

서울남부지방법원 2022. 5. 25 선고 2018가단201942 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

16. P

17. Q

18. R

19. S

20. T

21. U

원고들 소송대리인 법무법인 지현재

담당변호사 문봉식, 박종훈, 김도연, 김태인, 김재민

원고들 소송복대리인 변호사 권우상

피 고 1. V

2. W

피고들 소송대리인 법무법인 반우

담당변호사 이인화, 김주성, 이승환

변 론 종 결 2022. 1. 26.

판 결 선 고 2022. 5. 25.

주 문

1. 피고 V은 소외 X에게,

가. 별지 건물의 표시 제1항 기재 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 8. 1.

접수 제93135호로 마친 소유권지분이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 별지 건물의 표시 제2항 기재 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 11. 9.

접수 제135444호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 W은 소외 X에게,

가. 별지 건물의 표시 제1항 기재 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 접수 2017. 9.

21. 제116223호로 마친 소유권지분이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하고,

- 나. 별지 건물의 표시 제2항 기재 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 접수 2017. 11. 9. 제135445호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

주문과 같다.

제1 예비적 청구취지

1. 가. (1) 피고 V와 소외 X 사이의 별지 건물의 표시 제1항 기재 건물(이하 ‘이 사건 1 건물’이라 한다)에 관하여 2017. 7. 31. 체결된 매매계약을 취소한다.
- (2) 피고 V은 소외 X에게 이 사건 1 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 8. 1. 접수 제93135호로 마친 소유권지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 나. (1) 피고 V과 소외 X 사이에 별지 건물의 표시 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 2 건물’이라 한다)에 관하여 2017. 11. 7. 체결된 매매계약을 취소한다.
- (2) 피고 V은 소외 X에게 이 사건 2 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 11. 9. 접수 제135444호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 가. (1) 피고 W과 피고 V 사이에 이 사건 1 건물에 관하여 2017. 9. 21. 체결된 매매예약계약을 취소한다.
- (2) 피고 W은 피고 V에게 이 사건 1 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 9. 21. 접수 제116223호로 마친 소유권지분이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 나. (1) 피고 W과 피고 V 사이에 이 사건 2 건물에 관하여 2017. 11. 7. 체결된 매매예약계약을 취소한다.

(2) 피고 W은 피고 V에게 이 사건 2 건물에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 11. 9. 접수 제135445호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

제2 예비적 청구취지

1. 가. 피고 V과 소외 X 사이에 이 사건 1 건물에 관하여 2017. 7. 31. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고 V과 소외 X 사이에 이 사건 2 건물에 관하여 2011. 11. 7. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 가. 피고 W과 피고 V 사이에 이 사건 1 건물에 관하여 2017. 9. 21. 체결된 매매예약계약을 취소한다.
나. 피고 W과 피고 V 사이에 이 사건 2 건물에 관하여 2017. 11. 7. 체결된 매매예약계약을 취소한다.
3. 피고 V은 원고들에게 91,257,000원 및 이에 대하여 이 판결 선고일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 소외 X(이하 'X'라 한다)는 이 사건 1 건물의 1/2 지분의 공유자(나머지 1/2 지분은 Y이 공유했음)이자 이 사건 2 건물의 소유자였던 사람이다.
- 2) 원고들은 이 사건 1 건물 및 이 사건 2 건물(이하 통칭할 경우 '이 사건 각 건물'이라 한다)이 소재한 토지들(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 공유자이다.

나. 이 사건 각 건물에 관한 가처분

원고 A 등 당시 이 사건 토지의 소유자들은 소유권에 기한 방해배제(토지인도 및 건물철거)청구권을

피보전권리로 하여 이 사건 각 건물에 관하여 2010. 4. 1. 의정부지방법원

가처분결정(2010카단1237)을 원인으로 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2010. 4. 8. 접수 제43334호로 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위를 금지하는 내용의 가처분등기(이하 ‘이 사건 가처분등기’라고 한다)를 마쳤다.

다. 원고들과 X 등 사이의 종전 소송

1) 원고들과 X, Y 사이의 지료청구 등

가) 원고 A 등은 Y, X를 상대로 의정부지방법원 고양지원 2010가단14332호로 이 사건 토지에 관한 지료청구, 이 사건 토지의 인도 및 이 사건 각 건물의 철거 등을 구하는 소를 제기하여 2012. 5. 16. 승소판결을 받았다.

