

청주지방법원 2024. 12. 18 선고 2023가단78067 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 대한민국

피 고 A

변 론 종 결 2024. 9. 25.

판 결 선 고 2024. 12. 18.

주 문

- 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 B 사이에 2023. 7. 12. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 B에게 청주지방법원 2023. 7. 12. 접수 제65211호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. B의 채무

- 1) B는 2019. 12. 2.부터 'C'이라는 상호로 제조업을 하는 사람이고, 피고는 2013. 11. 11.부터 'D'이라는 상호로 장비대여업을 하는 사람이다.
- 2) B는 2019. 12.경부터 2023. 3.경까지 피고로부터 '고소작업대'라는 장비를 대여받고 피고에게 그 장비사용료 중 36,227,000원을 지급하지 않았고, 2022. 12. 31. 이전에 성립한 부가가치세, 근로소득세, 종합소득세 등 국세를 원고에게 제때 납부하지 않아 2023. 11.경 그 체납액이 56,629,860원에 이르렀다.

나. 매매계약

- 1) 피고는 B에게 위 장비사용료의 지급을 독촉하다가 2023. 7.경 B로부터 대물변제조로 B 소유의 주문 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 이전받기로 하였는데, 당시 피고와 B는, 이 사건 부동산의 가격을 130,000,000원으로 정하여 위 금액에서 피고가 인수하기로 한 이 사건 부동산에 관한 임차보증금 반환채무 104,900,000원을 공제한 나머지 상당액 25,000,000원을 대물변제액으로 하고, 위 장비사용료 36,227,000원에 제반 비용을 합한 38,000,000원에서 위 대물변제액 25,000,000원을 공제한 나머지 13,000,000원에 대하여는 B가 2023. 9. 10.부터 2024. 6. 10.까지 10개월 동안 피고에게 매월 1,300,000원씩 분할변제하기로 하였다.
- 2) 이에 따라 이 사건 부동산에 관하여, 피고와 B 사이에 2023. 7. 12. 매매대금 130,000,000원의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)이 체결되었고, 이어 피고 앞으로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 주문 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

다. B의 재산상태

이 사건 매매계약 당시 B의 적극재산으로는 이 사건 부동산이 유일하였고, 소극재산으로는 원고에 대한 위 국세 채무, 피고에 대한 위 장비사용료 채무, 이 사건 부동산에 관한 위 임차보증금 반환채무가 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 법리

- 1) 사해행위는 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과 상태에 이르거나 이미 채무초과 상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말하는 것이고, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결, 대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다48825 판결 등 참조).
- 2) 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결, 대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 등 참조).
- 3) 사해행위취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의가 추정되므로, 이와 달리 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실은 수익자 스스로 증명할 책임이 있다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2015다2553 판결, 대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다44472 판결 등 참조).

나. 사해행위 및 악의의 추정

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 B는, 원고에 대하여 위 국세 채무를, 피고에 대하여 위 장비사용료 채무를, 이 사건 부동산의 임차인에 대하여 위 임차보증금 반환채무를 각 부담하는 등 이미 채무초과의 상태에 빠져 있었고, B도 이를 알고 있었다고 보이는바, 이러한 상황에서 B는 이 사건 매매계약으로써 채권자 중 일부인 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 대물변제로

제공하였으므로, B의 이와 같은 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위가 되고, B의 사해의 의사는 추정되며, 또한 위 사해행위의 수익자인 피고도 이에 관하여 악의로 추정된다.

다. 피고의 주장에 관한 판단

이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약 당시 원고 등 B의 채권자를 해함을 알지 못하였다고 주장하므로 보건대, 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것인바(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다10344 판결 등 참조), 위 인정사실에 나타난 피고의 직업 또는 경력, 이 사건 매매계약의 성격 및 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약 당시 원고 등 B의 채권자를 해함을 알지 못하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 B 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 이를 취소하고, 그 원상회복으로서 피고는 B에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.1)

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 김성률

별지

1) 사해행위를 취소하여 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어

있지 않던 부분까지 회복을명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 않던 부분의 가액을 뺀 나머지 금액 한도에서 가액반환을 명할 수 있다. 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위 후 변제 등으로 저당권설정등기가 말소되어 사해행위 취소와 함께 가액반환을 명하는 경우, 부동산 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 한도에서 가액반환을 하여야 한다. 이와 마찬가지로 사해행위 이전에 임대차계약이 체결되었고 임차인에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다면, 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분이 일반 채권자의 공동담보에 제공되었다고 볼 수 없으므로 수익자가 반환할 부동산 가액에서 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권액을 공제하여야 한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 참조). 그런데 이 사건 부동산의 경우 위 임차보증금 104,900,000원에 대해 임차인에게 우선변제권이 있다는점에 관하여 아무런 주장, 입증이 없으므로, 위와 같이 원물반환을 명한다.