

인천지방법원 2022. 10. 12 선고 2022가단220402 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 현암
담당변호사 박정혁

피 고 A
변 론 종 결 2022. 9. 7.
판 결 선 고 2022. 10. 12.

주 문

- 가. 소외 B(C생)와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 8. 25. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2021. 8. 26. 접수 제351742호로 마친 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

소외 B 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2021. 8. 25.자 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 원인으로 하여 인천지방법원 등기국 2021. 8. 26. 접수 제351742호로 피고 앞으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위 여부

1) 피보전권리

B는 D이라는 음식점을 운영하고 있었는데, 원고는 2021. 6. 11. B가 은행에서 대출을 받을 수 있도록 원금 19,000,000원에 관하여 신용보증약정을 체결한 사실, B는 2021. 6. 11. 위 보증에 기초하여 E은행에서 20,000,000원을 대출받았는데, 2021. 10.경부터 대출원리금을 연체하여 오다가 2021. 11. 4. 폐업신고를 한 사실, 이에 E은행의 이행청구에 따라 원고는 2022. 1. 19. E은행에게 대출원리금 19,207,698원을 지급함으로써 B에 대한 동액 상당의 구상금채권을 가지게 된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 8. 2. 기준, 원고와 B 사이의 신용보증약정이 이미 체결되었고, 이를 기초로 하여 B가 E은행으로부터 금전대출을 받아 대출금채무를 부담하고 있었으며, 그로부터 2개월가량 경과한 무렵부터 B가 대출금채무의 상환을 못하는 상황에 빠져, 2021. 11. 4. 결국 폐업신고를 함으로써 신용보증사고가 발생하여 원고의 B에 대한 구상금 채권이 발생하였으므로, 원고의 위 채권은 사행행위취소권의 피보전권리라고 할 것이다.

2) 공동담보의 부족여부

이 사건 매매예약 체결 당시, 갑제 4, 14호증, 을 제2호증의 각 기재에 의하면, B는 아래 표에 기재된 바와 같이, 이미 소극재산이 적극재산의 가액보다 큰 공동담보의 부족상태에 빠져 있었고, B는 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결한 사실을 각 인정할 수 있다.

따라서 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약이 체결되고 이에 따라 피고 앞으로 이 사건 이전등기가 마쳐짐으로써, B의 일반채권자를 위한 공동담보의 부족상태가 더욱 심화되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매예약은 사행행위라 할 것이고, 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

이 사건 매매계약일) 기준		
구분	내역	가액(원)
적극 재산	이 사건 부동산	120,000,000
	합계액	120,000,000
소극 재산	F카드	300,000
	G카드	7,860,000
	H카드	7,560,000
	I은행	570,000
	J캐피탈	6,573,000
	E은행	20,000,000
	임차인 K	90,000,000
	합계액	14,703,000

나. 피고의 선의 여부

1) 항변의 요지

피고는 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 정당한 매매대금으로 정한 이 사건 매매계약을 체결하여

이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 것이므로 B의 사해의사에 관하여 선의였다고 항변한다.

2) 판단

가) 사해행위 취소에 있어서 수익자가 악의라는 점에 대하여는 그 수익자 자신에게 선의임을 증명할 책임이 있는 것인데(대법원 1991. 2. 12. 선고 90다16276 판결 등 참조), 채무자의 제3자에 대한 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 되는 것인바(대법원 2006. 9. 22. 선고 2006다27031 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

피고와 B는 과거에 시누이, 율케의 관계에 있었던 점, 피고 스스로 B가 식당을 운영하고 있는데 이 사건 매매계약 체결 무렵 영업상황이 부진하다는 사실을 B로부터 들어서 알게 되었다고 인정하고 있는 점(답변서 참조), 피고는 B로부터 사채 빚을 갚기 위해 이 사건 부동산을 매도한다는 사실을 듣게 되어 자신이 이를 매수하였다고 인정하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 B에게 이 사건 부동산의 매매대금의 일부로 850만 원을 지급하고, 나머지 매매대금은 임대차보증금 반환채무를 승계함으로써 갚음하였으며, 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 후에 취득세를 납부하였다고 하더라도, 이것만으로는 위 추정을 뒤집고 피고가 B의 사해의사에 관하여 선의였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 항변은 받아들이지 않는다.

다. 원상회복의 방법

따라서 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 이를 원인으로 하여 마쳐진 이 사건 이전등기는 말소되어야 할 것이다.

3. 결 론

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

판사 김병국

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

인천광역시 계양구 L에 있는 M건물

[도로명주소]

인천광역시 계양구 N 철근콘크리트조 스라브지붕 지상 6층 근린생활시설 및 공동주택

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호 : O

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 제4층 P호 44.91㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 1. 인천광역시 계양구 L 대 232.6㎡

대지권의 종류 소유권대지권

대지권의 비율 232.6분의 13.89. 끝.