나) Y, X가 항소하였으나 항소심(의정부지방법원 2012나8421호)은 2014. 4. 24. 원고들 및 Z, AA, AB의 청구를 인용하는 취지의 변경판결(토지 소유자의 변동에 따른 청구취지 변경 및 승계참가 등으로 인하여)을 선고하였다.

다) Y, X가 상고하였으나 상고심(대법원 2014다50760호)은 2014. 10. 16. 심리불속행 기각 판결을 선고하여 확정되었다(이하 ‘이 사건 종전 철거 등 판결’이라 한다).

2) 원고 E, H을 제외한 나머지 원고들의 건물퇴거청구 등

원고 E, H을 제외한 나머지 원고들은 종래 이 사건 각 건물을 임차한 임차인들을 상대로 건물퇴거청구소송을 제기하였는데(의정부지방법원 고양지원 2014가합56010), 위 소송은 AC이 조정참가인으로 참가하여 2017. 2. 17. 다음과 같은 취지의 조정을 갈음하는 결정(이하 ‘이 사건 종전 강제조정’이라 한다)으로 종결되었다.

조정참가인 AC은 원고 E, H을 제외한 나머지 원고들에게 2017. 4. 1.부터 위 각 임차인들의 이 사건 각 건물 인도 완료일까지 또는 원고 E, H을 제외한 나머지 원고들의 토지(고양시 덕양구 AD, AE, AF)에 대한 소유권 상실일까지 월 380만 원을 지급하되, 조정참가인 AC이 위 돈의 지급을 지체하여 그 연체액이 3기분에 달하면 3기분 연체 발생 다음날부터 45일 이내에 위 각 임차인들은 임차부분에서 퇴거한다.

라. 이 사건 각 건물에 관한 피고들의 등기 경로

1) 이 사건 1 건물

가) X는 피고 V에게 이 사건 1 건물 중 2분의 1 지분에 관하여 2017. 7. 31. 매매를 원인으로 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 8. 1. 접수 제93135호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 제1소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

나) 피고 V은 피고 W에게 이 사건 1 건물 중 2분의 1 지분에 관하여 2017. 9. 21. 매매예약을 원인으로 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 접수 2017. 9. 21. 제116223호로 소유권지분이전청구권 가등기(이하 '이 사건 제1가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

2) 이 사건 2 건물

가) X는 피고 V에게 이 사건 2 건물에 관하여 2017. 11. 7. 매매를 원인으로 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2017. 11. 9. 접수 제135444호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 제2소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

나) 피고 V은 피고 W에게 이 사건 2 건물에 관하여 2017. 11. 7. 매매예약을 원인으로 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 접수 2017. 11. 9. 제135445호 소유권이전청구권 가등기(이하 '이 사건 제2가등기'라 한다)를 각 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 37호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구원인(통정허위표시 무효 주장)에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들

피고 V과 X 사이의 이 사건 각 건물에 관한 매매계약은 통정허위표시에 해당하므로 무효이고, 이 사건 제1, 2소유권이전등기는 채무면탈을 위해 명의신탁된 것으로 무효이다.

○ 피고 W은 위 통정허위표시에 관하여 악의의 제3자이며, 피고들 사이의 각 매매계약도 통정허위표시에 해당하여 무효이다.

○ 통정허위표시에 기한 이 사건 제1, 2소유권이전등기, 이 사건 제1, 2가등기는 모두 무효로

말소되어야 한다.

무자력인 X가 피고들에 대한 말소등기청구권을 행사하지 않고 있으므로, X에 대한 채권자인 원고들은 X를 (순차)대위하여 피고들에 대하여 위 각 등기에 관한 말소등기청구를 한다.

2) 피고들

가) 피고 V

피고 V은 이 사건 각 건물의 실질적 소유자이자 X에게 명의를 신탁한 AC에게 3억 8,000만 원의 대여금 채권을 가지고 있고, 이에 대한 대물변제로 이 사건 각 건물의 소유권을 이전받은 것이므로 이 사건 각 건물에 관한 매매계약은 통정허위표시가 아니다.

