

전주지방법원 군산지원 2022. 11. 8 선고 2022가단51077 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 수인

담당변호사 이정아

피 고 B

변 론 종 결 2022. 10. 18.

판 결 선 고 2022. 11. 8.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 1. 17. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관한 전주지방법원 군산지원 2022. 1. 17. 접수 제3066호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C에 대하여 C이 2017년경부터 2021년경까지 사이에 원고 조합의 업무집행 과정에서 부당이득을 얻었음을 이유로 한 부당이득반환청구권 등 합계 105,300,371원의 채권을 가지고 있음을 이유로 이 법원 2022가단50807호로 부당이득금청구의 소를 제기하였다.

나. 이 법원은 2022. 7. 12. “C은 원고에게 105,300,371원 및 이에 대하여 2022. 3. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

다. C은 2022. 1. 17. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 100,000,000원으로 한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 그 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 3, 5 내지 16호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 C에 대한 부당이득반환청구권 등 합계 105,300,371원의 채권이 발생하였으므로, 원고의 C에 대한 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 해당 여부

채무자가 그 채무 있음을 알면서 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는, 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로, 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 그 매매행위가 상당한 가격에 매각하는 것이라고 하여 반드시 사해행위가 되지 않는 것은 아니다(대법원 2007. 5. 10. 선고 2006다1534 판결, 대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다41523 판결 등 참조).

이 법원의 법원행정처, 군산시에 대한 각 사실조회결과, 이 법원의 군산세무서에 대한

과세정보제출명령결과에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산은 C의 사실상 유일한 재산으로 보이고, 앞서 본 사실에 의하면, C이 원고에 대한 채무가 있음을 알면서 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 것으로 보이는바, 이는 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3) 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 피고가 정상적인 거래를 통하여 이 사건 부동산을 매수하고 매매대금 100,000,000원을 모두 지급하였으며, 원고와 C 사이의 다툼을 전혀 알지 못하였으므로, 선의의 수익자라고 주장한다. 그러나 을 제1 내지 3호증의 각 기재만으로는 피고가 C의 채권자에 대한 사해행위를 알고 있었다는 추정이 반복된다고 보기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 든 증거에 의하면, 피고는 C이 아닌 그 아들로부터 이 사건 부동산을 매수하면서 C의 위임장 등을 확인하지 않는 사실, 피고는 이 사건 매매대금을 C이 아닌 C 아들의 계좌에게 입금한 사실, 이 사건 매매는 공인중개사의 중개로 이루어진 것이 아닌 사실, 이 사건 매매계약일에 매매대금 전액의 지급 및 이 사건 소유권이전등기가 이루어진 사실이 인정되는바, 이 사건 매매계약은 정상적인 거래로 보기 어렵다.

나. 취소 및 원상회복의 방법

결국 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하며, 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 전상범

목록

1동의 건물의 표시

1. 전라북도 군산시 3필지 호

[도로명주소] 전라북도 군산시

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호

구조 및 면적 철근콘크리트라면조 55.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 전라북도 군산시 대 149㎡

2. 전라북도 군산시 대 1,045㎡

3. 전라북도 군산시 대 4,401㎡

4. 전라북도 군산시 대 14,012㎡

대지권의 표시

1. 1, 2, 3, 4 소유권대지권 비율 19,607분의 47.08. 끝.

