2020. 12. 15. 매매 원인, 이하 '이 사건 매매계약' 및 '이 사건 소유권이전등기'라고 함)를 경로하였다.

[증거 : 갑 1, 2, 4호증, 변론의 전취지]

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구(채권자 취소권): C이 이 사건 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결한 2020. 5. 25. 당시 원고의 C에 대한 채권 원리금은 합계 135,594,493원이었다. C은 2020. 5. 25. 이 사건 부동산을 매수하여 소유권을 취득하였으나, 곧바로 같은 날 피고와 매매예약을 체결한 후 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고에게 이 사건 가등기를 경로해 주었고, 이로써

채무초과 내지 무자력 상태가 되었으므로(당시 C은 원고를 제외하고도 국가에 대한 조세채무 5억원을 포함하여 총 7억원 이상의 채무를 부담하고 있었다) 이 사건 매매예약은 원고를 포함한 채권자들에 대하여 사해행위가 된다. 이와 같이 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당하고, 매매예약완결권의 행사로 가등기에 기하여 본등기가 경료된 이상 위 매매예약뿐만 아니라 이 사건 매매계약도 사해행위로서 취소되어야 한다. 그리고 원상회복방법에 관하여는, 이 사건 부동산에 2021. 3. 9.자로 G조합의 채권최고액 1,560,000,000원의 근저당권설정등기가 경료되어 있으므로 가액배상을 하여야 할 것인바, 원고는 우선 2023. 7. 25. 기준으로 C에 대하여 합계 163,416,177원의 채권을 가지고 있으므로 이의 지급을 일부청구로서 구한다.

2) 예비적 청구(채권자 대위권): 만약 이 사건 가등기가 위와 같이 C과 피고 사이의 매매예약에 의한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기가 아니라 피고가 C에게 대여한 20억원을 담보하기 위한 담보가등기에 해당한다면, '가등기담보 등에 관한 법률' 제3조, 4조1)에 따라 피고가 소유권을 취득하려면 채권의 변제기 후에 제4조의 청산금의 평가액을 C에게 통지하여야 하고, 통지를 받은 날부터 2월의 청산기간이 지난 후 청산금을 지급하고 소유권이전등기를 경료하였어야 한다. 위 규정들은 강행법규에 해당하여 이를 위반하여 담보가등기에 기한 본등기가 이루어진 경우 그 본등기는 효력이 없다. 피고는 청산금 평가액의 통지나 청산기간의 경과 및 청산금 지급 없이 이 사건 가등기에 기한 본등기를 경료하였으므로 피고 명의의 본등기는 무효라 할 것이나, G조합이 2021. 3. 9. 선의로 이 사건 부동산에 대하여 근저당권을 취득함으로써 소유권이전등기가 원인무효로 말소될 경우 선의의 제3자인 G조합의 권리를 침해하게 되어 소유권이전등기의 말소는 불가하다고 할 것이고, C은 단지 피고에게 본등기를 경료한 2022. 12. 15. 무렵의 이 사건 부동산 가액과 채무액을 공제한 잔액에 대한 청산금채권을 가진다. 이 사건 부동산에 대한 신탁공매 당시의 감정평가액이 3,908,800,000원이고, C이 피고에게 변제할 채무금은 20억원에 이르므로 피고가 C에게 지급할 청산금은 1,908,800,000원(부동산 가액 3,908,800,000원 - 채무액 20억원)으로 원고의 이 사건 청구금액 163,473,953원을 상회한다. 원고는 C에 대한 채권자로서 무자력인 C을 대위하여 피고에게 이 사건 청구금액인 163,473,953원의 청산금 지급을 청구할 수 있다.

나. 판단

1) 주위적 청구에 대한 판단 가) 채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다. 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는 것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금 채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 그 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 그 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다272261 판결).

