

의정부지방법원 남양주지원 2024. 5. 30 선고 2022가단27264 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로우

담당변호사 송민재, 정희영

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한) 현

담당변호사 김경태, 김래현, 김미현, 김민영, 안광순, 차현경

변 론 종 결 2024. 3. 14.

판 결 선 고 2024. 5. 30.

주 문

1. 피고는 소외 C에게 남양주시 D 답 265㎡ 중 별지 도면 표시 3, 4, 5, 13, 12, 11, 3을 순차로 연결한 선내 L 부분 70㎡에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 2021. 12. 28. 접수 제168466호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1991. 3. 26.경 소외 C로부터 경기도 남양주군(현재 남양주시) E 대 496㎡(매매계약상 150평, 이하 'E 토지'라 한다)를 6,750만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 매매계약상 특약에는 '매도인은 D와 F 경계 사이에 D로 폭 5m의 도로를 측량 분할 후 매수인에게 평당 20만 원으로 매도하기로 한다'고 기재되어 있다. 나아가 위 매매계약서에는 매매대상으로 위 E 토지 외에 'G'가 기재되어 있는데, 위 지번은 실제로 존재하지는 않고, 원고와 C가 당시 분할된 도로에 위 G 지번을 부여하기로 하여 기재한 것이다.

나. 원고는 이 사건 매매계약을 체결한 후 C에게 매매대금 6,750만 원을 모두 지급한 후 이 사건 E 토지에 관하여 1991. 4. 23. 소유권이전등기를 원고 앞으로 경료받았고, 그 지상에 건물을 신축하여 1991. 10. 11. 소유권보존등기를 경료한 후 위 건물에서 이 사건 변론종결일 현재까지 김치가공제조업을 운영해오고 있다.

다. 이 사건 E 토지는 이 사건 매매계약 체결 당시 맹지였다. 원고는 1991년경 위 매매계약 특약에 따라 위 E 토지의 옆 토지이자 C 소유인 경기도 남양주군 D 토지(이하 'D 토지'라 한다) 중 도로로 분할될 부분(폭 5m, 약 25㎡ 정도)을 측량하여 분할 범위 및 면적을 특정하였다(특정된 부분을 '이 사건 통행로 부지'라고 한다). 원고는 C에게 이 사건 통행로 부지 매매 대금 500만 원을 지급한 후 C로부터 위 통행로 부지에 관한 점유를 이전받았다.

라. 이 사건 통행로 부지는 원래 C가 주거하는 주택 부지 중 일부였다. 원고는 C로부터 위 다항 기재와 같이 도로 부지에 관한 점유를 이전받은 1991년경 통행로 부지 양쪽에 담을 쌓고 대문을 설치하였고, 그때로부터 이 사건 변론종결일 현재까지 약 30년이 넘는 기간 동안 이를 김치가공제조업 운영을 위한 통행로로 사용하였다. 다만, 이 사건 변론종결일 현재까지 위 통행로에 대한 분할 및 소유권이전이 이루어지지 않는다는 사실은 인정된다.

마. C는 2021. 12. 28. 이 사건 D 토지에 관하여 아들인 피고 앞으로 2021. 12. 6.자 증여를 원인으로 하여 소유권이전등기를 이전하였다. 위 소유권이 이전된 D 토지에는 이 사건 통행로 부지가 포함되어 있다.

바. 이 사건 통행로 부지에 대한 측량 감정 결과, 위 통행로 부지는 남양주시 D 답 265㎡ 중 별지 도면 표시 3, 4, 5, 13, 12, 11, 3을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 70㎡에 해당한다.

