

대구지방법원 안동지원 2023. 8. 30 선고 2022가단23343 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 4. 25 선고 2023나320926 판결

대구지방법원 안동지원 2023. 8. 30 선고 2022가단23343 판결

전문

원 고 A단체

소송대리인 변호사 송선아

피 고 B

변론종결 2023. 8. 9.

판결선고 2023. 8. 30.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 10. 26. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 안동지원 2021. 10. 28. 접수 제32001호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C는 원고와 신용보증약정을 체결하고 D조합 등으로부터 대출을 받았음에도 대출원리금을 변제하지 않았고, 원고는 위 약정에 따라 위 대출기관에 2014. 9. 26. 18,992,548원을, 2015. 5. 12. 2,932,283원을 대위변제하였다. 2022. 2. 3. 기준 원고의 C에 대한 구상금채권액은 39,406,150원이다.

나. C는 2021. 10. 26. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 500만 원에 매도하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2021. 10. 28. 이 사건 부동산에 관하여 C 앞으로 소유권보존등기를 마친 다음 같은 날 피고 앞으로 주문 제2항 기재 소유권이전등기를 하였다. 다. 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산과 소극재산은 아래와 같고, C는 채무초과의 상태에 있었다.

1) 적극재산

가) 부동산

① 안동시 E 목장용지 542㎡: 3,799,420원¹⁾ ② 안동시 F 전 826㎡: 5,038,600원²⁾ ③ 안동시 E 강파이프구조 강판지붕 단층 동식물관련시설(우사) 178㎡(이 사건 부동산): 500만 원

[부동산등기부등본에는 이 사건 매매계약 당시 C가 안동시 G 대 334㎡과 지상 블록조 스텔지붕 단층주택 72㎡을 소유하고 있는 것으로 되어 있다. 그러나 위 각 부동산에 관하여 H조합은 2018. 6. 28. 이 법원 I로 임의경매개시결정을 받았고, 그 경매절차에서 최고가매수인이 매각허가결정을 받고 2019. 8. 1. 매각대금

을 납부하여 배당종결된 사실이 인정되므로, 위 등기부등본의 기재에도 불구하고, 위 각 부동산은 C의

소유가 아닌 것으로 보인다]

나) 자동차

C는 이 사건 매매계약 당시 (차량번호 1 생략) 포터 II (PORTER II) 소형화물차를 소유하였으나, 위 화물차는 2006. 8. 16. 등록한 차량으로서 이 사건 매매계약 당시 등록일부터 15년 이상이 경과하였고(당시 주행거리는 209,300km였다), 약 30건의 압류등록이 있었으며, C가 2023. 3. 8. 자진하여 등록말소하고 폐차처리한 점에 비추어 그 가치는 거의 없었던 것으로 보인다.

2) 소극재산

① D조합의 가압류채무 11,436,350원

② H조합의 가압류채무 23,595,309원

③ J조합의 채권최고액 21,000,000원의 근저당권부 채무

④ 원고의 구상금채무 원금 21,924,831원(= 18,992,548원 + 2,932,283원)과 이자 채무(다만 이 사건 매매계약일에 가까운 2022. 2. 3. 기준 원고의 구상금채권은 앞서 본 바와 같이 39,406,150원이다)

[다만 앞서 본 바와 같이 안동시 G 대 334㎡과 지상 블록조 스텔지붕 단층주택 72㎡에 관한 이 법원 I 임의경매 절차에서 제1회 매각기일의 최저매각가는 26,233,000원이었고, 2019. 6. 17. 12,854,000원에 매각허가결정을 받은 점에 비추어 보면, 위 소극재산에서 위 배당금 상당의 금액은 변제된 것으로 보인다]

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 갑 제4호증의 1 내지 4, 갑 제5호증, 갑 제6호증의 1 내지 6, 갑 제7, 8호증, 을 제1호증, 을 제2호증의 1, 2의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실과 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위 및 사해의사

원고는 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 전 C에 대하여 구상금채권을 가지고 있었고, C는 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 부동산을 매도하고 피고 앞으로 소유권이전등기를 하였다. 당시

C가 소유한 부동산 중 이 사건 부동산을 제외한 나머지 부동산은 모두 D조합 등의 가압류가 설정되어 있는 등 사실상 재산적 가치가 없었는데, C는 사실상 재산적 가치가 있는 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었다. 또한 C는 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 하지 않은 상태에서 피고에게 매도하고 매매대금을 지급받은 다음 비로소 C 앞으로 소유권보존등기를 하고 같은 날 피고 앞으로 소유권이전등기를 하였고, C가 위 매매대금으로 기존 채무를 변제하였다는 등의 사정도 발견되지 않는다. 결국 이 사건 매매계약으로 인해 C의 채무초과상태는 더욱 심화되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 일반채권자들의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당한다. 또한 C는 위와 같은 행위가 채권자를 해한다는 점을 알았다고 보아야 하고, 피고의 사해의사는 추정된다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나, 수익자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 한다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

2) 피고는 귀농인으로서 우사인 이 사건 부동산에서 염소를 키우기 위해 위 부동산을 매수하였으므로 선의의 취득자라고 주장한다. 그러나 앞서 든 증거들에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 부동산은 우사로서 안동시 E 목장용지 542㎡ 토지상에 있고, 위 토지에는 D조합 등의 가압류등기가 설정되어 있었던 점, ② 피고는 위와 같이 위 토지에 가압류가 설정되어 있어 이 사건 부동산의 권리관계가 매우 불안정한 사실을 잘 알고 있었음에도 이 사건 부동산을 매수한 점, ③ 피고는 C로부터 미등기 상태의 이 사건 부동산을 매수하고 같은 날 대금 전액을 지급하였으며 그 후 C 명의의 소유권보존등기와 피고 명의의 소유권이전등기를 하였는데, 이와 같이 미등기 상태의 부동산을 매수하면서 등기 전에 대금 전액을 지급하는 것은 상당히 이례적인 점, ④ 피고와 C는 부동산중개업소 등을 통해 거래한 것이 아니고, 피고는 매매대금 500만 원의 출처나 대금지급 사실을

알 수 있는 아무런 자료도 제출하지 않고 있는 점, ⑤ 피고도 당시 'C의 신용상태가 정상적이지 않은 사실을 알았다'고 진술한 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의였음을 인정하기 어렵고 달리 인정할 증거가 없다.

다. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 C와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박영수

목 록

안동시 E 강파이프구조 강판지붕 단층 동식물관련시설(우사) 178㎡. 끝.

1) 3,799,420원(= 개별지가 7,010원 × 542㎡)

2) ,038,600원(= 개별지가 6,100원 × 826㎡)