나) 살피건대, 을 2 내지 12호증(가지번호 포함)에 변론의 전취지를 종합하면, 아래의 사실 및 사정을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 C은 사전에 피고로부터 이 사건 부동산의 매수자금을 제공받아 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 후 이를 피고에게 매도하되, 우선 매매예약에 따라 소유권이전청구권의 가등기를 경료해주고 추후 소유권이전의 본등기를 경료해주기로 약정하였고, 그 약정에 따라 소유권을 취득하고 피고에게 매매예약 및 매매계약에 따른 가등기 및 소유권이전등기를 경료해 준 것인바, 피고로부터 매수자금을 제공받아 이 사건 부동산의 소유권을 취득하고 이를 피고에게 소유권이전등기를 해준 전체 과정에서 C의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 감소되었다고 볼 수는 없다 할 것이므로 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위라고 할 수 없다.

(1) 이 사건 부동산의 취득과 이 사건 가등기의 경료 이전에, C은 피고에게 '이 사건 부동산을 신탁사의 공매로 매입하는데 소요되는 매매대금과 등록세 등으로 20억원 상당을 제공해 달라. 그러면 내 명의로 이 사건 토지를 매입한 후 4-5개월 내에 건축허가와 도로확보를 해 줄테니 추가로 3억원을 나에게 주고 23억원에 매수해 가라. 다만, 이를 담보하기 위하여 내 명의로 소유권을 이전받음과 동시에 매매예약에 기한 소유권이전청구권 가등기를 경료해 주겠다.'라고 제안하여 피고가 이를

수락한 것으로 보인다.

(2) 이에 따라 C은 2020. 5. 14. 이 사건 부동산을 E으로부터 1,869,900,000원에 공매로 낙찰받기 위하여 낙찰보증금 186,990,000원을 납부하게 되었는데, 피고는 2020. 5. 14. H(피고의 처) 계좌에서 C 명의로 E에게 낙찰보증금 186,990,000원을 송금해 주었고, 2020. 5. 25.에는 C 명의로 잔금 1,682,910,000원을 E에게 송금해 주었다. 또한 피고는 같은 날 C의 지시로 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기 업무를 위임받아 처리하기로 한 I 법무사에게 130,100,000원을 송금하였다. 이로써 피고는 이 사건 부동산의 매매대금으로 합계 20억원(186,990,000원 + 1,682,910,000원 + 130,100,000원)을 C에게 지급하였다.

(3) 위와 같은 피고의 금원 지급으로 C은 2020. 5. 25. E으로부터 이 사건 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 경료하였고, 이어서 같은 날 이 사건 가등기가 경료되었다. 피고는 2020. 5. 25. C과 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 23억원으로 하여 매매계약을 체결하면서 특약사항으로 "1. 매매대금 중 20억원은 계약 당일 지급하고, 나머지 잔대금 3억원은 C이 이 사건 부동산에 건축허가와 도로 등 정리를 완료하고, 피고에게 통보하면 즉시 지급하기로 한다. 2. 본 매매계약을 보전하기 위하여 매매예약증서를 작성하고, C은 피고에게 매매예약에 의한 소유권이전청구권보전의 가등기를 하되, C이 건축허가를 얻어 피고에게 통보하면 통보일자에 매매예약은 완결되며 C은 피고에게 소유권이전의 본등기를 이행한다. 3. 단, C이 2020. 10. 31.까지 위 건축허가와 도로 등 정리를 완료하지 못하면 본 매매계약에 의한 매매예약은 2020. 10. 31.에 완결되고, C의 잔대금청구권은 소멸되며, C은 피고에게 2020. 10. 31.자 매매예약완결에 의한 본등기절차를 이행한다."라고 약정하였다. 그리고 그에 따라 같은 내용으로 매매예약을 체결하고, 이 사건 가등기를 경료한 것이다.

