

대전지방법원 천안지원 2021. 1. 20 선고 2020가단101115 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전지방법원 2021. 11. 12 선고 2021나102254 판결

대전지방법원 천안지원 2021. 1. 20 선고 2020가단101115 판결

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

소송대리인 변호사 정태하(소송구조)

변 론 종 결 2020. 12. 2.

판 결 선 고 2021. 1. 20.

주 문

1. C과 주식회사 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 10. 11. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 사해행위취소를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 주문과 같다.

예비적 청구취지 : C과 주식회사 D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 10. 11. 체결된 매매계약을 53,762,400원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 53,762,400원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 2019. 4. 2. E 주식회사로부터 C에 대한 대출금채권을 양수한 후 서울중앙지방법원 2019차전458173호로 지급명령을 신청하여 2019. 11. 15. ‘C은 원고에게 55,798,793원 및 그 중 52,882,648원에 대하여 2019. 11. 1.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 지급명령이 확정되었다.

2) E 주식회사는 F 주식회사로부터 C에 대한 신용카드이용대금채권을 양수한 후 대전지방법원 천안지원 2018차전6883호로 지급명령을 신청하여 2019. 3. 5. ‘C은 E 주식회사에 22,825,649원 및 그 중 21,948,020원에 대하여 2018. 12. 13.부터 갚는 날까지 연 3%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 지급명령이 확정되었다. 원고는 2019. 4. 2. E 주식회사로부터 C에 대한 위 채권을 양수하였다.

나. C의 재산처분

1) C은 2012. 4. 10. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2012. 4. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

- 2) C은 2018. 9. 18. 이 사건 부동산에 관하여 G조합에 채권최고액 1억 270만 원의 근저당권을 설정하여 주고, 2018. 9. 21. 7,900만 원을 대출받았다.
- 3) 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)은 2018. 10. 11. C과 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결한 후 2018. 10. 15. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 4) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산은 C이 소유한 유일한 재산이었던 반면 C은 약 1억 8,000만 원의 대출금채무 등을 부담하고 있었다.
- 5) 소외 회사의 대표자인 사내이사 H은 C의 어머니이고, 감사 I은 C의 아버지이다.

다. 피고의 소유권 취득

- 1) 피고는 2018. 11. 20. 소외 회사와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 2019. 1. 15. 소유권이전등기를 마쳤다.
 - 2) 현재 이 사건 부동산에는 C의 부모인 I과 H이 거주하고 있다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증의 각 기재, 이 법원의 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 사해행위의 성립

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 이러한 경우에는 채무자의 사해의사가 추정된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, C이 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 소외 회사에 매각한 것은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사는 추정될 뿐만 아니라 C의 재산상태, C과 소외 회사의 관계, 처분행위의 시기, 피고의 주장에 의하더라도 C이 소외 회사로부터 매매대금을 지급받은 것은 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 점 등에 비추어 보면 C의 사해의사는 넉넉히 인정된다.

피고는 C이 E 주식회사에 대한 채무를 연체한 것은 이 사건 매매계약이 체결된 후인 2018. 12.

25.부터라고 주장하나, 설령 그렇다고 하더라도 원고가 양수한 E 주식회사의 C에 대한 대출금채권 및 신용카드이용대금채권이 이 사건 매매계약 당시 이미 발생되어 있었으므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 피고의 선의 여부

피고는 소외 회사와 정상적으로 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하여 그 대금을 지급하였으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 전득자에 해당한다고 주장한다. 살피건대, 사해행위취소소송에 있어서 전득자가 악의라는 점에 관하여는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 전득행위 당시 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결, 대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 ① 피고는 '2018. 11. 20. 소외 회사로부터 이 사건 부동산을 대금 1억 3,000만 원에 매수하면서 계약금 1,250만 원은 계약 체결일에 지급하고, 7,900만 원은 G조합에 대한 대출금채무를 승계하기로 하고, 2019. 1. 10. 2,450만 원, 2019. 2. 1. 500만 원, 2019. 2. 28. 500만 원을 지급하고, 나머지는 현금으로 지급하였다'고 주장하는데, 피고는 매매대금을 모두 지급하기 전인 2019. 1. 15. 소유권이전등기를 마쳤을 뿐만 아니라 현재까지 G조합에 대한 근저당권부채무도 인수하지 않은 점, ② 위 매매계약은 소외 회사가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하고 한 달 만에 공인중개사의 관여 없이 당사자 사이의 협의로 체결된 점, ③ 피고는 'J을 통해서 제3자에게 돈을 빌려주었다가 그 돈을 변제받지 못하고 있던 중에 J이 그 대여금 대신에 이 사건 부동산을 가져가라고 하여 현금으로 얼마를 더 주고 이 사건 부동산을 이전받았다'라고도 주장하였으나, 이는 매매대금을 소외 회사에 모두 지급하였다는 주장과 배치될 뿐만 아니라 그 매매경위를 뒷받침할 자료도 없는 점, ④ 피고는 '2018. 12. 30. 소외 회사와 월 차임 130만 원의 임대차계약을 체결하여 현재 이 사건 부동산에 C의 부모인 I과 H이 거주하고

있다고 주장하는데, 피고가 아무 관계도 없는 매도인으로부터 부동산을 매수한 직후 이를 매도인에게 임대차보증금도 없이 다시 임대하는 것은 이례적인 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 악의라는 추정을 뒤집기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 방법으로는 그 등기의 말소를 구하는 외에 현재의 등기명의인을 상대로 직접 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 것도 허용되고, 이러한 법리는 사해행위 취소소송에 있어서 취소 목적 부동산의 등기명의를 전득자로부터 채무자 앞으로 복귀시키고자 하는 경우에도 그대로 적용될 수 있다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다53704 판결 참조).

그러므로 C과 소외 회사 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관하여 사해행위취소를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 주위적 청구를 인용한다.

판사 원용일

목 록

1. 천안시 서북구 K 대 182㎡

2. 천안시 서북구 K 지상

 시멘트벽돌조 시멘트블록조 시멘트기와, 스테이트, 스라브지붕 2층

 단독주택, 근린생활시설

 1층 55.92㎡

 1층 23.18㎡

 1층 39.6㎡

 2층 23.18㎡

 2층 49.39㎡ 끝.