나) 피고 W

피고 W은 민법 제108조 제2항이 보호하는 선의의 제3자이므로 원고들은 위 통정허위표시의 무효로 피고 W에게 대항할 수 없다.

나. 관련 법리

1) 부동산등기부에 소유권이전등기를 하면 그 절차와 원인이 정당한 것이라고 추정되고 절차와 원인이 부당하다고 주장하는 당사자에게 이를 증명할 책임이 있다. 그러나 등기 절차나 원인이 부당한 것으로 볼 만한 의심스러운 사정이 있음이 증명되면 그 추정력은 깨어진다(대법원 2017. 10. 31. 선고 2016다27825 판결).

2) 채무자의 법률행위가 통정허위표시인 경우에도 채권자취소권의 대상이 되고, 한편 채권자취소권의 대상으로 된 채무자의 법률행위라도 통정허위표시의 요건을 갖춘 경우에는 무효라고 할 것이다(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다50985 판결 참조).

다. 판단

1) 인정사실

갑 제3, 9, 10호증, 을 제2, 3, 6, 9, 10, 18, 19, 21, 22, 29, 30, 32, 33, 36, 37, 38호증의 각 기재, 증인 AG의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음의 사실 및 사정을 인정할 수 있다.

가) 매매계약 여부와 관련하여

- (1) 피고 V은 X 내지 AC과 사이에 이 사건 각 건물에 관한 매매계약서를 작성한 사실이 없다.
- (2) 피고 V은 여러 차례 주장을 변경하였으나, 최종적으로 'AC'에 대한 기존 채무를 탕감해주는 대신 이 사건 각 건물을 '대물변제'받았다고 주장을 변경함으로써, 이 사건 각 건물에 관하여 부동산등기부에 기재된 바와 같은 내용의 매매계약을 체결한 사실이 없음을 자인하고 있다. 즉, 피고 V이 이 사건 각 건물의 소유명의자였던 'X'와 '매매계약'을 체결한 사실이 없는 점은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나) 금전소비대차와 관련하여

- (1) 피고 V의 주장에 의하더라도 피고 V과 AC은 2007년경 금전대여와 관련하여 지인의 소개로 만난 사이에 불과할 뿐 오랫동안 사적으로 깊은 관계를 맺어온 사이가 아니라는 것이다.
- (2) 피고 V은 이 사건 변론종결일까지 자신이 AC에게 빌려주었다는 대여금의 조달 방법, 그 지급 여부, 그 합계액 등에 대한 직접적인 자료를 제출하지 않았다.
- (3) 피고 V은 직업상 현금을 많이 보유하여 현금으로 대여하였다고 주장하나, 정작 피고 V의 국민은행 종합통장 거래내역을 살펴보면(을 제36호증) AC에게 최초로 1억 8,000만 원을 대여하였다는 2007. 4. 20. 무렵 피고 V의 현금 출금 규모는 불과 몇 천만 원에 불과하고, 2007. 10.경부터 2009. 12.경까지는 그 평균잔고가 1백여만 원 또는 그 이하의 금액에 불과하다. 게다가 피고 V 주장의 각 해당 대여 일시에 AC 명의 계좌로 각 해당 금액이 입금되었다고 볼 만한 자료도 찾아보기 어렵다.
- (4) 피고 V이 담보도 제공받지 않는 상태에서 별다른 인적관계도 없는 AC과 사이에 7,000만 원 내지 1억 8,000만 원을 현금으로 거래한다는 것은 증거를 남기기 위해서라도 계좌를 이용하는 일반적인 거래관행에 반한다. 피고 V, AC, X는 당시 계좌거래를 하는데 별다른 문제가 없었던 것으로 보이고, 원활하게 계좌거래를 해온 것으로 보인다. 피고 V은 다른 사람과는 20만 원도 계좌이체하여 거래하는 사람인데, 굳이 AC에게만 7,000만 원 내지 1억 8,000만 원에 이르는 돈을 현금으로 직접 인도할 합리적인 이유를 찾을 수 없다.
- (5) 피고 V은 X에 대한 대여금 원금을 탕감하여 주는 대신 이 사건 제1, 2소유권이전등기를

