

전주지방법원 군산지원 2024. 4. 25 선고 2023가단59191 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 서연

담당변호사 권경미, 한두환

소송복대리인 변호사 류호문

피 고 B

소송대리인 변호사 박계성

변 론 종 결 2024. 4. 4.

판 결 선 고 2024. 4. 25.

주 문

- 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 소외 주식회사 C 사이에 2023. 5. 23. 체결된 매매예약을 취소하고,
나. 피고는 소외 주식회사 C에게 전주지방법원 익산등기소 2023. 6. 2. 접수 제21253호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2023. 5. 25.경까지 소외 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라 한다)에 피브이씨 등 물품을 공급하고 38,198,475원의 대금을 지급받지 못하자 소외 회사에 대하여 전주지방법원 군산지원 익산시법원 2023차전1348호로 지급명령을 신청하여 위 법원으로부터 지급명령을 발령받았고, 위 지급명령은 2023. 7. 14. 확정되었다.

나. 소외 회사는 2023. 5. 23. 피고와 사이에, 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 240,000,000원에 매도할 것을 예약하고 150,000,000원을 예약증거금으로 지급받으면서 나머지 90,000,000원은 2024. 5. 31. 이 사건 부동산 중 토지에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무를 승계하는 것으로 정하여 매매예약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다).

다. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 전주지방법원 익산등기소 2023.

6. 2. 접수 제21253호로 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 소외 회사에 물품을 공급하여 38,198,475원의 물품대금 채권이 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 채권 대부분은 이 사건 매매예약 체결 전에 성립하고 있었으므로 이는 채권자취소권의

피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

다툼이 없거나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산이 소외 회사의 유일한 재산인 사실이 인정되는바, 소외 회사가 이 사건 부동산에 대하여 매매예약을 체결한 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위에 해당한다고 보아야 하며, 설령 소외 회사가 무자력이 아니었다 하여도 이 사건 매매예약으로 일반채권자에 대한 책임재산이 모두 없어지고 채무초과의 상태가 되는 이상 이는 사해행위에 해당한다. 1) 채무자인 소외 회사의 사해의 의사는 추정되고 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

이에 대하여 피고는 선의라고 항변하나, 을 제1 내지 8호증의 각 기재만으로는 피고의 악의 추정을 번복하기에 부족하다. 피고의 항변은 이유 없다.

2) 한편 피고는 이 사건 매매예약이 피고의 소외 회사에 대한 대여금 채권을 담보하기 위한 담보가등기로서 사해행위가 아니라는 취지로 주장한다. 그러나 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 참조), 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결, 대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조). 설령 피고의 주장과 같이 담보가등기라 하더라도 피고가 소외 회사의 유일한 재산이던 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고 가등기를 마침으로써 다른 채권자보다 우선하여 피담보채권을 변제받을 수

있게 되고 그 범위 내에서 채권자의 공동담보는 감소되어 다른 채권자의 이익을 해하게 되므로, 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 된다. 또한 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것인데(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 악의 추정을 반복하기에 부족하다. 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 소외 회사에게 이 사건 부동산에 관하여 전주지방법원 익산등기소 2023. 6. 2. 접수 제21253호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 박성구

별지

1) 원고는 이 사건 매매예약이 통정허위표시로서 무효이므로 사해행위로서 취소를 구한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매예약이 무효라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.