

인천지방법원 2021. 4. 16 선고 2019가합65732 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 하랑 담당변호사 천우현

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 장영근

변론 종결2021. 3. 26.

판결 선고2021. 4. 16.

주 문

1. 피고와 C 주식회사 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 21. 체결된 매매예약계약을 취소한다.
2. 피고는 C 주식회사에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2019. 1. 21. 접수 제26532호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 C 주식회사(이하, 'C'라 한다)는 2018. 9. 6. C가 2018. 10. 18.까지 원고에게 7억 5,000만 원을 지급하기로 하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(공증인 D 사무소 작성의 증서 2018년 제790호)를 작성하였다.

나. C는 소유하는 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고 앞으로 2019. 1. 21. 매매예약(이하, '이 사건 계약'이라 한다)을 원인으로 하여 인천지방법원 등기국 2019. 1. 21. 접수 제26532호로 소유권이전청구권가등기(이하, '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C는 강제집행을 모면하기 위해 피고(당시 상호는 E 주식회사였다)와 통모하여 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 계약을 체결하고 가등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 계약은 사해행위에 해당하므로, 이 사건 계약의 취소와 이 사건 가등기의 말소를 청구한다.

나. 피고

피고와 C는 C가 이 사건 부동산에 4층을 증축하여 4층을 주차장으로 사용하고 기존에 주차장으로 사용하던 2층을 근린생활시설로 용도 변경한 후 피고에게 2층 중 F호, G호를 분양하기로 하는 계약을 체결하였다. 이에 따라 피고는 2018. 11. 15. 470,000,000원을, 2018. 11. 22.

461,500,000원을 C에게 각 지급하였는데, 증축 공사가 예정대로 진행되지 않자 기존에 투입한 자금에 관한 담보 명목으로 이 사건 가등기를 마친 것일 뿐이다. 또한, 피고는 원고의 C에 대한 채권을 인지조차 하지 못하고 있었다. 따라서 피고에게는 원고의 C에 대한 강제집행을 해할 의사가 없었다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 관련 법리 이미 채무 초과에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의

어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

2) 인정 사실 갑 제5, 6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8, 9호증의 각 기재, 이 법원의 국토교통부장관, 인천광역시서구청장에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실이 인정된다.

가) C는 이 사건 계약 당시 이 사건 부동산을 소유하고 있었고, 이 사건 부동산의 2019. 12. 27. 기준 가액은 20억 원이다.

나) 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 다음 표 기재와 같은 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

H조합	2018. 11. 20.	C	300,000,000	피담보채권액 470,000,000원
I조합	300,000,000			
J조합	300,000,000			
K	2019. 1. 8.	500,000,000		
L	2019. 1. 18.	450,000,000		
합계	1,850,000,000			

다) C는 그 외에도 이 사건 계약 체결 당시 다음 표 기재와 같은 채무를 부담하고 있었다.

원고	750,000,000
피고	931,500,000
M	130,000,000
N, O	399,600,000
합계	2,211,100,000

3) 판단 앞서 본 기초 사실과 위 인정 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정에 비추어 보면, C는 이 사건 계약 당시 채무 초과 상태에 있었다고 판단되고, 피고는 C에 대한 채권을 담보하기 위해 이 사건 계약을 체결하였다고 주장하고 있으므로, 이 사건 계약은 C가 유일한 재산인

이 사건 부동산을 피고에게 담보로 제공한 것으로서 사해행위에 해당하고, C에게는 사해의사가 있었다고 추정되고 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다.

가) C의 이 사건 계약 당시 적극재산은 이 사건 부동산뿐이었다. 그리고 이 사건 부동산의 가액은 이 사건 계약일에 근접한 2019. 12. 27. 기준 20억 원이므로, 이 사건 계약 무렵의 시가도 20억 원이었다고 추정된다.

나) C는 이 사건 계약 당시 원고, 피고, M, N, O에 대하여 합계 22억 1,110만 원의 채무를 부담하고 있었다. 또한, C는 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 합계 18억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마친 상태였는데, 각 근저당권설정등기를 마친 날(2018. 11. 20., 2019. 1. 8., 2019. 1. 18.)과 이 사건 계약(2019. 1. 21.) 사이의 시간적 간격에 비추어 C는 이 사건 계약 당시 위 채권최고액 합계에 근접한 채무를 부담하고 있었을 것으로 보인다.

다) 피고는 C가 채무 초과 상태에 있었다는 원고의 주장에 대하여 아무런 반박을 하지 않고 있다.

4) 결론 원고는 피고에 대하여 이 사건 계약의 취소 및 원상회복으로 이 사건 가등기의 말소를 청구할 수 있다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

사해행위취소소송에서 수익자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

갑 제2, 3, 4호증의 각 기재에 따르면, ① C의 대표이사였던 P이 2018. 9. 6. 원고에 대한 위 공정증서에 C를 대표하여 직접 서명, 날인한 사실, ② 이 사건 계약 체결 당시 피고의 대표이사 역시 P이었던 사실이 인정된다.

위 인정 사실에 따르면, 이 사건 계약 체결 당시 피고의 대표이사였던 P은 C가 원고에 대하여 거액의 채무를 부담하고 있는 등 채무 초과 상태에 있었다는 사실을 알고 있었다고 판단된다. 따라서 을 제1, 2호증의 각 기재만으로는 이 사건 계약 체결이 C의 다른 채권자를 해한다는 사실을 피고가 몰랐다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사염원섭

판사문지용

판사박연주

별지