

서울동부지방법원 2023. 2. 16 선고 2022가단141709 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이창무, 이은성

피 고 B

변 론 종 결 2023. 1. 19.

판 결 선 고 2023. 2. 16.

주 문

1. C와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 2. 21. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 등기와 2022. 2. 23. 접수 제14523호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 11. 14. C에게 55,000,000원을 대여하면서, 변제기를 2019. 12. 31.로, 이자는 없고 지연손해금은 연 24%로 정하였고, 이에 관하여 금전소비대차계약 공정증서를 작성하였다.

나. 그 후 C는 원고에게 위 차용금을 현재까지 변제하지 않고 있다.

다. 2022. 2. 21. C는 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’이라고 한다)에 관하여 피고와 사이에 매매예약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매예약’이라고 한다), 2022. 2. 23. 피고 명의로 소유권이전청구권가등기 를 경료하였다.

라. 이 사건 매매예약 당시 C는, 적극재산으로 시가 190,000,000원¹⁾ 상당의 이 사건 주택과 시가 60,000,000원 상당의 경남 창원군 D아파트 E호²⁾ 를 보유하고 있었으나, 소극재산으로 원고에 대한 차용금 채무 82,500,000원, 피고에 대한 채무 150,000,000원, 이 사건 주택의 임차보증금반환채무 40,000,000원, F에 대한 채무 15,000,000원, G에 대한 채무 52,500,000원 등 합계 340,000,000원의 채무가 있어, 채무초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 이 법원의 H은행, I은행, J은행, K은행, L은행, M은행, N은행, O조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립 여부

1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에서 본 바와 같이 원고는 C에 대하여 55,000,000원의 대여금 채권 을 가지고 있으므로, 원고의 이 사건 사해행위취소청구의 피보전채권이 인정된다.

2) 사해행위의 성립

채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서 그로

인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 등 참조). 그리고 채무자 소유 부동산에 관하여 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기를 마친 경우에, 가등기 자체만으로는 소유권이전의 효력이 발생하지 않지만 후일 본등기를 마치면 가등기 시에 소급하여 소유권변동의 효력이 발생하고 그 결과 채권자가 채무자의 재산으로부터 완전한 변제를 받을 수 없게 되어 채권자를 해할 수 있으므로 채권자를 해하는 가등기의 원인인 법률행위는 사해행위로서 취소의 대상이 되고, 그 법률행위가 사해행위로 취소되면 특별한 사정이 없는 한 가등기권자는 그 취소에 따른 원상회복으로서 원물반환의무인 가등기말소 의무를 진다(대법원 2015. 5. 21. 선고 2012다952 전원합의체판결).

이 사건에 관하여 보건대, C가 채무초과 상태에서 이 사건 주택에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 피고 앞으로 소유권이전청구권가등기 를 경로해 준 것은 사해행위에 해당된다고 봄이 상당하고, C는 이 사건 매매예약으로 인하여 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전히 만족시킬 수 없게 되리라는 사실을 인식하였다고 봄이 상당하다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 피고가 2022. 2. 21. C에게 150,000,000원을 대여하면서 그 담보조로 이 사건 가등기를 마쳤는데 피고가 이 사건 매매예약 당시에 채권자를 해한다는 사실을 알지 못했다는 취지로 주장하나, 채무자의 행위가 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자에게 그 법률행위 당시 사해행위임을 몰랐다는 사실을 증명할 책임이 있는바, 을 제1, 2호증의 각 기재만으로는 피고가 선의였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 C와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매예약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 주택에 관한 피고 명의의 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 백웅철

별지

부동산 목록

1동의 건물의 표시

경기도 부천시 P에 있는 Q건물 R동

[도로명주소]

경기도 부천시 S

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층

다세대주택

1층 19.55㎡

2층 193.06㎡

3층 193.06㎡

4층 135.11㎡

5층 117.4㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 부천시 P 대 364.5㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 T호 철근콘크리트구조 57.95㎡

대지권의 표시

소유권대지권 364.5분의 37.95 ㎡

- 1) C는 2022. 2. 21. 이 사건 주택을 피고에게 매매대금 190,000,000원에 매도하는 매매예약을 체결하였다(을 제1호증).
- 2) C는 2020. 12.경 위 창녕군 아파트를 60,000,000원에 매수하였다(갑 제7호증).