

인천지방법원 2021. 6. 23 선고 2020가단226901 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 신성원

피 고 B

소송대리인 변호사 한창호

변론 종결 2021. 5. 26.

판결 선고 2021. 6. 23.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 소외 C(부동산등기부등본상 주소:경기도 안산시 상록구 D건물, E호)의 지분 1/2에 관하여, 2017. 3. 21. 체결된 매매예약 및 2018. 4. 25. 체결된 매매계약을 각 취소한다.
2. 피고는 원고에게 제1항 기재 지분에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2017. 3. 21.접수 제12655호로 마친 소유권이전등기청구권가등기 및 같은 등기소 2018. 5. 8. 접수 제19097호로 마친 소유권이전등기에 대한 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 C에 대한 아래의 채권을 가지는 사람, 피고 B는 C의 누나로서 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 1/2 지분의 소유권자일 뿐만 아니라, 위 부동산 중 C의 지분 1/2에 관하여 C과 사이에 2017. 3. 21. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다) 및 2018. 4. 25. 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 사람이다.

나. 원고는 C, 피고 B 및 소외 F, G을 상대로 대전지방법원 홍성지원 2019가단31610호로 차용금 및 충남 예산군 H 과수원 6255㎡(이하 '과수원 토지'라 한다)에 관하여 C과 F 사이에 2017. 4. 28. 체결된 매매예약과 C과 B 및 G 사이에 위 토지에 관하여 2018. 4. 25. 체결된 매매계약에 대한 사해행위취소소송을 제기하였다. 위 법원은 2020. 2. 19. 원고의 청구를 받아들여 원고 주장 대여금 중 일부 금액에 대한 지급 및 사해행위의 취소 및 원상회복을 명하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소 청구권의 발생

가. 피보전권리 및 채무자 C의 재산상황

원고가 채무자 C에 대하여 2017. 3. 21. 기준 63,700,000원의 채권을, 2018. 4. 25. 기준 67,203,380원을 채권을 가지는 사실, C은 이 사건 매매예약일 및 이 사건 매매계약일 당시 아래와 같이 소극재산이 적극재산을 초과하는 상태에 있었던 사실에 관하여 서는 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 4 내지 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다(원고는 이 사건 부동산 전체의 가액을 C의 적극재산이라고 주장하지만, C은 이 사건 부동산 중 1/2에 대한 지분권자이므로 원고 주장의 가액의 1/2를 그 가액으로 본다).

이 사건 매매예약일(2017. 3. 21.) 기준		
구분	내역	가액(원)
적극 재산	과수원 토지	184,807,000
	이 사건 부동산 중 1/2지분	103,070,000
	이천시 I 답 1,973m ² 중 C의 지분	15,000,000
	합계액	302,877,000
소극 재산	원고에 대한 채무	63,700,000
	F에 대한 채무	309,630,000
	J은행에 대한 신용대출채무	3,000,000
	합계액	376,330,000

이 사건 매매계약일(2018. 4. 25.) 기준		
구분	내역	가액(원)
적극 재산	과수원 토지 ¹⁾	184,807,000
	이 사건 부동산 중 1/2지분	103,070,000
	이천시 I 답 1,973m ² 중 C의 지분	15,000,000
	합계액	118,070,000
소극 재산	원고에 대한 채무	67,203,380
	F에 대한 채무	309,630,000
	J은행에 대한 신용대출채무	3,000,000
	합계액	379,833,380

나. 사해행위의 성립여부

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약 당시 C은 적극재산의 가액을 소극재산이 초과하는 상태에 빠져 있었고, 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약이 체결되고 그에 따른 등기가 마쳐짐으로써 원고 등 일반채권자를 위한 공동담보의 부족상태가 더욱 심화되었음을 알

수 있으므로, 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약은 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 이에 대한 채무자 C의 사해의사 역시 인정되며, 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

그러므로 다른 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 매매예약 및 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 이를 원인으로 마쳐진 소유권이전등기청구권가등기 및 소유권이전등기는 각 말소되어야 한다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지

이 사건 부동산 중 C의 지분 1/2는 이 사건 매매예약 전인 2011. 3.경 누나인 피고가 C로부터 2억 원에 매수한 것으로서 실제로는 피고의 소유였으므로, 이를 그 실소유자인 피고에게 귀속시키기 위해 C와 피고 사이에 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약이 체결되고 그에 따라 등기를 경료하였다고 하여 이를 C의 일반 채권자를 해하는 사해행위로 볼 수는 없다.

2) 판단

살피건대, 피고가 제출한 증거를 모두 종합하더라도, 피고가 이 사건 부동산 중 C의 지분 1/2를 2011. 3.경 C로부터 매수한 사실을 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생기는 것인바(민법 제186조), 설령 피고가 그 주장과 같이 위 지분을 C로부터 매수하였다고 하더라도 이를 원인으로 한 부동산의 소유권변동에 관한 등기가 마쳐지지 않은 이상, 피고가 위 지분에 관한 권리를 취득하였다고 할 수는 없고, 위 지분은 여전히 C의 소유로서 C의 일반채권자의 공동담보에 속하는 것이다.

따라서 피고의 이에 반하는 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

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

판사 김병국

1) 원고는 과수원 토지는 이 사건 매매계약일 전인 2017. 4. 28. F와 사이에 매매예약을

체결함으로써 적극재산에서 제외되었다고 주장하고 있는데(소장 5면), 피고는 이 주장에 관하여

다투지 않고 있으므로 원고가 주장하는 사실을 그대로 인정하기로 한다.