받았다면서 X 명의의 금전차용증서(을 제2호증)를 근거로 들고 있다. 그러나 X 명의의 금전차용증서(을 제2호증)가 소급하여 작성된 점(작성일자는 “2009. 1. 20.”로 기재되어 있는데 이에 첨부된 X의 주민등록증의 발행일은 그보다 이후인 “2010. 7. 20.”), 피고 V의 변경된 주장에 의하더라도 X가 아닌 ‘AC’와 소비대차관계가 있다는 것인데 사실과 다른 ‘X’ 명의의 금전차용증서를 사후에 작성받았다는 점, X 및 AC은 앞서 본 이 사건 종전 철거 등 판결에 기한 집행에 불응하고, 처분금지가처분결정에 위반하여 소유권이전등기 등을 이전하는 등 자신의 이해를 위하여 정당한 법적절차조차 면탈하는 자로서 원고들과 이해관계가 상반되는 등에 비추어, X 및 AC의 금전차용증서 등의 기재는 믿을 수 없다.

(6) 피고 V은 최초 대여일이라고 주장하는 2007년경부터 이 사건 제1, 2소유권이전등기를 마치고 전까지 약 10년 동안 AC, X로부터 원금, 이자 등을 일부라도 변제받은 사실에 대한 증거가 없다. 그럼에도 피고 V은 위 기간 동안 AC, X에 대하여 채권추심을 위한 법적 조치를 전혀 하지 않았다.

(7) AC은 2009. 7. 30.자 고양지원 배당표에 따라 656,524,448원을 배당받았음에도 피고 V에게 전혀 변제하지 않았다.

다) 대물변제약정과 관련하여

(1) 이 사건 각 건물을 AC에 대한 3억 8,000만 원의 대여금 채권을 탕감해주는 대신 대물변제로 받았다는 피고 V의 주장은 상식적으로 납득하기 어렵다.

○ 이 사건 각 건물에 대하여는 이미 이 사건 종전 철거 등 판결이 확정되어 있었고, 이러한 철거청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 가처분등기가 마쳐져 있었다.

○ 이 사건 각 건물에 관한 부동산강제경매에서 각 94,545,000원, 41,212,000원의 매수신고가 있었으나 위 매수가격으로 압류채권자에 우선하는 부동산의 모든 부담과 절차비용을 변제하면 남을 것이 없다는 이유로 각 매각불허가 결정되었다. 이 사건 각 건물에 관한 등기부상 각 매매계약 체결일 무렵 이 사건 각 건물 자체의 경제적 가치가 없었다는 점에서는 당사자 사이에 다툼이 없다.

○ 게다가 피고 V이 이 사건 2 건물에 관한 소유권을 이전받을 당시 강제경매 절차가 진행 중이었고, 피고 V이 2018. 3. 13.경 각 경매신청인에게 채권 금액 상당을 공탁하고 청구이의의 소에서

승소하여 2018. 7. 30.에 이 사건 건물에 대하여 경매신청 기각 결정이 내려졌는바(을 제19호증), 피고 V이 이와같이 경매절차가 진행하고 있는 경제적 가치가 없는 건물을 3억 8,000만 원에 대물변제 받은 데에 그치지 않고 오히려 경매신청된 채무까지 승계하였다는 주장은 상식적으로 납득할 수 없다.

(2) 이 사건 각 건물에 관한 등기부상 매매대금의 합계는 3억 4,000만 원(1억 원 + 2억 4,000만 원)으로 피고 V이 주장하는 위 3억 8,000만 원과도 다르다. 기존 채무를 대물변제받기 위하여 매매계약의 형식을 빌려 소유권이전등기를 마친 것이라면 같은 기회에 일시에 등기를 마침이 통상적이라고 할 것인데, 이 사건 제1, 2소유권이전등기는 별도의 매매계약을 등기원인으로 하여 시차를 두고 각각 마쳐졌다.

(3) 피고 V의 주장에 의하더라도 X 내지 AC에게 2007. 4.경, 2009. 1.경, 2012. 7.경 3억 8,000만 원을 대여하고도 전혀 변제받지 못하는 동안 아무런 채권추심행위를 하지 않다가, 철거판결 및 가처분등기까지 마쳐진 이후인 2017년에서야 비로소 갑자기 경제적 가치도 별로 없는 이 사건 각 건물을 대물변제로 넘겨받고 위 3억 8,000만 원을 탕감하여 주었다는 것인데, 이는 도저히 납득하기 어렵다.

