

전주지방법원 남원지원 2023. 6. 14 선고 2022가단11662 판결 [사해행위취소]

재판경과

전주지방법원 2024. 6. 12 선고 2023나15854 판결

전주지방법원 남원지원 2023. 6. 14 선고 2022가단11662 판결

전 문

원 고 A조합

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2023. 5. 3.

판 결 선 고 2023. 6. 14.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 3. 9. 체결한 매매계약, 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 3. 9. 체결한 부동산매매예약계약을 모두 취소한다.

2. 피고는 D에게,

가. 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 순창등기소 2021. 3. 23. 접수 제2564호로 마친 소유권이전등기,

나. 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 순창등기소 2021. 3. 23. 접수 제2563호로 마친 소유권이전청구권가등기의각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 2. 9. D에게 20,000,000원을 연이율 6%(변동금리), 지연배상금을 연체 30일 이내 3% 가산, 연체 30일 초과 90일 이내 3% 가산, 연체 90일 초과 3% 가산, 만기일 2026. 2. 9.로 정하여 신용대출 시행하였으나, D은 2021. 7. 9. 일부 이자를 상환한 것을 마지막으로 위 일자 기준 원금 18,640,000원을 남겨놓고 현재까지 위 대출금의 이자 및 원본을 상환하지 않고 있다(아래 이 사건 매매계약 및 매매예약 체결일인 2021. 3. 9. 기준 원금액은 19,660,000원, 이하 원고의 D에 대한 채권을 '이 사건 대출금채권'이라 한다).

나. 1) D은 2021. 3. 9. 피고와 사이에 D 소유인 별지1 목록 기재 부동산을 65,000,000원에 매도하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2021. 3. 23. 피고에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여 주었다(전주지방법원 순창등기소 2021. 3. 23. 접수 제2564호).

2) D은 이 사건 매매계약이 체결된 날과 같은 날 피고와 사이에 D 소유인 별지2 목록 기재 부동산을 30,000,000원에 매도하고 매매완결일자를 2026. 3. 16.로 하되, 매매예약 증거금으로 10,000,000원을 위 날짜에 지급하기로 하는 취지의 매매예약을 체결하고(이하 '이 사건 매매예약계약'이라 한다), 위 1)항 기재 소유권이전등기가 경료된 날과 같은 날인 2021. 3. 23.

피고에게 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 위 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 경료하여 주었다(전주지방법원 순창등기소 2021. 3. 23. 접수 제2563호).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 앞서 본 증거들, 갑 제6, 7, 8호증, 을 제8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① D은 별지1, 2 목록 기재 각 부동산 및 시가 3,790,000원인 자동차(2009년식 제네시스) 1대 외에는 별다른 재산을 보유하고 있지 않았던 상태에서1) 거의 유일한 재산을 처분하는 이 사건 매매계약 및 매매예약계약의 체결에 이른 사실, ② 피고는 그가 D에 대하여 가지고 있던 채권 7,500만 원(= 피고 어머니 E의 임금채권을 양수한 양수금채권 2,360만 원 + 2020. 3. 16.자 대여금채권 3,500만 원 + 2019. 7. 4.부터 2021. 1. 20.까지 11회에 걸쳐 대여한 대여금채권 합계 1,640만 원)의 대물변제로서 위 각 부동산에 관한 매매(6,500만 원 상당) 및 매매예약(1,000만 원 상당, 나머지 2,000만 원 지급은 보류)에 이르게 된 것이라고 주장하나, 설령 피고가 D에 대하여 위와 같은 채권을 실제로 보유하고 있다고 가정하더라도, D은 이 사건 매매계약 및 매매예약계약 체결 당시 피고에 대한 채무 7,500만 원 외에도 적어도 원고에 대한 채무 19,660,000원, 중소벤처기업진흥공단에 대한 채무 120,000,000원, 기술보증기금에 대한 채무 130,000,000원 등(피고 제출 2023. 4. 14.자 답변서 제2쪽 참조)을 부담하고 있었는바(앞서 본 증거에 의하면 이외에도 다수의 카드회사에 대한 채무 등을 부담하고 있었을 것으로 추측된다, 을 제8호증 참조) 앞서 본 승용차의 가액과 이 사건 매매예약계약으로 인하여 취득하게 되는 D의 피고에 대한 채권 2,000만 원을 고려하더라도 이미 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약 및 이 사건 매매예약계약을 체결한 것인 점, ③ 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 어느 특정 채권자에게 대물변제로 제공하여 소유권이전등기를 경료하였다면 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 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는

행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이므로(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 등 참조), 피고가 원고에 대하여 진정한 채권자라고 하더라도 원고에 대하여 일방적인 대물변제를 받은 것이 사해행위가 아니라고 볼 수 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약 및 매매예약계약은 원고에 대한 사해행위가 된다고 봄이 상당하다.

나. 피고는 D이 F위원회에 개인채무조정 신청을 하여 2022. 9. 22. F위원회의 중재로 채무조정이 되었는바 피고의 청구는 기각되어야 한다고 주장한다. 그러나 F위원회를 통한 채무조정 합의가 성립하였다고 하여도, F위원회의 채무조정 승인만으로 D의 채무가 확정적으로 감축되거나 소멸되는 것이 아니고 변제금 납부 지연 등의 사유가 발생하면 채무조정의 효력이 상실되므로, 이에 대비하여 채권자가 그 채권을 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사하는 것까지 금지된다고 볼 수는 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 피고의 선의 주장에 대한 판단

가. 피고는 자신은 D에 대한 정당한 채권을 토대로 소유권을 이전받고 가등기를 경료한 것이고 다른 채권자를 해하기 위해 공모하여 허위채무를 부담하는 등의 행위를 한 것이 아니므로 사해의사가 없다고 주장한다.

나. 사해행위취소소송에서 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조). 앞서 본 증거들로부터 인정되는 여러 사정들, 특히 피고는 스스로 D의 채무상황에 대하여 진술하는 등 그 채무초과 상태를 잘 알고 있었던 것으로 보이는 점을 고려하면, 피고가 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고가 이 사건 매매계약 및 매매예약계약 당시 선의였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 피고의 선의 주장은 이를 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 피고와 D 사이에 체결된 이 사건 매매계약 및 매매예약계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 D에게 이에 따라 마쳐진 소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기를 말소하여야 할 의무가 있다(원물반환).

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이디모데

[별지 1]

부동산의 표시

1. 전라북도 순창군

[도로명주소] 전라북도 순창군

정량철골구조 기타지붕 단층 제1종근린생활시설

198.26㎡

끝.

[별지 2]

부동산의 표시

1. 전라북도 순창군
- [도로명주소] 전라북도 순창군
- 목조 시멘트기와지붕 단층 주택 66㎡
- 목조 시멘트기와지붕 단층 주택 52.7㎡
- 부속건물
- 목조 시멘트기와지붕 단층 부속사 9.7㎡
- 목조 슬레이트지붕 단층 부속사 23.7㎡ 끝.

1) 갑 제6호증에 별지1, 2 목록 기재 각 부동산 외에 D이 재산세를 납부한 것으로 기재된 다른 부동산들은 D의 소유가 아닌 것으로 보인다.