

의정부지방법원 고양지원 2023. 6. 23 선고 2022가단94577 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

피 고 B

변 론 종 결 2023. 5. 19.

판 결 선 고 2023. 6. 23.

주 문

1. 별지 기재 부동산에 관하여 피고와 C 사이에 2021. 11. 9. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2021. 11. 10. 접수 제160257호로 별지 기재 부동산에 관하여 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D 주식회사는 C을 상대로 서울중앙지방법원 2017차전340546호로 양수금 지급명령을 신청하였다. 위 법원은 2017. 9. 5. C에 대해 'C은 D 주식회사에 대해 22,452,007원 및 그중 14,776,593원에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령을 발령하였고, 그 지급명령은 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. D 주식회사는 2021. 1. 22. 위 지급명령에 따른 C에 대한 채권을 원고에게 양도하고, 그 무렵 C에게 채권양도사실을 통지하였다.

다. C은 2021. 11. 9. 그 소유의 유일한 부동산인 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2021. 11. 10. 접수 제160257호로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. C은 이 사건 매매예약 당시 적극재산으로 이 사건 아파트 이외에 별다른 재산은 보유하고 있지 않았고, 소극재산으로 금융기관에 대하여 155,289,000원 상당의 채무를 부담하고 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 호증 내지 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 성립

C은 이 사건 매매예약 당시 이미 원고에 대하여 앞서 본 지급명령에 따른 채무를 부담하고 있었으므로, 원고의 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 성립 및 사해의사 등

위 인정사실에 의하면, C은 이 사건 매매예약 당시 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없는 상태에서 사실상 유일한 재산인 이 사건 아파트에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고, 이 사건 가등기를 마쳐 주었는바, C의 행위는 다른 채권자들의 공동담보에 해당하는 채무자의 일반재산을 감소시키는 행위로 그 처분행위로 인하여 채무초과상태 즉 무자력을 초래하게 되므로,

이는 일응 다른 채권자들에 대한 관계에 있어서 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하다. 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당하는 이상 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

이에 대하여 피고는, 피고와 C이 2021. 11.경 C 소유의 이 사건 아파트와 피고가 동업자인 E 명의로 보유하고 있던 평택시 F 제2층 G호를 교환하기로 하는 교환계약을 체결하였는데, 다만 피고와 E과의 동업파기 등의 사정으로 인해 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 직접 소유권이전등기까지는 마치지 못하고 이 사건 가등기를 하였을 뿐이므로, 피고는 이 사건 매매예약 당시 C의 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하여 선의라는 취지로 항변한다.

사해행위 취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있다(대법원 2006. 9. 28. 선고 2004다35465 판결 참조). 그런데 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매예약 당시 피고가 선의였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 사해행위의 취소 및 원상회복

이 사건 아파트에 관한 피고와 C 사이의 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 아파트에 관한 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 정인섭

별지

부동산의 표시

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 호

(1 동의 건물의 표시)

경기도 고양시 일산동구 동[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구

철근콘크리트구조

(철근)콘트리트 지붕

4 층 공동주택

지 1 층 74.39 m² 1 층 141.8099 m² 2 층 133.2049 m² 3 층 124.8899 m²4 층 124.899 m² 옥탑 1 층 100.43 m²

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 고양시 일산동구 대 5238.6 m²

(전유부분의 건물의 표시)

제 1 층 호 철근콘크리트구조 58.411 m²

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 4238.6 분의 65.9228

