

서울동부지방법원 2023. 3. 15 선고 2020가단114741 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 민경식

피 고 1. 주식회사 B

2. C

소송대리인 변호사 김정섭

3. D 주식회사

소송대리인 법무법인 송경

담당변호사 정병욱

변 론 종 결 2023. 2. 15.

판 결 선 고 2023. 3. 15.

주 문

1. 원고의 피고 C, D 주식회사에 대한 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고 주식회사 B는 원고에게 별지 부동산 목록 제1, 2 기재 각 부동산에 관하여 2018. 11. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C, D 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 별지 부동산 목록 제1, 2 기재 부동산에 관하여 피고 주식회사 B와 피고 C 사이의 2019. 9. 3.자 매매예약 및 피고 C과 피고 D 주식회사 사이의 2020. 2. 28.자 소유권이전청구권 가등기의 양도계약과 2020. 3. 2.자 매매계약을 취소한다.

예비적 청구취지 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 주위적 청구에 대한 판단(피고 C, D 주식회사)

가. 인정사실

1) 원고는 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)와 사이에, 2018. 11. 16. 원고가 같은 날 피고 B에게 320,400,000원과 338,879,700원을 각 대여하고 피고 B가 이를 2019. 3. 말까지 변제하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(공증인가 법무법인 E 작성 증서 2018년 제878호, 제879호, 이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였고 그 이전인 2018. 11. 13. 피고 B는 위 각 차용금액을 액면금으로 한 2장의 약속어음(이하 '이 사건 약속어음'이라 한다)을 발행하여 원고에게 교부하였다.

2) 소외 F는 2019. 8. 21. 피고 B가 경기 양평군 G 지상에 건축 중인 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)에 관하여 근저당권설정등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분결정을 받았고, 2019. 8. 23. 위 가처분 등기가 마쳐졌다.

3) 피고 C와 F는 2019. 8. 30., 피고 C 소유의 5억 7,000만 원 상당의 강원도 홍천군 H리 일대 부동산과 F 소유의 500만 원 상당의 리조트 이용권 1구좌를 교환하되, F가 피고에게 차액 5억 6,500만 원을 지급하기로 하는 내용의 부동산교환계약을 체결하였다.

4) F와 피고 B는 2019. 8. 30. 피고 C에게 다음과 같은 내용의 이행각서를 작성해주고, 같은 날 피고

C에게 액면금액 7억 원, 지급기일 일람출금으로 된 약속어음을 발행해 주었으며, 2019. 9. 2. 피고 C에게 공증인가 법무법인 J 증서 2019년 제131호로 위 약속어음에 관한 강제집행을 인낙하는 취지의 공정증서를 작성해 주었다.

○ 이행각서

<부동산 표시: 피고 C이 2019. 8. 30. F와 교환계약을 체결한 K리 일대 부동산>

위 부동산의 소유자 겸 매도자 피고 C은 매수자 F에게 매매대금수령 전에 소유권이전등기를 선행하여 줌에 따라 그 담보로 매수자는 아래 사항을 이행하기로 각서한다.

위 표시 부동산의 매매금액은 7억 원이다.

1. 위 금액 중 2019. . . 1억 원을 지불하기로 한다.
2. 매수자는 2019. . .까지 이 사건 오피스텔에 대하여(현재 소유자: 피고 B) 근저당권설정 등기 후순위로 소유권이전청구권가등기를 매도자에게 하여 준다.
3. 위 2항의 가등기말소조건으로 1억 5,000만 원을 지급한다.
5. 2019. 11. 30.까지 4억 5,000만 원을 지급한다. 대금수령 즉시 매도자는 가등기를 말소한다.
- 5) 피고 B는 2019. 9. 3. 피고 C과 사이에 이 사건 오피스텔에 관한 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 C은 같은 날 이 사건 매매예약을 원인으로 이 사건 오피스텔에 관한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 소유권이전청구권가등기'라 한다)를 마쳤다.
- 6) F의 위 처분금지가처분등기는 2019. 9. 23.에 2019. 9. 17.자 해제를 원인으로 말소되었다.
- 7) 피고 D 주식회사(이하 '피고 D'이라 한다)는 2020. 2. 28. 같은 날 양도를 원인으로 이 사건 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳤고, 2020. 3. 2. 이 사건 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 7호증, 을나 제1 내지 4호증, 을다 제4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고 B에 대하여 이 사건 공정증서 및 약속어음에 따른 대여금 채권을 가지고 있다. 그런데, 피고 B는 채무초과상태에서 피고 C와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 피고 C은 이 사건 매매예약에 따라 이 사건 소유권이전청구권가등기를 마쳤으며 피고 D은 이 사건 소유권이전청구권가등기를 피고 C으로부터 매수하여 그 본등기를 마쳤다. 별지 부동산 목록 1, 2 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관한 피고들의 행위는 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다. 따라서 원고는 청구취지 기재와 같이 피고 B와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 매매예약과 그에 터 잡은 피고 C과 피고 D 사이의 2020. 2. 28.자 소유권이전청구권 가등기의 양도계약 및 2020. 3. 2.자 매매계약의 취소를 구한다.

