

부산지방법원 서부지원 2023. 5. 11 선고 2020가단3657 판결 [사해행위취소]

재판경과

부산지방법원 2024. 6. 7 선고 2023나52260 판결

부산지방법원 서부지원 2023. 5. 11 선고 2020가단3657 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 청률

담당변호사 김종운

피 고 B

소송대리인 변호사 이명화

소송복대리인 변호사 명호인

변론종결 2023. 3. 17.

판결선고 2023. 5. 11.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 7. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 부산지방법원 2020. 4. 8. 접수 제10451호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

① 원고는 2020. 3. 20. C을 상대로 부산지방법원 2020가단4306호로 대여금 청구의 소를 제기하여 2020. 12. 24. “C은 원고에게 66,735,000원과 이에 대하여 2018. 12. 7.부터 2020. 3. 26.까지는 연 24%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 일부승소판결을 선고받았다.

그 후 쌍방의 항소(부산지방법원 2021나40621호)와 C의 상고(대법원 2022다282890호)가 각 기각됨으로써 2022. 12. 6. 위 판결이 확정되었다.

위 확정판결에서 인정한 원고의 C에 대한 채권은 2017. 9. 13.자 대여금 50,000,000원, 2018. 4. 16.자 대여금 30,000,000원, 2018. 6. 14.자 대여금 9,000,000원 등 대여금 합계 89,000,000원 중 변제되고 남은 66,735,000원이다.

② C은 2020. 4. 7. 피고와 사이에 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다)을 대금 50,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2020. 4. 8. 피고 명의로 이 사건 오피스텔에 관하여 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

③ C은 이 사건 매매계약 당시에 원고에 대한 위 차용금채무 외에 대부업자인 D에 대하여 35,000,000원의 차용금채무, E은행에 대하여 2020. 4. 15.을 기준으로 708,000원 및

666,000원의 채무를 각 부담하고 있었다.

[인정근거] 갑 제5, 7 내지 9호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 이 법원의 F기관장에 대한 금융거래정보 제출명령 회보결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 존부

1) 피고는, 원고가 주장하는 위 각 대여금은 원고가 C에게 대여한 돈이 아니라 원고가 C을 통하여 G에게 대여한 돈이라고 주장한다.

2) 채권자가 채무자를 상대로 그 채무의 이행을 구하는 소를 제기하여 승소판결이 확정되면 채권자취소소송의 상대방인 수익자나 전득자는 그와 같이 확정된 채권자의 채권의 존부나 범위에 관하여 다툴 수 없다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 참조).

위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, 원고는 이 사건 매매계약 당시에 C에 대하여 66,735,000원의 대여금 채권을 갖고 있었다고 할 것이고, 수익자인 피고는 이미 판결이 확정된 원고의 C에 대한 위 대여금채권의 존재를 다툴 수 없다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, C은 위와 같이 원고, D, E은행에 대하여 채무를 부담하고 있는 상태에서 그의 유일한 재산인 이 사건 오피스텔을 피고에게 매각함으로써 무자력이 되었다고 할 것이어서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 원고에 대하여 사해행위가 되고, 이 경우 C의 사해의 의사는 추정된다고 할 것이다.

다. 피고가 선의의 수익자라는 항변에 대하여

1) 피고의 항변

피고는 C와 소원한 사이였기에 C의 채권채무관계에 대해서는 전혀 알지 못하였다. 피고는 2020년 4월 초순경 C의 부탁을 받고 이 사건 오피스텔을 대금 50,000,000원에 매수하였는데, 그 매매대금의 지급은 이 사건 오피스텔에 설정된 근저당권의 피담보채무인 D에 대한 35,000,000원의 대출금채무를 피고가 인수하고 나머지 15,000,000원은 현금으로 지급하기로 하였고, 이에 따라 피고는 위 대금을 모두 지급하였다.

따라서 이 사건 매매계약은 정상적인 거래로서 피고는 선의의 수익자이다.

2) 판 단

가) 인정사실

갑 제5호증, 을 제1 내지 3, 5 내지 8호증의 각 기재, 증인 C의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

