

수원지방법원 안산지원 2023. 4. 5 선고 2022가단74372 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 임창현

피 고 B

변 론 종 결 2023. 3. 8.

판 결 선 고 2023. 4. 5.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산 중 2분의 1지분에 관하여 2020. 10. 19. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C(주민등록번호 1 생략)에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 2분의 1지분에 관하여 수원지방법원 안산지원 2020. 11. 12. 접수 제117124호로 마친 C지분전부이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피보전채권

원고는 C를 상대로 제기한 수원지방법원 안산지원 2018가단4437 대여금 청구의 소에서, 2018. 9. 14. ‘C는 원고에게 136,196,568원 및 이에 대한 2018. 6. 14.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 원고 승소판결을 선고받았고, 그 무렵 위 판결이 확정되었다. C는 채무초과 상태에서 유일한 부동산인 별지목록 기재 각 부동산 중 각 2분의 1 지분에 관하여, 2020. 10. 19. 피고와 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 체결하고, 2020. 11. 12. 수원지방법원 안산지원 제117124호로 피고에게 C지분전부이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐 주었다.

[인정 근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 21, 24 내지 35호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 채무자인 C가 채무초과 상태에서 유일한 부동산에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결한 행위는 공동담보의 부족 내지 심화를 일으키는 사해행위에 해당한다. 채무자 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 그렇다면, 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 선의 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 다음과 같은 이유로 선의라고 항변한다.

피고는 2015. 11. 2.경 C와 위 각 부동산을 공동으로 매수하면서, 피고가 매매대금 전부를 부담하였고 C에게 매매대금 50%를 요구하였으나 이를 지급받지 못하여 2017. 1. 6.경 가등기를 마친 적이 있다. 그 후 C가 대출을 받을 수 있도록 가등기를 해지해 주었다가 재설정된 것일 뿐, 채권자를 해할 의사가 없었다. C의 원고에 대한 채무가 있다는 사실도 알지 못하였다.

나. 판단

사해행위취소에 있어서 주관적 요건인 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미한다. 수익자가 선의라는 점에 관하여는 그 수익자 자신이 증명할 책임이 있다.

갑 제22, 23호증의 각 기재에 의하면 인정되는 피고와 C의 관계 등에 비추어 보면, 을 제1 내지 4호증의 각 기재만으로는 피고가 선의였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(채무자의 재산이 전 채권을 변제하기에 부족한 경우에 채권자 중 1인에 대하여 그 채권의 담보로 부동산에 관한 가등기를 설정하는 것은 사해행위에 해당한다. 피고가 기존 가등기를 말소하고 재설정된 행위는 새로운 법률행위이므로, 피고의 주장과 같이 C에 대한 위 채권이 있었다고 하더라도 사해행위가 성립하는 데에 영향이 없다).

4. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최미복

별지