(4) 피고 V도 AC에게 이 사건 각 건물의 관리를 맡긴 적이 있음을 인정하고 있고, AC은 이 사건 소 제기 이후인 2018. 8. 30.경에도 임차인 AG으로부터 ‘피고 V’의 명의로 영수증을 받아내는 등 피고 V에게 이 사건 각 건물의 소유권을 이전등기한 이후에도 이 사건 각 건물을 관리하면서 임차인들로부터 월차임을 직접 수령하는 등 실질적 소유권을 행사했다. 반면, 피고 V이 이 사건 각 건물을 관리하면서 소유권을 행사하였다고 주장하면서 제출한 피고 V의 계좌(을 제30호증)는 이 사건 소 제기 이후인 2018. 1. 30.에 개설되었다.

(5) 피고 V이 “대여원금만” 탕감하고 이자채권은 탕감하지 않았다고 볼 경우, 이 사건 각 건물에 관한 소유권이전 이후로 위 이자의 지급을 위하여 피고 V이 AC 내지 X에게 청구를 하거나 담보를 제공받는 등의 추심을 하였다는 점에 대한 아무런 주장, 증거가 없다.

(6) 피고 V의 주장이 이 사건 각 건물에 관하여 소유권이전등기를 마침으로써 AC과 사이에 대여원리금 관련 모든 채권채무를 정산하였다는 취지로 볼 경우, 원금에 해당하는 금액을 경제적

가치도 없는 건물로 대물변제 받으면서 수년에서 10년이 넘는 기간 동안 이자를 포기한다는 것은 상식에 반한다.

2) 피고 V에 대한 청구에 관한 판단

가) 위 인정사실 및 아래의 사정에 의하면, 피고 V와 X 내지 AC 사이의 이 사건 각 건물에 관한 매매계약은 실제로 매매할 의사 없이 체결된 통정한 허위의 의사표시에 의한 것으로 무효라고 할 것이고, 이에 근거한 이 사건 제1, 2소유권이전등기 역시 원인무효라고 할 것이다.

(1) 앞서 본 피고 V와 AC의 관계에 비추어 “양자 간 기존 금전거래(3억 8,000만 원)가 AC의 신용에 기반을 두어 별도의 담보조차 설정되지 않았다”는 피고 V의 주장은 납득하기 어렵다. 피고 V와 AC의 관계에 비추어 이자의 약정을 하지 않았다(을 제2, 3호증)는 주장도 쉽게 납득하기 어렵다.

(2) 원고들이 이 사건 각 건물의 양수도행위에 관하여 피고 V를 강제집행면탈 등으로 고소한 사건에 대하여 피고 V에게 강제집행면탈에 관하여 혐의 없음(증거불충분) 처분(을 제33호증)이 내려졌다고 하더라도, ‘강제집행면탈죄’의 구성요건과 ‘통정허위표시’의 요건사실이 동일하지 않는 점, 형사사건에서 필요한 입증의 정도와 민사사건에서의 필요한 입증의 정도가 동일하다고 보기 어려운 점 등에 비추어 위와 같은 사정만으로 피고 V의 양수행위가 통정허위표시에 해당하지 않는다고 단정하기는 어렵다.

(3) 피고 V은 이 사건 각 건물에 관한 소유권이전의 원인관계에 관하여 다음과 같이 주장을 변경하였는바, 금전대여의 중요 요소인 ‘차용인’, ‘차용금액’, ‘매매인지 대여인지’ 등에 관한 주장에 일관성이 없다.

○ 2018. 5. 18.자 준비서면 : 피고 V은 ‘X’와 매매계약을 체결한 뒤 X에게 매매대금을 지급하고 이 사건 각 건물의 소유권을 취득하였다(‘X’와 ‘매매계약’).

○ 2019. 1. 9.자 준비서면 : 이 사건 각 건물의 사실상 소유자인 ‘AC’은 3억 8,000만 원의 채무를 탕감받는 대가로 피고 V에게 이 사건 각 건물의 소유권을 이전해 준 것이다(‘AC’과 ‘대물변제’).

