

인천지방법원 2021. 4. 21 선고 2021가단207921 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 D

변론 종결2021. 3. 24.

판결 선고2021. 4. 21.

주 문

1. 가. 피고들과 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2015. 12. 17. 체결된 각 매매예약을 취소한다.

나. 피고들은 E에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 광주지방법원 순천지원 여천등기소 2015. 12. 23. 접수 제29741호로 마친 각 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 E에 대한 채권

E은 원고로부터 신용카드를 발급받아 사용하는 회원으로, 2004. 9. 27.부터 그 신용카드대금 결제를 연체하여 2020. 10. 22. 기준 원고에게 합계 30,287,299원(원금 5,493,251원, 이자 등 24,794,048원)의 채무를 부담하고 있다.

나. E의 처분행위

피고들은 E과 남매 관계로, E 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 2015. 12. 17. E과 사이에 각 매매예약(이하 '이 사건 각 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 광주지방법원 순천지원 여천등기소 2015. 12. 23. 접수 제29741호로 각 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 각 가등기'라 한다)를 마쳤다.

다. E의 무자력

이 사건 각 매매예약 체결 당시 E은 이 사건 각 부동산 이외에 별다른 재산이 없는 무자력 상태였다.

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

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 각 매매예약 체결 당시 E에 대하여 신용카드 대금 채권을 보유하고 있었으므로, 위 채권은 이 사건 각 매매예약에 대한 사해행위 취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 위 인정사실에 의하면, E은 원고에 대하여 신용카드 대금 채무를 부담하고 있던 상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산에 관하여 남매인 피고들과 이 사건 각 매매예약을 체결하고 피고들 명의로 이 사건 각 가등기를 마쳐 주었는바, 이는 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 감소를 가져오는 사해행위에 해당한다[갑 제3호증의 기재에 의하면 이 사건 각 매매예약 체결 당시 이

사건 각 부동산을 공동담보로 채무자를 E, 채권자를 피고 C, 채권최고액을 58,000,000원으로 한 2010. 9. 13.자 근저당권설정등기가 마쳐져 있던 사실이 인정되고, 채무자가 처분한 목적물에 이미 다른 채권자에 대한 담보권이 설정되어 있고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없으나, 이 사건 각 매매예약 체결일 무렵 이 사건 각 부동산의 가액이 공시지가로도 82,890,060원(= 별지 목록 제1항 기재 부동산 19,745,290원 + 별지 목록 제2항 기재 부동산 8,985,790원 + 별지 목록 제3항 기재 부동산 54,168,980원)에 달하여 위 근저당권의 채권최고액 58,000,000원을 초과하는 사실은 이 법원에 현저하므로, 위 근저당권의 존재에도 불구하고 이 사건 각 매매예약은 여전히 사해행위에 해당한다].

나아가 E의 재산 상태, 피고들과 E의 관계, 이 사건 각 매매예약의 체결 경위 등에 비추어 E의 사해의사가 인정되고, 피고들의 사해의사는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고들은, E의 경제적인 어려움으로 인하여 피고들이 부모님과 E의 월세, 생활비를 모두 부담하거나 E에게 교육비 등을 매월 대여하였고, 그 변제 및 중간 정산을 위하여 E의 원고에 대한 채무의 존재를 알지 못한 채 이 사건 각 매매예약을 체결하고 이 사건 각 가등기를 마친 것이므로 이는 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

그러나 피고들이 E에 대하여 그 주장과 같은 대여금 등 채권을 보유하고 있었다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 설령 위와 같은 채권의 존재가 인정되고 E이 그 변제를 위하여 피고들에게 이 사건 각 가등기를 마쳐준 것이라고 하더라도 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게만 담보로 제공하는 행위 또한 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되므로, 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복

따라서 피고들과 E 사이에 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2015. 12. 17. 체결된 이 사건 각 매매예약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 사해행위로 이루어진 경우 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 원상회복으로 가등기의 말소를 통한 부동산 자체의 회복을 명하여야 하므로, 피고들은 원상회복으로 E에게 이 사건 각 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사강인혜

별지