

서울남부지방법원 2021. 4. 13 선고 2020가단203910 판결 [사해행위취소 등 청구의 소]

재판경과

서울남부지방법원 2022. 2. 18 선고 2021나58033 판결

서울남부지방법원 2021. 4. 13 선고 2020가단203910 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이태훈

피 고 1. B

2. C

변론종결 2021. 3. 16.

판결선고 2021. 4. 13.

주문

1. 피고 B은 원고에게 117,300,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고들 사이에 2019. 11. 26. 체결된 매매예약 및 2020. 3. 20. 체결된 매매계약을 각 취소하고,

나. 피고 C는 피고 B에게 인천지방법원 부천지원 2019. 11. 26. 접수 제106655호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 법원 2020. 4. 17. 접수 제46191호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 B에게 2019. 5. 16. 21,800,000원을 변제기 2019. 5. 30.로 정하여, 2019. 7. 4. 40,500,000원을 변제기 2019. 9. 30.로 정하여 대여하였다. 그리고 원고는 2019. 7. 4. D에게 55,000,000원을 변제기 2019. 12. 30.로 정하여 대여하였는데, 피고 B은 같은 날 D의 원고에 대한 위 채무를 보증하였다.

나. 피고 B은 피고 C에게 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2019. 11. 26. 매매예약을 체결하고 같은 날 인천지방법원 부천지원 2019. 11. 26. 접수 제106655호로 소유권이전청구권가등기를 경로해 주었고, 2020. 3. 20. 매매계약을 체결하고 2020. 4. 17. 위 법원 제46191호로 소유권이전등기를 경로해 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 대여금 및 보증금 합계 117,300,000원을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고 B은 원고에게 117,300,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 4. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장

피고 B은 무자력 상태에서 그 소유의 이 사건 부동산에 관하여 피고 C에게 매매예약을 하여 가등기를 경료해 주고 매매계약을 한 후 소유권을 이전하였는바, 이는 원고를 포함한 피고 B의 일반 채권자에 대한 관계에서 사해행위에 해당하므로, 위 매매예약 및 매매계약은 취소되어야 하고 피고 C는 피고 B에게 그로 인한 가등기 및 소유권이전등기를 모두 말소하여야 한다.

(2) 피고 C의 주장

피고 B은 위 매매예약 및 매매계약 당시 무자력 상태도 아니었고 위 매매계약 및 매매계약으로 인하여 무자력 상태가 초래되지도 아니하였다. 피고 C는 피고 B에게 90,000,000원 상당의 E은행 발행 자기앞수표를 교부하고 13,000,000원 상당을 그 처의 계좌로 이체하는 방식으로 금원을 대여해 주었고, 피고 B의 자력 상태를 알지 못하는 상태에서 그 대여금 채권의 담보 목적으로 가등기 등을 경료받은 것이므로, 이를 두고 채무 면탈을 위한 사해행위라고 볼 수도 없고 피고 C는 선의였다.

다. 판단

(1) 위 1의 가.항의 사실에 의하면, 원고는 피고 B에 대하여 채권을 가지고 있으므로, 이 사건 사해행위 취소소송의 피보전채권의 존재는 인정된다.

(2) 피고들 사이의 위 매매예약 및 매매계약 체결 당시 피고 B은 이 사건 부동산을 포함하여 별지 표 기재와 같이 20개의 부동산을 소유하고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그런데 갑 제5, 9호증의 각 기재 및 이 법원의 법원행정처 전산정보관리국 정보화지원과에 대한 사실조회 결과에

의하면, 위 20개의 부동산 전부에 관하여 해당 공시지가를 상회하는 임대차보증금 채무가 발생한 상태인 사실이 인정되고, 여기에 앞서 보듯이 원고의 피고 B에 대한 채권이나 피고 C가 피고 B에 대하여 가지고 있다고 주장하는 채권을 더하여 보면, 피고 B은 피고들 사이의 위 매매예약 및 매매계약 체결 당시 무자력 상태였다고 봄이 타당하다.

(3) 이와 같이 피고 B이 무자력 상태에서 피고 C에게 이 사건 부동산에 관하여 앞서 본 바와 같이 매매예약 및 매매계약을 체결한 것은 원고를 포함한 일반 채권자를 해함을 알고서 한 사해행위라고 봄이 상당하다.

(4) 사해행위 취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되므로, 이와 달리 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실은 수익자 스스로 증명할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 참조).

위에서 본 바와 같이 피고들 사이의 매매예약 및 매매계약이 사해행위이므로, 일단 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고 C는 피고 B의 자력 상태를 알지 못하는 상태에서 금원을 대여해 주었고 그 대여금 채권의 담보 목적으로 가등기 등을 경로받은 것이어서 선의라는 취지의 주장을 하므로 살피건대, 피고 C가 제출하는 증거들만으로는 악의의 추정을 반복하여 피고 C를 선의로 보기에에는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 피고 C의 별다른 증명이 없다. 따라서 피고 C의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

(5) 결국 이 사건 부동산에 관하여 피고들 사이에 체결된 앞서 본 매매예약 및 매매계약은 모두 취소되어야 하고, 피고 C는 피고 B에게 위 매매예약 및 매매계약을 원인으로 경로된 앞서 본 가등기

및 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하여야 한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유진현

[별지]

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

경기도 부천시 ,

[도로명주소] 경기도 부천시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

1층 14.49㎡

2층 179.86㎡

3층 179.86㎡

4층 156.57㎡

5층 127.71㎡

옥탑1층 14.49㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

제3층 호

철근콘크리트구조 46.305㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 부천시 대 211㎡

2. 경기도 부천시 대 211㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권대지권

대지권의비율 : 1, 2. 422분의 34.39 끝.

별지

표

순번	부동산의 소재지
1	인천 부평구 F, G호 <지번주소> 인천 부평구 H건물 G호
2	인천 남동구 I, J호 <지번주소> 인천 남동구 K, J호
3	인천 부평구 L, M호 <지번주소> 인천 부평구 N건물 M호
4	인천 미추홀구 O, P호 <지번주소> 인천 미추홀구 Q건물 P호
5	인천 미추홀구 O, J호 <지번주소> 인천 미추홀구 Q건물 J호
6	인천 미추홀구 O, R호 <지번주소> 인천 미추홀구 Q건물 R호
7	경기 부천시 S, T호 <지번주소> 경기 부천시 U건물 T호
8	경기 부천시 V, W호 <지번주소> 경기 부천시 X건물W호
9	인천 남동구 I, Y호 <지번주소> 인천 남동구 K, Y호
10	인천 미추홀구 O, M호 <지번주소> 인천 미추홀구 Q건물 M호
11	인천 미추홀구 O, Z호 <지번주소> 인천 미추홀구 Q건물 Z호
12	경기 부천시 AA, AB호 <지번주소> 경기 부천시 AC AB호
13	경기 부천시 AD, AE호 <지번주소> 경기 부천시 AF AE호
14	경기 부천시 AG, AH호

	<지번주소> 경기 부천시 AI AH호
15	경기 부천시 AG, AJ호
	<지번주소> 경기 부천시 AI AJ호
16	경기 부천시 AG, AK호
	<지번주소> 경기 부천시 AI AK호
17	인천 부평구 AL, AM호
	<지번주소> 인천 부평구 AN건물 AM호
18	경기 부천시 AO, AM호
	<지번주소> 경기 부천시 AP AM호
19	경기 부천시 AQ, AR호
	<지번주소> 경기 부천시 AS AR호
20	인천 계양구 AT, AU호
	<지번주소> 인천 계양구 AV건물 AU호