○ 2019. 3. 11.자 준비서면 : ‘X’에게 2009. 1. 20. 1억 3,000만 원, 2012. 7. 25. 7,000만 원을 각 대여하고, ‘AC’에게 2007. 4. 20. 1억 8,000만 원, 2013. 7. 15. 3억 8,000만 원을 각 대여하였다. X 금전차용증서(을 제2호증), AC 금전차용증서(을 제3호증)를 각 증거로 제출(X 및

AC', 금액 합계 7억 6,000만 원).

나) 따라서 X의 채권자로서 채권자대위권에 기하여 이 사건 제1, 2소유권이전등기의 말소를 구하는 원고들의 청구에 따라, 피고 V은 X에게 이 사건 제1, 2소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 피고 W에 대한 청구에 관한 판단

가) 인정사실

앞서 든 증거 및 을 제4호증의 기재 및 영상에 의하면 다음의 사실 및 사정을 인정할 수 있다.

(1) 피고 V은 2016. 3. 20. 피고 W에게 지급지 · 발행지 · 지급장소 모두 서울특별시, 액면금 300,000,000원, 지급기일 일람출급일로 된 약속어음 1매를 발행 교부하고, 2016. 12. 27.

공증인가 법무법인 AH에서 2016년 제697호로 어음공정증서를 작성하였다.

(2) 피고들 사이에 이 사건 제1, 2가등기 내용과 같은 일시에 같은 내용의 매매예약이 체결되지 않은 사실은 피고 W도 자인하고 있고, 피고 W은 이 사건 제1, 2 가등기의 원인행위와 관련된 처분문서나 피고 V과 관련된 금전거래내역 등 객관적이고 직접적인 증거를 제시하지 못하였다. 다만 피고 W은 위 어음금채무를 담보하기 위하여 이 사건 제1, 2 가등기를 마쳤다는 취지로 주장한다.

(3) 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 건물에는 모두 이 사건 가처분 등기가 설정되어 있고, 여러 건의 가압류 및 임차권 등기 등이 있어 담보가치가 있다고 하기 어렵다.

(4) 피고 W은 이 사건 1 건물에 관하여 피고 V이 이 사건 제1소유권이전등기를 받는 날 함께 이 사건 제1가등기를 마쳤다(접수번호가 연속되어 있다). 피고 W은 피고 V 명의의 이 사건 제1소유권이전등기를 신뢰하고 법률행위를 한 것이라고 보기 어렵고, 법률상 새로운 이해관계를 맺었다고 단정하기도 어렵다.

(5) 피고 V은 2017년 이 사건 각 건물에 대한 소유권이전등기를 경료하자마자 피고 W과 별도의 매매예약 계약을 체결하였다고 주장하는 한편, 약 5년이 경과한 이 사건 변론종결일 2022년까지도 '이 사건 각 건물의 소유자로 권리를 행사하면서 향후 재개발이익을 염두에 두고 이 사건 건물들을 매수하였다'고 주장하는 등 위 주장과 모순되는 태도를 보이고 있고, 이에 대하여 피고 W은 별다른 의견을 내지 않고 있다.

(6) 피고 W은 이 사건 제1, 2가등기 경로 후 수년이 지난 이 사건 변론종결일까지도 매매예약자로서의 별다른 권리를 행사하지 않고 있고, 가등기에 기한 본등기를 마치지도 않는 등 피고들 사이의 매매계약이 본 계약으로 나아갈 가능성이 크다고 보기 어렵다.

나) 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 W은 'X 내지 AC과 피고 V' 사이에 이 사건 각 건물에 관한 매매계약의 통정허위표시의 '선의의 제3자'에 해당한다고 보기 어렵고 피고 W에게 보호할 가치가 있다고도 보기 어려우며, 오히려 '피고들 사이의 매매예약'도 통정허위표시에 해당한다고 봄이 상당하다.

다) 소결론

따라서 X의 채권자로서 X, 피고 V을 순차 대위하여 이 사건 제1, 2가등기의 말소를 구하는 원고들의 청구에 따라, 피고 W은 X에게 이 사건 제1, 2가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다(주위적 청구를 받아들이는 이상 예비적 청구에 관하여는 살펴보지 아니한다).

판사 안현정

별지