

의정부지방법원 2024. 10. 17 선고 2023나222513 판결 [사해행위취소]

---

## 재판경과

의정부지방법원 2024. 10. 17 선고 2023나222513 판결

의정부지방법원 남양주지원 2023. 10. 18 선고 2023가단25012 판결

## 전문

**원고, 항소인**A 주식회사

소송대리인 변호사 김영신

**피고, 피항소인**C

소송대리인 변호사 김준석

**변론 종결**2024. 9. 5.

**판결 선고**2024. 10. 17.

**제1심판결**의정부지방법원 남양주지원 2023. 10. 18. 선고 2023가단25012 판결

## 주문

- 제1심판결을 취소한다.
- 피고는 D에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 2014. 4. 17. 접수 제40947호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 법원 2022. 12. 21. 접수 제143713호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
- 소송 총비용은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

(원고는 제1심에서, ① 원고의 채권자취소권 행사에 의하여 별지 부동산의 표시 기재 부동산에 관하여 D과 피고 사이에 체결된 매매예약계약 및 매매계약의 취소와 그에 따른 원상회복으로 위 계약에 의하여 마쳐진 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 각 말소를 구하였고, ② D과 피고 사이에 체결된 위 매매예약계약 및 매매계약이 통정허위표시에 해당하여 무효라고 주장하면서 위 계약에 의하여 마쳐진 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 각 말소를 구하였다. 이에 대하여 제1심법원은, 원고의 채권자취소권 행사에 대하여는 아무런 판단을 하지 않았고, 통정허위표시를 이유로 한 말소청구에 대하여는 이를 인정할 증거가 없음을 이유로 청구를 기각하였다. 원고는 당심에서 위 ① 청구를 철회하고, ② 청구만 유지하는 취지로 2024. 9. 2. 자 청구취지 및 청구원인변경 신청서를 제출하였는바, 이는 청구의 일부 철회에 해당하고, 그에 따라 항소취지도 감축된 것으로 본다)

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 원고의 D에 대한 채권

1) 주식회사 E1) 은 2013. 3. 4. D에게 1,460만 원을 대출해주었으나, 이를 변제받지 못하여 2015. 2. 25. D을 상대로 수원지방법원 성남지원 2015가소5210호로 대여금 청구 소송을 제기하였고, 위 법원은 2015. 9. 17. 공시송달에 의한 원고 승소판결을 선고하였으며, 그 판결은 2015. 10. 6. 확정되었다.

2) E저축은행은 2016. 2. 17. 위 확정판결에 따른 채권을 G에게 양도하였고, G는 2022. 5. 16. 원고에게 위 양수금채권을 다시 양도하였다. 원고는 그 무렵 G로부터 채권양도통지 권한을 위임받아 D에게 채권양도 사실을 통지하였다.

#### 나. 이 사건 부동산에 관한 권리변동

1) 별지 부동산의 표시 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)은 본래 D의 소유였는데, D은 위 부동산에 관하여 2014. 4. 17. 피고와 사이에서 매매대금을 4,600만 원, 매매예약완결일을 2014. 12. 31.로 정한 매매예약계약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결한 뒤, 피고에게 같은 날(2014. 4. 17.) 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 가등기'라고 한다).

2) 피고는 2022. 6. 15. D을 상대로 이 법원 2022가단1606호로 이 사건 매매예약에 기한 소유권이전등기를 구하는 소송을 제기하였고, 위 법원으로부터 'D은 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 법원 2014. 4. 17. 접수 제40947호로 마친 가등기에 기하여 2015. 1. 1. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다'는 취지의 화해권고결정을 받았으며, 위 화해권고결정은 2022. 9. 6. 확정되었다(이하 피고와 D 사이의 민사소송을 '관련 민사사건'이라 한다).

3) 피고는 2022. 12. 21. 이 사건 부동산에 관하여 2015. 1. 1. 매매예약완결을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 본등기'라 한다).

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 13, 16, 18호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고의 주장

이 사건 매매예약은 원고 등 채권자들에 대한 채무를 면탈할 목적으로 D과 피고 사이에 통정허위표시에 의하여 형식적으로 이루어진 것으로서 무효이다. 따라서 원고는 D에 대한 양수금 채권자로서 D을 대위하여 이 사건 부동산에 마쳐진 피고 명의의 이 사건 가등기와 본등기의 각 말소를 구한다.

