

서울서부지방법원 2022. 12. 21 선고 2021가단245712 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김인중

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남 담당변호사 김용석

변 론 종 결 2022. 11. 16.

판 결 선 고 2022. 12. 21.

주 문

1. 별지 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 C와 E 사이에 체결된 2020. 3. 16.자 매매계약을 취소한다.

나. (1) 피고 D은 피고 C에게 서울서부지방법원 등기국 2020. 11. 20. 접수 제184687호로 경료된 C 지분 전부 근저당권설정등기의, (2) 피고 C는 E에게 서울서부지방법원 등기국 2020. 3. 17. 접수 제46290호로 경료된 E 지분 전부 이전등기의, 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 기재 이 사건 부동산에 관하여, 원고 A와 그 아들인 망 F(2017. 10. 6. 사망) 앞으로 2009. 7. 4.자 매매를 원인으로 2009. 7. 30. 각 1/2 지분의 소유권이전등기가 경료되었다가, 2017. 10. 6.자 상속을 원인으로 2018. 5. 25. 망인의 1/2 지분에 관하여 E와 G 앞으로 각 1/4 지분씩 소유권이전등기가 경료되었으며, 2020. 3. 16.자 매매를 원인으로 2020. 3. 17. E의 1/4 지분에 관하여 피고 C 앞으로 소유권이전등기가 경료되었고, 이후 피고 C의 1/4 지분에 관하여 2020. 11. 20. 최고최고액 5,000만 원으로 하여 피고 D 앞으로 근저당권설정등기가 경료되었다.

나. 한편, 이 사건 부동산에 관하여는 2010. 6. 21. 채무자 망인, 근저당권자 H 주식회사로 한 채권최고액 1억 3,000만 원(원금 1억 원)의 근저당권설정등기가 경료되어 있다가 2011. 12. 9. 망인의 위 근저당채무가 원고 A 앞으로 면책적으로 인수됨과 함께, 같은 날 채무자 원고 A, 근저당권자 H 주식회사로 한 채권최고액 5,720만 원(원금 4,400만 원)으로 한 근저당권설정등기가 경료되었다.

다. 망인은 사망 당시 공동상속인으로서 전처 I과 사이에 출생한 자 G(J생)와 2008. 5. 25. 재혼한 K(2015. 11. 26. 협의이혼) 사이에 출생한 E(L생)을 두었다.

라. 앞의 H 주식회사에 대한 각 근저당대출금(원금 합계 1억 4,400만 원)은 모두 망인에 의해 사용되었는데, 2015. 8.경까지는 망인의 M은행 계좌(계좌번호 1 생략)를 통해 그 원리금이 변제되다가(2015. 8. 기준 잔존 대출원금 135,720,490원), 그 이후부터 현재까지는 원고 A가 그 원리금을 변제하고 있고(2021. 8. 기준 잔존 대출원금 115,167,670원), 원고 B는 망인이 사망한 후인 2017. 11. 7.경 366만 원 상당, 2017. 12. 6.경 419만 원 상당의 망인의 카드채무를 대위

변제하였다.

마. E과 피고 C 사이의 이 사건 2020. 3. 16.자 매매계약 체결 당시 E은 이 사건 부동산에 관한 1/4 공유 지분 외에 달리 소유하는 재산이 없었다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑1~13, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 망인에 의해 전부 사용된 원금 1억 4,400만 원 상당의 대출금에 대하여 원고 A는 면책적 채무인수 및 직접 대출을 통하여 채무를 부담하고 2015. 9. 이후 직접 채무 중 일부를 변제해오고 있는바, 위 채무부담 및 변제가 증여의 의사에 기한 것임을 인정할 객관적 증거가 없는 이상, 원고 A는 망인과 그 공동상속인인 G와 E에 대하여 위 채무변제액 상당의 구상권을 취득하였다 할 것이고, 원고 B 역시 망인의 카드채무 변제가 증여의 의사에 기한 것임을 인정할 객관적 증거가 없는 이상, 그 공동상속인들에 대하여 대위변제한 카드대금 상당의 구상권을 취득하였다 할 것이며, 이는 모두 사해행위취소의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 채무자가 채무초과상태에서 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 객관적으로 사해행위에 해당하는 이상 채무자의 사해의 의사와 수익자 및 전득자의 악의는 추정되는바, 원고들에 대하여 앞서 본 바와 같은 구상금 채무를 부담하는 E이 그 유일한 재산인 이 사건 부동산의 1/4 지분을 이 사건 2020. 3. 16.자 매매계약을 통해 피고 C에게 처분해버린 것은 객관적으로 사해행위에 해당한다 할 것인데, E의 친권자로서 위 매매계약 체결을 대리한 모 K는 망인의 종전 배우자로서 망인이 이혼 전 영업자금 조달을 위하여 당초 본인 명의로, 이후 원고 A 명의로 차용한 대출금의 존재 및 그에 기초하는 망인 내지 그 공동상속인인 E의 원고들에 대한 구상채무의 존재에 관하여 알고 있었다고 봄이 경험칙에 부합하는 점, 피고들은 을1, 4, 5, 6호증 등을 근거로 실제 매매계약 체결 및 4,300만 원 상당의 매매대금 지급 시점이 2018. 12.경이라 주장하나, 채권최고액 1억 8,000여만 원의 근저당권 부담이 존재하는 부동산의 1/4 지분을 취득하면서 그에 관한 매매계약서, 현금보관증/영수증 등을 작성, 교부받거나 그 밖의 별다른 보전조치를 전혀 취하지 않았다는 것은 거래관행을 고려할 때 매우 이례적인 점, 매수자금 출처 근거로 제출된 매매계약서(을6호증)상 매도인은 “N”으로서 피고 C와의 동일성 여부가

분명하지도 않은 점, 2018. 12.경 O 계좌에 입금된 4,000만 원을 실제 매매대금 성격으로 볼 수 있는지와 별개로, 을1, 7, 8, 9호증의 각 기재만으로는 위 돈이 E이나 K에게 종국적으로 귀속되었다고 보기도 어려운 점, 피고들은 부부지간으로서 2020. 11. 20. 피고 D 앞으로 경료된 근저당권등기에 의해 담보되는 채무는 실재하는 것이 아닌 점 등에 비추어 보면, 채무자인 E(친권자 K)의 사해의사 및 수익자/전득자인 피고들의 악의에 대한 추정은 계속 유지된다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 부동산에 관한 E의 1/4 지분에 관하여 체결된 2020. 3. 16.자 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 위 해당 지분에 관하여 2020. 11. 20. 피고 D 앞으로 경료된 근저당권설정등기와 2020. 3. 17. 피고 C 앞으로 경료된 지분이전등기는 모두 말소되어야 한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김호춘

별지

부동산의 표시

1. 1동 건물의 표시

서울특별시 서대문구

철근콘크리트 벽식구조 평스타브 지붕4층 연립주택(8세대)

지층 323.65㎡

1층 230.55㎡

2층 230.55㎡

3층 229.87㎡

4층 220.60㎡

옥탑1층 13.94㎡(연면적제외) 2층 13.94㎡(연면적 제외)

2. 대지권의 목적인 토지

서울특별시 서대문구 대 430㎡서울특별시 서대문구 대 110㎡

3. 전유부분의 건물의 표시

제2층 호 철근콘크리트벽식구조 100.91㎡

4. 대지권의 표시

소유권대지권 540분의 63.90

위 부동산 중 갑구 7번 지분 4분의 1. 끝.

