

울산지방법원 2023. 9. 26 선고 2022가단125620 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 하늘누리

담당변호사 신원삼

소송복대리인 변호사 정원식

피고B

변론 종결2023. 8. 22.

판결 선고2023. 9. 26.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 9. 5. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 창원지방법원 하동등기소 2022. 9. 5. 접수 제10233호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C(피고 B의 언니)은 원고와 아래와 같은 대출거래약정을 체결하였다.

D상가오피스텔분양중도금대출	2005. 8. 12.	123,100,000원	2008. 8. 12.	원고 적용금리
----------------	--------------	--------------	--------------	---------

나. C은 위 대출금의 이자와 원금을 연체하였고, 원고는 C을 상대로 서울중앙지방법원 2014가단154585호로 대여금 소송을 제기하여 2014. 10. 29. "C은 원고에게 263,221,507원 및 그 중 123,100,000원에 대하여 2014. 7. 12.부터 다 갚는 날까지 연 18%의 비율로 계산한 돈을 지급하라"는 취지의 승소 판결을 선고받았다.

다. 원고는 C 명의의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 파악하여 채권추심업체를 통해 C에게 2022. 8. 31. '채무자 C에 대한 대출금의 장기 연체로 인해 C의 재산(이 사건 부동산)에 대하여 적법한 절차에 의하여 강제경매를 진행한다'는 내용의 '경매실행의뢰 예정통지서'를 발송하였다.

라. C은 2022. 9. 5. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 같은 날 매매(이하 '이 사건 매매'라고 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 이 사건 매매 당시 C은 이 사건 부동산(합계 7,620만 원 상당) 외에 다른 재산은 없었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 과세정보 제출명령 및 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

원고는, 채무초과의 상태에 있던 C이 '경매실행의뢰 예정통지서'를 받은 직후 피고에게 이 사건 부동산을 처분하였는바, 이 사건 매매는 채권자인 원고 등의 강제집행을 해할 목적으로 이루어진 책임재산 감소행위로서 사해행위에 해당한다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 2022. 6. 24. C에게 피고 소유였던 이 사건 부동산을 매도하였는데(매매대금 80,000,000원), 이후 C이 피고에게 잔금 10,000,000원을 지급하지 않아 피고는 위 손해를 보전받기 위하여, 2022. 9. 5. C으로부터 이 사건 부동산을 매수한 것이어서 C과 피고에게 사해의사가 없었고, 이 사건 매매는 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

나. 판단

(1) 채무초과 상태의 채무자가 유일한 재산인 토지를 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한 사해행위에 해당하고(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결), 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 무상 양도하거나 일부 채권자에게 대물변제로 제공하였다면, 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결). 이 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로, 수익자가 그 법률행위당시 선의이었다는 입증을 다하지 못하는 한 채권자는 그 매매를 취소하고 원상회복을 청구할 수 있다 할 것이며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다.(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결).

(2) 이 사건의 경우, 앞서 본 바와 같이 채무초과 상태에 있던 C이 원고의 경매실행의뢰 예정통지서를 받고서 불과 3~4일 만인 2022. 9. 5. 유일한 재산이던 이 사건 부동산에 관하여 자신의 동생인 피고와 매매계약을 체결하고 같은 날 소유권이전등기까지 마쳐준 사실을 알 수 있는바, 이러한 C의 행위는 자신에 대한 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보를 한층 더 부족하게 만들었다고 할 것이다. 따라서 이 사건 매매는 다른 채권자들에 대한 관계에 있어서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고 이 사건 매매가 사해행위에 해당하는 이상 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

설령 피고가 C에 대하여 1,000만 원의 잔금 채권이 있었다고 하더라도 피고가 제출한

증거들만으로는 이 사건 매매 당시 피고가 선의였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할

충분한 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

(3) 따라서 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이동욱

별지