2) 피고 C, D의 주장

피고 B는 이 사건 오피스텔의 건축과정에서 많은 채무를 지게 되었고 F가 자신의 근저당권설정등기청구권보전을 위하여 이 사건 오피스텔에 관하여 촉탁으로 소유권보존등기를 마치는 등 그 사업의 진행이 불투명하였다. 피고 B는 피고 C으로부터 금전을 대여 받아 사업을 계속할 목적에서 피고 C와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 것으로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이고, 나아가 피고 C과 D로서는 이 사건 매매예약이 원고를 비롯한 일반채권자를 해하는 행위라고 인식하지도 못하였다.

다. 사해행위 성립 여부에 관한 판단

1) 법리

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에

따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 본 사실 및 증거들에 갑 제2호증, 을나 제10호증, 을다 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가) 피고 C이 피고 B와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 설정할 당시인 2019. 9. 3.경 이 사건 오피스텔에는 가처분권자인 F의 촉탁등기로 피고 B 명의의 소유권보존등기가 경료되어 있기는 하였으나, 아직 공사완료가 된 것이 아닌 건축구조물에 불과한 상태였다.

나) 이 사건 매매예약 체결 당시 피고 B는 이 사건 오피스텔의 부지를 확보하지 못하였고 그 부지는 타인 소유로 되어 있었으며 그때까지의 공정에 대한 공사대금을 지급하지 못한 상태로 채권자인 F의 부동산처분금지가처분까지 설정된 상태여서 금융기관으로부터 대출을 받기 불가능한 상태였다.

다) 피고 B로서는 이 사건 오피스텔 공사를 완료하고, 분양까지 하기위해서 F의 가처분등기를 말소하여야만 했는데 이를 위한 금전차용을 알아보던 중 대표이사로 등기된 적이 있는 L을 통해 부동산개발 등을 하는 M에게 부탁하게 되었고 M이 피고 C에게 연락하여 금전을 차용하게 되었다.

라) 피고 C은 피고 B에게 돈을 빌려주면서 이 사건 오피스텔이 아직 준공도 안된 구조물이고 토지소유자도 피고 B가 아니어서 근저당권설정을 하여도 그 대여금회수가 어려울 것으로 판단하여 피고 B에게 현금을 직접 대여하는 방식이 아니라 위 F에게 피고 C 소유의 다른 부동산을 소유권이전해주고, F는 피고 B에 대한 채권 7억 5,000만 원을 탕감해주는 방식으로 대여하기로 하였다.

마) 피고 C으로부터 강원도 홍천군 H리 일대 부동산에 관한 소유권을 이전받은 F는 2019. 9. 17. 이 사건 오피스텔에 관한 처분금지가처분을 해제하였고 위 가처분등기는 2019. 9. 23.에 말소되었다.

3) 살피건대, 앞서 본 사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉

① 피고 B는 이 사건 오피스텔을 건축함에 있어 자금부족으로 더 이상 공사를 진행할 수 없어 급히 차용금이 필요하였던 것으로 보이는 점, ② 이러한 상황에서 이 사건 오피스텔 부지는 피고 B의 소유가 아니었고 이 사건 오피스텔도 공사가 많이 남아 은행 등으로부터 차금 차입은 사실상 불가능했던 것으로 보이는 점, ③ 피고 B는 이 사건 오피스텔 건축 사업 계속을 위한 전제로서 F의

가처분등기를 말소하고 피고 C으로부터 공사비를 추가로 대여받기 위하여 이 사건 매매예약을 체결한 것으로 보이는 점, ④ 실제 피고 C은 자신 소유의 강원도 홍천군 H리 일대 부동산을 F에게 소유권이전해주고 F의 처분금지가처분등기를 말소하여 피고 B의 채무가 감소한 점, ⑤ 앞서 본 이 사건 매매예약의 경위와 내용, 이를 전후한 피고 B와 피고 C, D 사이의 거래관계를 참작하면, 이 사건 매매예약은 피고 B가 이 사건 오피스텔 건축 사업 계속을 위한 최선의 조치로서 이루어진 것으로 봄이 상당한 점, ⑥ 이 사건 매매예약이 부당하게 염가로 체결되었다거나 피고 B가 피고 C과 통모하였다고 의심할만한 구체적인 사정이나 정황이 엿보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 비록 이 사건 매매예약 당시 피고 B가 채무초과 상태에 있었다는 점 등의 사정이나 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매예약이 원고를 비롯한 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 소결론

따라서, 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고의 피고 C, D에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(이 사건 소유권이전청구권가등기에 관한 피고 D의 부기등기 및 본등기가 원고의 가처분 효력에 반하는 등기라는 원고 주장도 이유 없다).