[인정근거] 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 증인 H의 증언, 감정인 I의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위 취소 청구에 관한 판단

원고는 C가 피고에게 이 사건 통행로 부지가 포함된 D 토지에 관한 소유권을 이전함으로써 C의 원고에 대한 이 사건 통행로 부지 분할 및 소유권이전 의무를 이행하는 것이 불가능하게 되었다고 주장하며, 위 C의 이행불능으로 인한 원고의 C에 대한 손해배상청구권을 피보전채권으로 하여 사해행위 취소 청구를 하였다. 그러나 매수인에게 부동산의 소유권이전등기를 해줄 의무를 지는 매도인이 그 부동산에 관하여 다른 사람에게 이전등기를 마쳐 준 때에는 매도인이 그 부동산의 소유권에 관한 등기를 회복하여 매수인에게 이전등기해 줄 수 있는 특별한 사정이 없어야 비로소 매수인에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능의 상태에 이르렀다고 할 수 있는데(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결 등 참조), 이 사건의 경우 이후 판단에서 보는 바와 같이 C와 피고 사이의 증여가 무효가 되어 C가 피고로부터 이 사건 D 토지의 소유권에 관한 등기를 회복할 수 있으므로 C의 원고에 대한 이 사건 통행로 부지에 관한 분할 및 소유권이전의무가 이행불능 상태에 이르렀다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 C에 대한 이행불능에 따른 손해배상청구권이 성립되었거나 또는 성립될 예정이라는 점을 전제로 한 사해행위 취소 청구는 이유 없다.

나. C와 피고 사이의 증여 무효 주장에 관한 판단

원고는 C에게 이 사건 통행로 부지에 관한 매매대금을 전부 지급한 후 C로부터 위 부지에 관한 점유를 이전받아 오랜 기간 통행로로 사용하여 왔으므로, C는 위 부지를 분할하여 그 소유권은 원고에게

이전하여 줄 의무를 부담하는데, 그 상태에서 위 부지를 포함한 이 사건 D 토지에 관한 소유권을 아들인 피고에게 증여하였고, 피고도 이를 알면서 적극가담하였으므로, 이는 반사회적 법률행위로서 무효에 해당한다고 주장한다.

이에 대하여 피고는 원고가 C에게 이 사건 통행로 부지에 관한 매매대금을 전부 지급한 바 없고, 위 통행로는 C 및 피고도 함께 사용하였으며, 증여 당시 피고는 위와 같은 토지 분할 및 대금 지급 등의 사정을 알지 못하였다고 주장한다.

이에 관하여 살펴보면, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 모두 고려할 때, ① 원고는 C에게 이 사건 통행로 부지에 관한 매매대금을 지급하였고, ② 피고는 위 통행로 부지를 포함한 이 사건 D 토지를 증여받을 당시 C가 원고에게 위 통행로 부지를 분할하여 그 소유권을 이전하여야 한다는 사실을 알면서도 C와 위 토지의 증여를 합의한 것으로 봄이 타당하다.

① 이 사건 E 토지는 맹지에 해당한다. 1991년 당시 위 토지 지상에 김치공장을 지어 운영하려고 목적하였던 원고가 별도의 통행로 확보 없이 위 토지를 C로부터 매입하였을 것이라고 보기는 어렵고, 실제로 이 사건 매매계약에는 특약으로 통행로 확보에 관한 내용이 체결되어 있다. 원고는 이 사건 E 토지 매입 직후 이 토지 지상에 김치공장을 신축하고(토지매매계약일 1991. 3. 26., 공장 신축 후 소유권보존등기일 1991. 10. 11.), 운영을 시작하였는데, 그 과정에서 통행로를 확보하는 것은 중요한 사무였음을 경험칙상 인정할 수 있다.

② C는 1991년경 자신의 주거지 중 이 사건 E 토지와 공로를 연결하는 폭 5m 가량의 직선 부지(이 사건 통행로 부지를 의미함)를 원고에게 인도하였고, 원고는 위 통행로 부지 양 옆에 담을 쌓아 C의 주거지와 위 통행로 부지를 확고하게 분리하고 대문을 설치하여 시정한 후 위 부지를 김치공장의 통행로로 장기간 사용하였다. 나아가 증인으로 출석한 H은 1991년 당시 C 주거지의 인근 마을에서 공인중개사로 일하며 원고와 C 사이의 이 사건 매매계약을 중개하였고, 그 이전에 원고와 친분이 있던 사이가 아니었는데, H은 위 매매계약을 기억하며 원고가 이 사건 통행로 부지를 확보하기 위하여 측량하는 과정을 본 적이 있고, 원고가 통행로 부지 대금 500만 원을 C에게 지급한 사실을 기억한다고 증언하였다. 이처럼 원고가 C의 주거지 중 일부에 관한 점유를 이전받은 사실, 원고는 위 점유를 이전받은 부지에 관하여 담을 쌓고 대문을 설치하여 자신에게 사용권한이 있음을 분명히 한

