

부산지방법원 동부지원 2021. 11. 17 선고 2018가합103630 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율빛

담당변호사 김예리

소송복대리인 변호사 김도형

피 고 B

소송대리인 법무법인 미래로

담당변호사 류승미, 이민형

변 론 종 결 2021. 10. 20.

판 결 선 고 2021. 11. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 기재 부동산에 관하여, 1) 원고와 주식회사 C 사이에 2017. 4. 19. 체결된 매매예약을 취소하고, 2) 피고는 주식회사 C에 부산지방법원 동부지원 2017. 4. 25. 접수 제35496호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 C에 대한 채권

1) 원고는 통영시 D 외 3필지 토지에서 부동산 개발사업을 진행하던 자로서 2016. 5. 20. 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)에 위 토지 및 사업권 일체(이하 ‘이 사건 사업권’이라 한다)를 60억 원에 양도하였다.

2) C이 양도대금을 제때 지급하지 아니하자 원고는 C을 상대로 매매대금청구의 소를 제기하였다(대구지방법원 서부지원 2018가합719호). 위 법원은 2019. 8. 22. ”C은 원고에게 3,065,663,971원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.“는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다(이하 위 판결에 따른 원고의 C에 대한 채권을 ‘이 사건 채권’이라 한다)

나. C과 피고 사이의 매매예약

1) C은 2017. 4. 19. 피고와 사이에, 자신의 소유인 별지 기재 부동산(부산광역시 기장군 E 외 1필지와 그 지상 근린생활시설, 이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 8억 8,000만 원으로 정하여 피고에게 매도하기로 예약하는 내용의 매매예약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다).

2) 피고는 2017. 4. 25. C에 매매예약의 증거금으로 8,000만 원을 지급하였고, 같은 날 매매예약을 등기원인으로 하여 이 사건 부동산에 가등기권자를 피고로 하는 소유권이전청구권가등기가 경료되었다(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고는 C에 대하여 이 사건 채권을 가지고 있다. 그런데 C은 유일한 담보가치 있는 이 사건 부동산을 이 사건 매매예약을 통해 피고에게 처분하였다. 이는 원고에 대한 사해행위에 해당하고, 피고는 악의의 수익자이다.

나. 이 사건 매매예약은 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 민법 제406조에서 정한 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 사해행위 당시에 채무자가 채무초과상태에 있었다는 사실 또는 채무자의 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실은 이를 주장하는 채권자가 주장·증명하여야 하는바, 원고는 이 사건 매매예약 당시 이 사건 부동산이 C의 유일한 담보가치 있는 재산이라고 주장할 뿐 이에 대한 증거를 제출하지 않고 있다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 원고는 또한, 이 사건 매매예약의 증거금 8,000만 원은 C과 피고 사이에 2017. 9. 26. 체결된 다른 계약의 계약금으로 사용되었다며 위 매매예약은 사실상 원고의 강제집행을 면탈하기 위한 통정허위표시로서 무효라고 주장한다. 어떠한 의사표시가 통정허위표시로서 무효라고 주장하는 경우 이에 대한 증명책임 역시 그 주장자에게 있는바, 피고가 2017. 9. 26. C으로부터 통영시 F 공동주택 일부를 매수하며 이 사건 매매예약의 증거금 8,000만 원을 위 공동주택의 매매대금 일부로 갈음한 사실은 피고도 다투지 않으나, 이러한 사실만으로는 위 매매예약이 통정허위표시라는 원고의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 노행남, 판사 이윤규, 판사 이나리

별지

부동산 표시

1. 부산광역시 기장군 [도로명주소] 부산광역시 기장군

철근콘크리트구조 및 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 제1,2종 근린생활시설

1층 332.2㎡

2층 290.4㎡

2. 부산광역시 기장군 대 273㎡3. 부산광역시 기장군 대 299㎡