2. 예비적 청구에 대한 판단(피고 B)

가. 청구의 표시

별지 변경하는 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항(자백간주에 의한 판결)

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C, D에 대한 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고 B에 대한 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정도영

《별 지 목 록》

1. 경기도 양평군 G에 있는 N 오피스텔 주건축물 0동 제7층 P호

(1) 1동의 건물의 표시

경기도 양평군 G에 있는 N 오피스텔 주건축물 0동

[도로명주소] 경기도 양평군 Q

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬라브지붕 9층 근린생활시설 및 오피스텔

지1층 357.88㎡ 1층 220.27㎡ 2층 351.66㎡

3층 324.86㎡ 4층 351.12㎡ 5층 324.44㎡

6층 351.12㎡ 7층 324.44㎡ 8층 351.12㎡

9층 310.42㎡

(2) 전유부분의 건물의 표시

제7층 P호 철근콘크리트구조 69.06㎡

2. 경기도 양평군 G에 있는 N 오피스텔 주건축물 0동 제8층 R호

(1) 1동의 건물의 표시

경기도 양평군 G에 있는 N 오피스텔 주건축물 0동

[도로명주소] 경기도 양평군 Q

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬라브지붕 9층 근린생활시설 및 오피스텔

지1층 357.88㎡ 1층 220.27㎡ 2층 351.66㎡

3층 324.86㎡ 4층 351.12㎡ 5층 324.44㎡

6층 351.12㎡ 7층 324.44㎡ 8층 351.12㎡

9층 310.42㎡

(2) 전유부분의 건물의 표시

제8층 R호 철근콘크리트구조 76.87㎡

--- 이 상 ---

변경(보완)하는 청구원인

1. 별지 제1, 2목록 기재의 이 사건 각 부동산에 관하여 아래와 같은 가처분 등등기가 각 경료되었습니다.(갑 제4-1, 2호증)
 - (1) 채권자 F 명의 가처분등기 촉탁으로 인하여 2019. 8. 23. 피고 주식회사 B 명의로 소유권보존등기
(2019. 9. 17. F의 가처분 집행해제로 9. 23. 말소등기)
 - (2) 2019. 9. 3. 피고 C 명의의 가등기(갑구란 3번 등기)
 - (3) 2019. 10. 16. C 명의의 위 가등기말소청구권을 피보전권리로 하는 원고 명의의 가처분 등기(갑구란 3-2번 등기)
 - (4) 2019. 10. 16. '2018. 11. 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 이행청구권'을 피보전권리로 하는 원고 명의의 가처분 등기(갑구란 6번 등기)
 - (5) 2020. 2. 28. 피고 D주식회사 명의로 3번 소유권이전청구권 이전등기(갑구란 3-3번 등기)
 - (6) 2020. 3. 2. 양도받은 위 가등기에 기하여 피고 D주식회사 명의의 소유권이전 등기

2. 원고는 2018. 11.경 피고 주식회사 B에 대하여 320,400,000원과 338,879,700원 상당의 채권을 갖고 있었고(갑 제7-1, 2호증), 2018. 11. 16. 위 채권 320,400,000원과 338,879,700원에 대하여 금전소비대차계약공정증서도 작성받았습니다.(갑 제1-1, 2호증)

3. 원고는 피고 주식회사 B가 원고에 대하여 위와 같은 채무를 부담하고 있고 이 사건 부동산 외에 달리 변제능력이 없음에도 불구하고 피고 C과 공모하여 위 1.의 (2)와 같이 가등기를 경료하였으므로 2019. 10. 16. 서울동부지방법원 2019 카단1794호로 위 가등기상의 권리처분금지 가처분결정을 받았습니다.

그리고, 2020. 4. 9. 이 사건 사례행위취소 등 청구를 하였으며, 피고 주식회사 B가 갑 제15-1, 2호증과 같이 채무초과상태임을 입증하였습니다.(원고 소송대리인의 2021. 3. 10.자 준비서면 참조)

4. 그러므로, 주위적 청구취지와 같이 피고 주식회사 B와 피고 C 사이의 이 사건 부동산에 관한 2019. 9. 3.자 매매예약을 취소하고, 피고 C은 수원지방법원 양평등기소 접수 제41542호로 마친 가등기를 말소하고, 피고 D주식회사는 원고의 위 가처분 이후에 위 가등기에 기한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있는 것이므로 「주위적 청구취지」와 같은 판결을 구하는 것입니다.

5. 한편, 원고는 2018. 11. 16.과 2019. 4. 1.에 피고 주식회사 B로부터 갑 제2-1, 2호증, 갑 제3-1, 2호증과 같이 위 각 부동산을 분양받았으므로 위 분양계약(매매계약)에 따른 소유권이전등기청구권을 가지고 있습니다.
이에 「예비적 청구취지」와 같은 판결을 구합니다.

