

대구지방법원 2021. 11. 18 선고 2021가단102055 판결 [사해행위취소]

전 문

원고중소벤처기업진흥공단

피고A

변론 종결2021. 10. 28.

판결 선고2021. 11. 18.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 6. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 대구지방법원 등기국 2020. 5. 18. 접수 제79045호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피보전채권(대출금채권)의 발생

- 1) 원고는 2020. 3. 19.에 B에게 80,000,000원을 이율 연 2%(변동금리), 원금은 2년 거치 후 3년 동안 매1개월마다 원리금상환기일표 상의 상환기일에 분할 지급하는 조건으로 대출하였다.
- 2) B이 2020. 7. 22. 이래로 위 대출금채무의 이행을 지체하여 기한의 이익을 상실하였고, 2021. 1. 12. 현재 B의 원리금 채무액은 82,136,240원에 이른다.

나. B의 처분행위

B은 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 아파트'라고 한다)을 소유하고 있었는데, 2020. 5. 6.에 이를 피고에게 164,000,000원에 매도(이하, '이 사건 매매'라고 한다)하고 대구지방법원 등기국 2020. 5. 18. 접수 제79045호로 피고 앞으로 소유권이전등기(이하, '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. B의 무자력 여부

B이 피고에게 이 사건 아파트를 매도한 때인 2020. 5. 6. 당시에 무자력 상태에 있었는지 여부에 대하여 본다.

적극재산으로는 시가 164,000,000원(피고가 이 사건 아파트를 매수한 가격) 상당의 이 사건 아파트와 공시지가 14,396,400원 상당의 경북 칠곡군 C 대 43m²가 있었다(갑 제6호증, 제7호증의 각 기재에 의하여 인정됨). 그런데 원고에 대한 80,000,000원 상당의 이 사건 대출금채무, D 주식회사에 대한 1억 원 상당의 대출금 채무(갑 제8호증의 기재에 의하여 인정됨), 이 사건 아파트에 대한 임대차계약상의 임차인 E에 대한 임대차보증금반환채무 130,000,000원(을 제2호증의 기재)만 계산하더라도 위 적극재산 합계액 178,396,400원을 넘어섬이 계산상 분명하다.

따라서 B은 이 사건 매매 당시에 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었다.

3. 사해행위에 해당

무자력 상태에 있던 채무자 B이 적극재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매각한 이 사건 매매는 채권자인 원고를 해치는 사해행위에 해당한다.

4. 피고의 선의 여부

피고는 매도인인 채무자 B과는 사회생활을 하면서 알고 지내게 된 사이일 뿐으로 매도인의 개인적인

경제사정을 전혀 알지 못한 상태에서 이 사건 아파트를 매수하게 된 것이며, 적정한 시세인 164,000,000원을 매매가격으로 하되 기존의 임차인 E와의 임대차계약을 인수하여 그 임대차보증금 130,000,000원을 공제한 나머지인 34,000,000원을 매도인에게 지급하였으므로 선의의 수익자라는 취지로 항변한다.

그러나 수익자의 악의는 추정되는 것인데, 피고가 주장하는 사정만으로 그 같은 추정을 번복하고 피고가 선의였음을 인정할 수는 없다. 피고의 항변은 받아들이지 않는다.

5. 사해행위 취소 및 원상회복

B와 피고 사이의 이 사건 매매는 채권자인 원고를 해치는 사해행위에 해당하므로 원고의 청구에 따라 이를 취소한다. 원상회복을 위하여 피고는 B에게 이 사건 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원물반환 방법으로 원상회복하는 경우이다. 이 사건 매매 당시에 이 사건 아파트에는 근저당권자를 D 주식회사로 하는 근저당설정등기가 마쳐져 있다가 이 사건 소유권이전등기 이후에 말소되기는 하였으나, 갑 제10호증의 기재에 의하면 위 매매 당시 위 근저당권의 피담보채무는 이미 모두 변제된 상태여서 근저당권이 무효인 상태에 있었음이 인정되므로 원물반환을 명하더라도 과잉배상의 문제가 없다).

6. 결론

이에 원고의 청구를 모두 받아들여 주문과 같이 판결한다.

판사김성수

별지