

의정부지방법원 2023. 1. 19 선고 2021나224126 판결 [사해행위취소]

재판경과

의정부지방법원 2023. 1. 19 선고 2021나224126 판결

의정부지방법원 고양지원 2021. 11. 18 선고 2020가단99554 판결

전 문

원고, 피항소인 대한민국

피고, 항소인 A

소송대리인 변호사 김진수

변론 종결 2022. 12. 1.

판결 선고 2023. 1. 19.

제1심판결 의정부지방법원 고양지원 2021. 11. 18. 선고 2020가단99554 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

[청구 취지]

별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여, 피고와 B 사이에 2016. 11. 17. 체결된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 취소하고, 피고는 B에게 춘천지방법원 정선등기소 2016. 11. 23. 접수 제11270호로 마친 각 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거에다가 이 법원에 제출된 각 증거를 보태어 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원의 판결이유는 피고가 이 법원에서 추가하거나 강조하는 주장에 관하여 제2항과 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 피고 주장의 요지

B은 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)에 대한 채무 변제를 위하여 피고에게 이 사건 부동산을 시가에 가까운 가격에 매도하였고 그 매매대금을 D에 대한 채무 변제에 사용하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다.

나. 판단

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다고 할 것이지만(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결), 그 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부 채권자와

통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2018다218410 판결).

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산이 B의 유일한 재산이었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 된다.

3) 을 제2, 7, 8, 9, 12, 13, 14호증의 각 기재에 의하면, B이 매매대금을 6,800,000원으로 하여 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 사실, B이 이 사건 매매계약 당시 D에게 43,633,365원 상당의 물품대금채무가 있었던 사실, B이 2016. 11. 18. 피고로부터 6,800,000원을 지급받고 같은 날 D에게 이를 지급한 사실이 인정되는바, B이 D에 대한 물품대금채무의 변제를 위하여 피고에게 이 사건 부동산을 매각하고 그 대금을 D에 대한 물품대금채무의 변제에 사용한 것으로 보이나, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약의 대금이 부당한 염가가 아니라고 인정하기에 부족하고¹⁾, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 갑 제4, 11, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제12호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 피고 주장에 의하면 B은 피고에게 이 사건 부동산 중 별지 목록 제1항 기재 부동산을 1㎡당 464원(= 별지 목록 제1항 기재 부동산의 매매대금 6,350,000원 / 별지 목록 제1항 기재 부동산의 면적 13,680㎡)에 매도하고, 이 사건 부동산 중 별지 목록 제2항 기재 부동산을 1㎡당 475원(= 별지 목록 제2항 기재 부동산의 매매대금 450,000원 / 별지 목록 제2항 기재 부동산의 면적 947㎡)에 매도한 셈이 되는데, 2016년 동안 별지 목록 제1항 기재 부동산이 위치한 M리의 임야 실거래가는 1㎡당 604원에서 75,605원이고, 2016년 동안 별지 목록 제2항 기재 부동산이 위치한 M리의 철도용지 실거래가는 1㎡당 6,098원에서 6,135원인 점, ② E가 이 사건 부동산과 동일한 나머지 1/2 지분을 소유하고 있었는데, F이 2004. 1. 7. E의 위 1/2 지분에 관하여 채권최고액 50,000,000원의 근저당권설정등기를 마친 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 대금은 부당한 염가인 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김기현

판사윤영수

판사서동인

별지

1) 피고는 B이 이 사건 부동산을 2014. 9. 25. L으로부터 5,500,000원에 매수한 뒤 2016. 11. 17. 피고에게 6,800,000원에 매도하였으므로 이 사건 매매계약의 대금이 부당한 염가가 아니라고 주장하며 증거로 을 제11호증을 제출하였으나, 원고는 을 제11호증의 진정성립을 부인하고, 달리 을 제11호증의 진정성립을 인정할 증거가 없어, 을 제11호증의 진정성립을 인정하기 어렵다.