

대구지방법원 포항지원 2023. 2. 7 선고 2022가단102657 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2023. 1. 10.

판 결 선 고 2023. 2. 7.

주 문

1. 피고와 소외 D(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 12. 16.자 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 위 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 12. 16. 대구지방법원 포항지원 등기와 접수 제89208호로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 D에 대하여 대출금 채권을 가지고 있는 자이고, 피고는 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 2021. 12. 16. 매매를 원인으로 취득한 자이다.

나. 원고는 2021. 1. 19. 소외 D에게 2,930만 원을 상환기일 2031. 1. 19.(120개월), 대출이자율은 22.7%, 연체이자율 24%, 상환방법 매월 21일 원리금균등분할상환으로 정하여 대출하였다.

다. 소외 D은 2021. 12. 21. 원리금 상환을 연체하여 기한의 이익을 상실하였고, 2022. 4. 6.을 기준으로 대출금 잔존원금 29,587,407원, 이자 합계금 2,125,179원 합계 30,712,586원의 채무를 원고에게 부담하고 있다.

라. 소외 D은 2021. 12. 16. 피고에게 이 사건 부동산을 305,000,000원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 부동산은 소외 D 명의의 유일한 부동산이고, 2022. 3. 21. 당시 소외 D의 채무는 여러 금융기관에 대하여 합계 1억 원 이상이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 대한 판단

위 기초사실에 의하면, 소외 D은 원고에게 대출금 채무가 있는데, 채무초과 상태에서 자신의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 매매하여 처분하였으므로 그 처분행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당되고, 수익자인 피고의 사해의사도 추정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 소외 D에게 이 사건 부동산에 관한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이에 대하여 피고는, D이 2014. 5. 14. 이 사건 부동산을 매수할 당시 자금이 부족하여 주식회사 E으로부터 대출을 받았고, 나머지 부족한 자금을 피고로부터 차용하였으며 그 이후로도 2021. 12. 16.까지 피고가 소외 D에게 대여한 금액이 합계 268,633,567원에 이르는데 그에 대한 이자 36,366,433원을 합하여 이 사건 부동산 매매대금을 305,000,000원으로 정하여 피고에게 이전등기한 것으로서 정당하게 취득한 것이므로 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

다. 판단

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 양도하였다면 그 채권자는 다른 채권자에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 그 범위 내에서 공동담보가 감소됨에 따라 다른 채권자는 종전보다 더 불리한 지위에 놓이게 되므로 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것이라고 보아야 하고, 따라서 채무자가 그의 유일한 재산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는바(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결 등 참조), 설사 피고의 주장을 모두 받아들인다고 하더라도, 피고는 소외 D의 여러 채권자 중 1명인데, 소외 D의 유일한 재산인 이 사건 부동산으로 우선변제받은 셈이어서 다른 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다(나아가 살피건대, 피고는 D에게 합계 268,633,567원을 대여하였다고 주장하나 소외 D이 이 사건 부동산 매매계약 직전인 2021. 9. 6. 이 사건 부동산의 매매대금보다 더 큰 금액인 406,132,616원을 피고의 계좌로 입금하였는바, 피고가 소외 D의 채권자라는 주장도 받아들이기 어렵다).

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결 론

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

판사 박진숙

별지