(4) 그후 C은 위 약정과 달리 2020. 10. 31.까지 도로를 확보하지 못하였고, 건축허가도 득하지 못하였고, 피고는 2020. 10. 31. C으로부터 '위와 같은 사정으로 잔금 3억원을 포기하고 본등기에 이르게 되었다'는 사실확인서를 받았으며, 2020. 12. 22. 이 사건 부동산에 관하여 가등기에 기한 본등기인 이 사건 소유권이전등기를 경료하였다. 당시 위 본등기를 위한 2020. 12. 15.자 매매계약에서 쌍방은 2020. 5. 25.자 매매예약에 기하여 본등기를 경료한다는 사실을 확인하고, 특약사항으로 "1. 매매대금 20억원은 2020. 5. 25. 매매예약일에 모두 지급되었음을 확인함. 2.

다만, 당초 계약시 매매예약대금 23억원 중 20억원은 계약 당일에 지급하되, 잔대금 3억원은 매매대상 부동산에 대한 건축허가와 도로정리 비용 등으로 매도인이 2020. 10. 31.까지 건축허가와 도로 정리를 완료하고 매수인에게 이를 통보하면 즉시 지급하기로 하였던 금원인바, 매도인은 2020. 10. 31.까지 위 건축허가와 도로 등 정리를 완료하지 못하였고, 그에 따라 2020. 10. 31.자로 매수인의 매도인에 대한 잔대금 3억원 지급의무는 소멸되었으므로, 매도인은 매수인에게 2020. 10. 31.자 매매예약완결에 따른 소유권이전의 본등기절차를 이행하기로 한다."는 점을 명확히 하였다.

2) 예비적 주장에 대한 판단 위에서 본 이 사건 부동산에 관한 매매예약 및 가등기의 경로, 그 후의 본등기의 경로 경위, C과 피고 사이의 약정내용 등을 종합하면, 이 사건 가등기는 C과 피고가 2020.

5. 25. 매매예약을 체결하고 그에 따른 소유권이전청구권의 보전을 위하여 경료한

소유권이전청구권가등기에 해당한다고 할 것이고, 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되는 담보가등기라고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 가등기가 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되는 담보가등기라는 점을 전제로, 피고 명의의 소유권이전등기가 무효이고, C이 피고에 대하여 청산금지급채권을 가지며, 원고가 이를 대위하여 행사한다는 위 예비적 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구는 각 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사곽동우

별지

1) 가등기담보 등에 관한 법률 : 제3조(담보권 실행의 통지와 청산기간) ① 채권자가 담보계약에 따른 담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 그 채권의 변제기 후에 제4조의 청산금의 평가액을 채무자등에게 통지하고, 그 통지가 채무자등에게 도달한 날부터 2개월(이하 "청산기간"이라 한다)이 지나야 한다. 이 경우 청산금이 없다고 인정되는 경우에는 그 뜻을 통지하여야 한다. ② 제1항에 따른 통지에는 통지 당시의 담보목적부동산의 평가액과 「민법」 제360조에 규정된 채권액을 밝혀야 한다.

제4조(청산금의 지급과 소유권의 취득) ① 채권자는 제3조제1항에 따른 통지 당시의 담보목적부동산의 가액에서 그 채권액을 뺀 금액(이하 "청산금"이라 한다)을 채무자등에게 지급하여야 한다. 이 경우 담보목적부동산에 선순위담보권 등의 권리가 있을 때에는 그 채권액을 계산할 때에 선순위담보 등에 의하여 담보된 채권액을 포함한다. ② 채권자는 담보목적부동산에 관하여 이미 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산기간이 지난 후 청산금을 채무자등에게 지급한 때에 담보목적부동산의 소유권을 취득하며, 담보가등기를 마친 경우에는 청산기간이 지나야 그 가등기에 따른 본등기를 청구할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 어긋나는 특약으로서 채무자등에게 불리한 것은 그 효력이 없다. 다만, 청산기간이 지난 후에 행하여진 특약으로서 제삼자의 권리를 침해하지 아니하는 것은 그러하지 아니하다.