사실, 위 통행로 부지를 30여년간 사용한 사실에 비추어 보면, C가 위 통행로 부지 대금을 지급받지도 않은 상태에서 위와 같이 주거지 일부의 점유를 원고에게 이전하고 원고가 마치 자신의 땅인 양 담을 쌓고 대문을 시정하여 통행로로 사용하는 것을 허용하였다고 보기 어렵다. 여기에 증인의 증언까지 종합하면, 원고가 1991년 당시 C에게 이 사건 통행로 부지 대금을 완납하였음을 인정할 수 있다.

③ 피고는 원고가 이 사건 통행로 부지를 독점적으로 사용한 것이 아니라 C 및 그 가족들도 함께 사용하였다고 주장하나, 원고가 통행로 부지 양 옆에 담을 쌓고 시정할 수 있는 대문을 설치하였다면 위 통행로 부지에 관한 독점적 사용권을 표현하였다고 볼 수 있고, 그 후 원고가 C와의 관계를 고려하여 실제로는 C와 위 통행로 부지를 공동사용하는 것을 허용하였다고 하더라도 달리 볼 것이 아니다.

④ 피고는 C와 원고 사이의 이 사건 통행로 부지에 관한 계약 내용 등을 전혀 알지 못하였다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 통행로 부지는 C의 주거지 중 일부에 해당함에도 30년이 넘는 기간 동안 원고가 위 부지를 주거지와 확고하게 분리하여 자신의 토지인 것처럼 사용하였는바, C의 아들인 피고가 위 통행로 부지에 관한 원고와 C 사이의 사정을 몰랐다는 주장은 믿기 어렵다. 나아가 피고는 C로부터 이 사건 D 토지를 증여받았는데, 그 증여받는 과정에서 위 통행로 부지에 관한 논의를 하지 않았다는 것은 경험칙상 납득하기 어렵다.

⑤ C가 이 사건 통행로 부지를 포함한 이 사건 D 토지 전부에 관하여 세금을 납부하는 등 소유권을 행사하여 온 것은 사실로 보이나 이는 위 통행로 부지에 대한 분할 및 소유권 이전이 이루어지 않은 데에서 나온 당연한 결과이므로 추후 이 부분에 관하여 C와 원고가 정산하는 것은 별론으로 하고 이를 이유로 원고가 C에게 위 통행로 부지에 관한 매매대금을 지급하지 아니하였다고 볼 수는 없다.

⑥ 을 제9호증에 의하면, 원고와 C는 2006년경 이 사건 D 토지의 사용승낙서에 ‘교환재산이나 등기부 미정리’라는 칸에 체크를 하였는데, 위 사정만으로 원고가 C로부터 이 사건 통행로 부지를 매수하기로 하고(매매계약서에 특약으로 기재되어 있음), 매수 부분을 특정한 후, C에게 매매대금을 지급하고, C로부터 통행로 부지의 점유를 이전받아 사용하였다는 사실에 대한 인정을 뒤집기에 부족하다.

사정이 이러하다면, 피고와 C 사이의 이 사건 통행로 부지에 관한 증여 및 소유권이전은 C의 원고에

대한 분할 및 소유권이전의무에 위반하는 반사회적 행위이고, 피고는 이에 적극가담하였으므로 무효라고 봄이 타당하다.

3. 결론

원고는 C에 대하여 이 사건 통행로 부지에 관하여 분할을 전제로 한 소유권이전등기청구권을 갖고 있고, C와 피고 사이의 증여계약 중 위 통행로 부지에 관한 부분은 무효에 해당하므로, 원고는 C를 대위하여 피고에게 위 통행로 부지에 관한 소유권이전등기 말소청구권을 행사할 수 있다. 피고는 C에게 남양주시 D 답 265㎡ 중 별지 도면 표시 3, 4, 5, 13, 12, 11, 3을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 70㎡에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 2021. 12. 28. 접수 제168466호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무를 부담하므로, 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 류영재

별지