

수원지방법원 안양지원 2022. 12. 8 선고 2022가단107768 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 온새미로

담당변호사 임경

피 고 B

소송대리인 변호사 주재현

변 론 종 결 2022. 10. 13.

판 결 선 고 2022. 12. 8.

주 문

1. 별지 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이에 2022. 3. 23. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2022. 4. 4. 접수 제34020호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C에 대하여 2016. 10. 13. 서울중앙지방법원 2016가소151201 구상금 사건에서 ‘C는 원고에게 3,374,770원 및 이에 대하여 2001. 10. 27.부터 2006. 10. 4.까지는 연 19%의, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 받았고, 위 판결은 2016. 11. 11. 확정되었다.

나. C는 2022. 3. 23. 피고와 사이에, 그 소유 재산인 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 4억 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고는 2022. 4. 4. 위 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

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

2. 주장과 판단

가. 피보전채권의 성립

위 인정사실에 의하면, 원고는 C에 대하여 확정판결에 기한 채권을 가지고 있고, 위 채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생하였으므로 위 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우 이를 취소하기 위한 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 선의 여부

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결, 대법원 2008. 12.

11. 선고 2006다5550 판결 등 참조).

앞서 든 증거들 및 갑 제4, 7, 8호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, C는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 외에는 달리 재산이 없었던 사실, 이 사건 매매계약일을 전후한 위 부동산의 시가는 4억 2,000만 원 내지 4억 4,500만 원인 사실을 인정할 수 있다. 이에 의하면, C가 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것인데, 그 매각이 정당한 변제에 충당하기 위한 상당한 가격으로 이루어졌다고 볼 증거가 없으므로, 이는 사해행위에 해당하고 채무자인 C의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의 또한 추정된다.

피고는, C에게 수년간 금전을 대여하고 금융 업무 등을 대신 처리해주는 대가로 223,635,864원의 채권이 발생하였고 이 사건 부동산에 관한 매매대금을 350,000,000원으로 하여 나머지 126,364,136원을 지급하는 방식으로 매매계약을 체결하고 대금을 정상적으로 지급하였으며 그 과정에서 C의 채무관계를 알지 못하였으므로 선의라는 취지로 주장한다.

그러나 위 인정사실 및 이 법원의 수원지방법원 안양지원 안양등기소에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고가 주장하는

매매대금(350,000,000원)과 실제 신고된 매매가액(400,000,000원)이 다르고 앞서 본 시가와도 상당히 차이가 나는 점, ② 피고와 C 사이에 대여금액, 변제기 등을 객관적으로 알 수 있는 자료나 차용증 등 처분문서가 작성되지 아니하였고, 금융 업무 등을 대신 처리해주는 대가로

40,000,000원을 지급하기로 하는 약정이 있었다는 점을 입증할 아무런 자료가 없는 점, ③ 피고는 매매잔금 125,000,000원을 현금으로 지급하였다고 주장하는데 이는 상당히 이례적이고 그와 같이 지급할 특별한 사정이 보이지 않는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 주장하는 것과 같은 사정만으로는 피고의 악의 추정을 반복하고 선의라고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건

부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유정

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

경기도 안양시 만안구 D, E에 있는 F아파트 G동

[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 H

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 24층 공동주택(아파트)

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 경기도 안양시 만안구 D 대 82855.9㎡

2. 경기도 안양시 만안구 E 대 93840.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 I호 철근콘크리트구조 39.5㎡

대지권의 표시

대지권종류 : 1, 2 소유권대지권

대지권비율 : 176696분의 24.27<괄>

