

수원지방법원 2023. 8. 30 선고 2022가단530984 판결 [사해행위취소]

재판경과

수원지방법원 2024. 11. 13 선고 2023나90835 판결

수원지방법원 2023. 8. 30 선고 2022가단530984 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 리츠 (담당변호사 정덕영, 천은선)

피 고 B

소송대리인 변호사 이석우

변론종결 2023. 7. 19.

판결선고 2023. 8. 30.

주문

1. 별지목록 부동산 중 1/2 지분에 관하여,
 - 가. 피고와 소외 C 사이에 2022. 1. 27. 체결된 증여계약을 취소한다.
 - 나. 피고는 소외 C에게 수원지방법원 동수원등기소 2022. 1. 28. 접수 제8344호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같은 취지의 판결.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 피보전채권

1) 원고는 서울 강남구 D빌딩(이하 ‘이 사건 건물’이라 함)에 관하여 2010. 12. 21. 9/11 지분을 취득하고, 2014. 5. 20. 2/11 지분을 취득하여 이 사건 건물 전체의 소유권을 취득하였다.

2) 원고는 2011. 4. 8. 이 사건 건물 E호, F호를 임대하는 임대차계약을 체결하였고, C이 위 임대차계약서에 서명날인하였다. 원고는 2013. 11. 11. 이 사건 건물 G호에 관하여도 C과 임대차계약을 체결하였다.

3) 원고는 2021. 12. 31. C 및 H, I을 상대로 위 각 임대차계약에 따른 미지급 차임, 관리비 및 부당이득금을 청구하는 소송(서울중앙지방법원 2021가합598333 부당이득금)을 제기하였다.

4) 위 법원은 심리결과 2023. 5. 19. ‘원고에게, C은 493,875,000원 및 그에 대한 지연손해금을 지급하고, H은 C과 공동하여 그중 271,500,000원 및 그에 대한 지연손해금을 지급하라’는 판결을 선고하였다(위 판결에 대하여는 쌍방이 항소하여 서울고등법원 2023나2025221호로 진행 중이다). 위 판결에서 법원은 ‘이 사건 건물 E호, F호에 대한 임대차계약과 G호에 대한 임대차계약의 당사자는 원고와 C으로 봄이 타당하다. C은 위 각 임대차계약에 기한 차임 및 관리비 등을 일부

미지급하였는바, 쌍방의 주장을 모두 심리, 계산해보면, C은 원고에게 493,875,000원(E호, F호에 관한 차임관리비 등 222,375,000원 + G호에 관한 차임 상당 부당이득 271,500,000원) 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.’고 판시하였다.

나. C의 재산처분행위

C은 위 소송의 제기로 인하여 2022. 1. 25. 소장부분을 송달받았다. 그런 상태에서 C은 자신의 유일한 재산인 별지목록 부동산 중 1/2 지분(이하 ‘이 사건 부동산 지분’이라고 함)에 관하여, 자신의 처인 피고와 사이에 2022. 1. 27. 증여계약을 체결하고, 피고에게 수원지방법원 동수원등기소 2022. 1. 28. 접수 제8344호로 소유권이전등기를 경료하였다.

[증거 : 갑 1 내지 8호증(가지번호 포함), 을 1, 2호증 변론의 전취지]

2. 판단

가. 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결)

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 건물 E호, F호 및 G호에 관한 임대차계약에 기하여 C에 대하여 493,875,000원의 차임 및 관리비 등의 채권을 가지고 있었는데, 그런 상태에서 C은 원고가 제기한 소장부분을 송달받은 직후 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산 지분을 처인 피고에게 증여하고 소유권이전등기를 경료하였으니 이러한 부동산의 처분행위는 채권자인 원고에 대한 책임재산을 감소시키는 행위로서 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다 할 것이고, C은 그러한 사정을 잘 알고 있었다 할 것이다. 피고는 위 사해행위의 수익자인바, 수익자의 사해행위에 대한 악의는 추정된다.

나. 이에 대하여 피고는, 자신은 C의 위 채무에 관하여 알지 못한 상태에서 2023년에 초등학교에 입학할 딸의 입학문제로 이사를 하기 위하여 대출을 알아보던 중 C은 대출한도가 차서 피고 앞으로 대출을 진행하기 위하여 불가피하게 이 사건 부동산 지분을 증여받아 이전등기한 것이므로 선의의 수익자라는 취지로 주장한다. 그러나 을 1 내지 6호증만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을

인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 부동산 지분에 대한 피고와 C 사이의 증여계약은 원고에 대한 사해행위이므로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 피고는 이 사건 부동산의 지분에 관하여 경료된 위 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 곽동우

별 지

부 동 산 목 록

(1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 권선구 J에 있는 K아파트 L동

[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 M

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상 14층 공동주택(아파트)

1층 105.87㎡

2층 내지 14층 각 454.69㎡

(전유부분 건물의 표시)

N 철근콘크리트구조 면적 75.71㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 수원시 권선구 J 대 75364.4㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권

대지권의 비율 75364.4분의 53.9511㎡.끝.

