

서울중앙지방법원 2021. 3. 25 선고 2019가단5245238 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 윤정수

피 고 B

변론 종결 2021. 2. 25.

판결 선고 2021. 3. 25.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 2. 25. 체결된 각 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 천안지원 2019. 3.5. 접수 제20488호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- 1) 원고는 C와 사이에 체결한 소나무 매매계약이 해제되었음을 원인으로 하여 C를 상대로 1억 원의 매매대금반환을 구하는 소송(춘천지방법원 원주지원 2017가단34300)을 제기하였고, 제1심 법원은 2018. 4. 17. 원고 승소 판결을 선고하였다.
- 2) C는 위 판결에 항소하였고, 항소심 법원(춘천지방법원 2018나51642)은 2019. 1.30. 'C는 원고에게 9,000만 원을 2019. 3. 31.까지 지급한다. 만일 C가 위 지급기일까지 위 돈을 지급하지 아니한 때에는 미지급 금액에 대하여 지급기일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다. 원고는 나머지 청구를 포기한다'는 내용의 조정제에 갈음하는 결정(이하 '이 사건 조정결정'이라 한다)을 하였다.
- 3) 원고와 C 모두 이 사건 조정결정에 대해 이의를 제기하지 아니하여 이 사건 조정결정은 2019. 2. 14. 확정되었다.

나. C와 피고의 매매계약

C는 2019. 2. 25. 피고와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관한 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 3.5. 피고 앞으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이 전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. C의 재산상태

이 사건 각 매매계약 당시 C는 시가 약 269,015,000원 상당의 이 사건 각 부동산과 매월 수령하는 연금 3,148,950원 이외에 별다른 적극재산이 없었던 반면 소극재산으로 이 사건 조정결정에 따라 원고에 대하여 부담하는 9,000만 원의 채무와 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 3억 9,000만

원, 근저당권자 D조합 으로 하여 마쳐진 근저당권설정등기상의 피담보채무가 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(각 가지번호 포함), 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 D조합에 대한 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 기초사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 조정결정에 기한 채권은 이 사건 각 매매계약 체결 이전에 발생하였으므로, 이 사건 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사의 존재

1) 채무초과상태의 채무자가 유일한 재산인 토지를 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한사해행위에 해당한다(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결 참조).

2) 위 기초사실에 의하면, 이 사건 각 매매계약 당시 C가 채무 초과 상태에 있었음이 인정되므로, C가 채무 초과 상태에서 사실상 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하고 이 사건 각 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한 사해행위가 되고, 채무자인 C의 사해의사는 추정되며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고는 C와 사이에 정상적으로 이 사건 각 매매계약을 체결하고 C에게 매수대금을 지급하여 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 것이므로, 피고가 선의라는 취지로 주장한다.

2) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 그 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있는데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위나 동기, 그 처분행위가 정상적 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로

고려하여 논리칙·경험칙에 비추어합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2012다29090 판결 등 참조).

3) 앞서 든 증거들과 갑 제5호증의 기재, 이 법원의 주식회사 E에 대한 금융거래정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 제출된 증거만으로는 피고에 대한 악의의 추정을 뒤집기 부족하고 달리 피고가 선의인 사실을 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다

가) 이 사건 각 부동산에 관하여 피고와 C 사이에 작성된 매매계약서에 의하면, 피고는 2019. 2. 25. C로터 이 사건 각 부동산을 3억 5,000만 원에 매수하되, 계약금 5,000만 원은 계약 당시 지불하고, 잔금 3억 원은 2019. 3. 5.에 소유권이전등기에 필요한 서류와 교환하여 지급하며, 피고가 이 사건 각 부동산의 선순위 근저당권자인 D조합에 대한 C의 대출금채무를 인수하기로 약정하였다.

나) 이 사건 각 매매계약은 이 사건 조정결정에서 정한 채무의 이행기한인 2019. 3. 31.로부터 한 달도 남지 않은 2019. 2. 25. 체결되었고, 이 사건 매매대금이 적지 않은 금액임에도 그로부터 불과 약 일주일만인 2019. 3. 5. 피고 앞으로 이 사건 각 소유권이전등기까지 경료되었다.

다) 이 사건 각 소유권이전등기가 경료될 당시 피고는 매매대금 3억 5,000만 원중 계약금 5,000만 원만 C에게 지급한 상태였고, 잔금 3억 원을 지급하지는 아니하였다. 이에 대해 피고는, 위 잔금 3억 원 지급에 갈음하여 C가 부담하는 위 대출금채무를 인수하였다고 주장하고 있고, 피고가 2019. 3. 26. 계약인수를 원인으로 위 근저당권설정등기의 채무자를 C에서 피고로 변경하는

근저당권변경등기를 마친 사실은 인정되나, 채무인수 절차가 완료되기 이전에 매도인이 계약금만 지급받은 상태에서 매수인에게 소유권이전등기를 마칠 만한 특별한 사정이 있어 보이지 않는다.

라) 한편 D조합은 이 사건 각 부동산 이외에 C의 아들인 F 소유의 천안시 동남구 G 토지 및 지상 건물을 공동담보로 한 근저당권을 설정해 놓은 상태였다. 그런데위와 같이 피고가 이 사건 각 부동산을 매수하여 피고 앞으로 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐지고, 위 근저당권의 채무자를 C에서 피고로 변경했음에도, 공동담보인 F소유의 부동산에 관한 위 근저당권은 채무자 명의가 C에서 피고로 변경된 채 존속하고 있다. 결과적으로 이 사건 각 매매계약 이후 매도인 측인 F가 매수인인 피고를 위한 물상보증인 지위에 놓이게 되었는데, 이는 통상적인 거래 관행에 부합한다고 보기어렵고,

이를 납득할 만한 사정도 찾을 수 없다.

마) 피고는 C의 아들인 F의 지인이고, 급여를 지급받는 근로자로 보인다. 또한 피고의 등기부상 주소지는 서울이고, 현재 주소지는 화성시인데, 피고가 천안시에 있는 토지인 이 사건 각 부동산을 매수하여야 할 만한 별다른 이유를 찾을 수 없다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 이 사건 각 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 그원상회복으로서 C에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 윤양지

별지

- | | | |
|-----------------|----------------------|---------|
| 1. 충청남도 천안시 동남구 | <input type="text"/> | 전 984㎡ |
| 2. 충청남도 천안시 동남구 | <input type="text"/> | 전 1289㎡ |
| 3. 충청남도 천안시 동남구 | <input type="text"/> | 전 11㎡ |
| 4. 충청남도 천안시 동남구 | <input type="text"/> | 전 648㎡ |