- ① 피고의 아버지인 H(1947년생 남)과 C(1950년생 여)은 1991. 1. 14. 혼인신고를 마쳤다. 당시 피고(1982년생 남)는 만 9세였다.
- ② H은 2008. 9. 22. I로부터 이 사건 오피스텔을 대금 65,000,000원에 매수하고, 2008. 9. 23. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
- ③ C은 2013. 9. 11. 이 사건 오피스텔에 전입신고를 하였고, 이 사건 오피스텔에서 거주하였다.
- ④ H은 2015. 7. 31. C에게 이 사건 오피스텔을 증여하고, 같은 날 이 사건 오피스텔에 관하여 C 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. H은 2015. 8. 7. 사망하였다.
- ⑤ 원고는 2020. 3. 20. C을 상대로 앞서 인정한 대여금 청구의 소를 제기하였는데, C은 2020. 3. 26. 이 사건 오피스텔에서 그 소장을 송달받았다.
- ⑥ C은 2020. 3. 30. 대부업자인 D으로부터 35,000,000원을 이자 연 21.6%로 정하여 차용하고, 같은 날 D 앞으로 채권최고액 50,000,000원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.
- ⑦ C은 2020. 4. 7. 피고와 사이에 이 사건 오피스텔을 대금 50,000,000원에 매도하되 D의 근저당권은 매수인이 인수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2020. 4. 8. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

⑧ 피고는 이 사건 오피스텔의 매매대금으로 2020. 4. 6. 10,000,000원, 2020. 4. 7. 5,000,000원을 각 C의 E은행 계좌로 송금하였다.

한편 피고는 이 사건 오피스텔을 담보로 금융기관으로부터 대출을 받아 D에 대한 채무를 변제하려고 하였으나, 원고가 2020. 4. 29. 이 사건 오피스텔에 관하여 처분금지가처분결정을 받는 바람에 그 대출을 받을 수 없게 되었고, 이후 D에게 매월 630,000원의 이자를 지급하고 있다.

나) 판 단

위 인정사실 및 위 각 증거를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 C의 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 항변은 이유 없다.

① C과 피고는 계모자관계이지만, 피고는 어린 시절부터 C과 계모자관계를 형성하였고 망 H과 C은 망 H이 사망할 때까지 24년 동안 혼인관계를 유지하였다.

또한 C은 이 법정에서 “(피고가 부산에 오면) 얼굴 정도 보는 정도는 한두 번 있었다.”, “송도에서 케이블카를 타는데 내가 혼자 그런데 잘 안타니까 (피고가) 와서 케이블카 한 번 탄 적이 있다.”, “케이블카 탄 거 사진 한 번 찍었다.”라고 증언하기도 하였다.

그리고 피고는 이 사건 오피스텔을 매수한 후 C의 D에 대한 채무를 정식으로 인수하지 아니하였음에도 그 이자를 매월 C 대신에 변제하고 있다.

위와 같은 사정들에 비추어 보면 피고와 C은 상당히 우호적인 관계에 있는 것으로 보인다.

② C은 원고가 제기한 대여금청구소송의 소장을 받은 직후에 피고에게 이 사건 오피스텔의 매수를 제안하였고, 이에 피고와 C은 부동산중개인의 관여 없이 이 사건 매매계약을 직접 체결하였다.

이 사건 매매계약의 매매대금은 이 사건 오피스텔의 시가에 미치지 못하는 금액이고, 그 매매대금은 매매계약 체결일까지 모두 지급되었으며, 그 소유권이전은 매매계약 체결 다음 날 곧바로 이루어졌다.

이 사건 오피스텔은 C이 장기간 동안 거주하던 곳으로, C은 이 사건 오피스텔의 소유권을 피고에게 이전한 후에도 계속하여 이 사건 오피스텔에서 거주하였다. C은 이 법정에서 ‘보증금 5,000,000원, 월차임 300,000원’으로 정하여 이 사건 오피스텔에서 계속 거주하기로 하였다고 증언하였으나, 위

증언을 뒷받침할 객관적인 자료가 없다.

위와 같이 이 사건 매매계약이 일반적인 부동산매매계약의 거래방식과는 다른 점에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 피고와 C 사이의 밀접한 관계에 기초하여 원고의 권리 행사를 회피하기 위하여 신속하게 이행된 것으로 봄이 타당하다.

③ 이 사건 매매계약 당시에 이미 이 사건 오피스텔에는 대부업자인 D의 근저당권이 설정되어 있었고, 피고는 C의 D에 대한 차용금 35,000,000원을 제외한 나머지 15,000,000원만 C에게 매매대금으로 지급하였다.

이에 비추어 보면, 피고는 적어도 이 사건 매매계약 무렵에는 C이 대부업자로부터 고리의 대부를 받아야 할 정도로 C의 채무상태가 악화되었음을 충분히 알고 있었을 가능성이 높다고 보인다.

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 할 것이어서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

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

판사 이성율

별지

목 록

1 1등의 건물의 표시

부산광역시 서구 [] [] []

[도로명주소] 부산광역시 서구 []

전유부분의 건물의 표시

1. 건물의 번호 : [] [고유번호: []]

구조면적 : 철근콘크리트조 52.32㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시

1. 부산광역시 서구 [] 대 665㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 677020분의 7501

2. 부산광역시 서구 [] 대 33㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 677020분의 7501

3. 부산광역시 서구 [] 대 17㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 677020분의 7501