### 나. 피고의 주장

피고는 2007. 7. 21.부터 2009. 7. 10.까지 D에게 합계 7,000만 원을 대여해주었는데, 피고와 D은 위 대여금 채무가 있던 상황에서 이 사건 부동산에 대해 매매예약 계약을 체결하였다. 이후 피고는 D이 이 사건 매매예약완결일인 2014. 12. 31.까지 위 대여금을 변제하지 못하자, 위 대여금을 이

사건 부동산에 관한 매매예약대금으로 지급하였는바, 이 사건 매매예약은 위 대여금 채권을 담보하기 위한 것으로 통정허위표시에 의하여 이루어진 것이 아니다.

### 3. 판단

#### 가. 이 사건 매매예약이 통정허위표시에 해당하는지 여부에 관한 판단

앞서 든 증거들, 갑 제14, 15, 19, 23호증, 을 제2, 4, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려하면, D은 피고와 이 사건 매매예약을 체결하지 않았음에도 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 채무를 면탈하기 위하여 피고와 통모하여 허위로 이 사건 매매예약을 체결하였다고 판단된다.

① 피고와 D의 주민등록초본, D의 친구 또는 같은 아파트에 거주하고 있는 주민과의 각 녹취내용(갑 제15호증), 관련 민사사건에서 피고와 D 주소지가 동일한 사실 등을 종합하여 보면, 피고와 D은 같은 주소지에서 거주하기도 하면서 적어도 20년 이상 알고 지낸 사이로 보인다[특히, D의 친구 H는 피고가 D의 어머니(또는 계모)라고 알고 있다고 진술하였고, 이 사건 부동산의 전기사용 계약명의자는 현재까지도 'D'으로 되어 있는데 자동이체 계좌명의자인 피고와의 관계가 '자'로 기재되어 있다].

② 피고는 2007. 7. 21.경부터 2009. 7. 10.경까지 D의 처 I의 계좌로 7,000만 원을 송금하여 D에게 위 금원을 대여해주었고, 위 대여금을 이 사건 매매예약에 따른 매매대금으로서 지급하였다고 주장하나, 이에 부합하는 듯한 D, I 작성의 각 사실확인서(을 제5, 6호증)의 기재는 피고와 D의 관계에 비추어 믿지 아니하고, 그밖에 피고가 제출한 증거들만으로는 위 대여사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 D에게 이 사건 매매예약에 따른 매매대금을 지급하였다고 볼 수 없다.

③ D은 이 사건 부동산을 106,000,000원에 매수하였음에도, 위 금원의 43%에 불과한 4,600만 원을 사건 매매예약에 따른 매매예약금으로 정하였는데, 이처럼 실거래가보다 낮은 금액으로 매매예약금을 정하는 것은 거래관념상 이례적인 것으로 보인다.

④ 이 사건 부동산에는 근저당권자 F은행, 채무자 D, 채권최고액 55,200,000원으로 하는 2009. 10. 19. 자 근저당권설정등기가 존재하였는데, 피고에게 소유권이 이전되는 내용의 관련 민사소송의

화해권고결정이 확정된 이후에도 D은 위 근저당권의 피담보채무를 상환하였는바, 이는 이 사건 부동산의 권리변동이 진실에 부합하지 않음을 추단케 하는 정황이다.

⑤ 이 사건 매매예약이 체결된 2014. 4.경에는 D은 금융기관에 대한 채무를 제대로 변제하지 못하고 있었던 것으로 보인다(갑 제2호증 3~4쪽 참조).

#### **나. 피보전채권 및 보전의 필요성 유무에 관한 판단**

1) 원고가 피고에 대하여 양수금채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같은바, 위 채권은 원고의 채권자대위권 행사를 위한 피보전채권이 된다.

2) 앞서 든 증거들 및 갑 제7호증의 기재, 제1심법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 이 사건 부동산과 남양주시 J 토지 및 그 지상 건물 외에 별다른 재산을 보유하지 않고 있던 중, 이 사건 부동산에 관하여 2022. 12. 21. 피고 앞으로 이 사건 본등기가 마쳐지고, 위 J 토지 및 건물에 관하여 2020. 11. 25. 공유자 K 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정된다. 이에 따르면, D은 이 사건 변론종결일 현재 별다른 적극재산이 없는 무자력 상태에 있다고 봄이 상당하므로, 원고가 채권자대위권을 행사함에 있어서 보전의 필요성도 인정된다.

#### **다. 소결론**

이 사건 매매예약은 통정허위표시에 해당하여 무효이고, 이 사건 가등기와 본등기는 무효인 이 사건 매매예약에 기하여 마쳐진 것으로서 원인무효이다. 그러므로 원고가 채무자인 D을 대위하여 위 각 등기의 말소를 구하는 이 사건에서, 피고는 D에게 이 사건 가등기 및 본등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론이 달라 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 주문과 같이 판결한다.

#### **재판장판사박재형**

#### **판사정옥도**

#### **판사정우석**

#### **별지**