

인천지방법원 2022. 10. 12 선고 2022가단228123 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소기업은행
소송대리인 법무법인 푸른
담당변호사 박일섭

피 고 주식회사 A
변 론 종 결 2022. 9. 28.
판 결 선 고 2022. 10. 12.

주 문

- 별지1, 2 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 소외 B과 피고 사이에 2021. 9. 29. 체결된 각 매매예약을 취소한다.
나. 피고는 B에게 인천지방법원 등기국 2021. 10. 1. 접수 제402880호 및 제402882호로 마친 각
소유권이전청구권가등기에 대한 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

소외 B 소유의 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 2021. 9. 29.자 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 원인으로 하여 인천지방법원 등기국 2021. 10. 1. 접수 제402880호 및 제402882호로 피고 앞으로 각 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 각 가등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위 여부

이 사건 매매예약 체결 당시, 원고는 B에 대하여 26,353,000원의 대여금 채권을 가진 사실, 이 사건 각 부동산은 B이 가진 재산적 가치를 가진 유일한 재산인 사실, B의 적극재산의 합계액은 335,000,000원인 반면, 소극재산의 합계액은 414,634,721원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 인천광역시 중구청장에 대한 과세정보회신결과, 법원행정처장에 대한 사실조회회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

따라서 이 사건 매매예약 체결 당시, 이미 B은 소극재산이 적극재산의 가액보다 큰 공동담보의 부족상태에 빠져 있었고, 이 사건 각 부동산에 관하여 B과 피고 사이에 이 사건 매매예약이 체결되고 이에 따라 피고 앞으로 이 사건 각 가등기가 마쳐짐으로써, B의 일반채권자를 위한 공동담보의 부족상태가 더욱 심화되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매예약은 사행행위라 할 것이고, 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

나. 피고의 선의 여부

1) 항변의 요지

피고는 자신이 B에게 금전을 대여하고 그 담보로 B과 사이에 이 사건 매매예약을 체결하여 담보를

제공받은 것이므로 B의 사해의사에 관하여 선의였다고 항변한다.

2) 판단

가) 사해행위 취소에 있어서 수익자가 악의라는 점에 대하여는 그 수익자 자신에게 선의임을 증명할 책임이 있는 것인데(대법원 1991. 2. 12. 선고 90다16276 판결 등 참조), 채무자의 제3자에 대한 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 되는 것인바(대법원 2006. 9. 22. 선고 2006다27031 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

을 제1 내지 3호증의 각 기재에 의하면, 피고는 B에게 2020. 12. 30.부터 2021. 3. 2.까지 합계액 1억 3,500만 원을 대여하고, B으로부터 그에 대한 이자를 지급받은 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 피고는 B에게 금전을 대여하고 그 담보로 이 사건 각 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고 그에 따라 가등기설정등기가 마쳐졌음을 알 수는 있다. 그러나 채무초과상태에 빠진 채무자가 자신의 유일한 재산을 채권자들 중 1인에게 담보로 제공하거나, 유일한 부동산을 매각하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채무자의 기존 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하므로, 위 인정사실만으로는 악의의 추정을 번복하여 피고가 B의 사해의사에 관하여 선의였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 자료가 없다.

따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 않는다.

다. 원상회복의 방법

따라서 이 사건 매매예약은 취소되어야 하고, 이를 원인으로 하여 마쳐진 이 사건 각 가등기는 말소되어야 할 것이다.

3. 결 론

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

판사 김병국

