

서울서부지방법원 2023. 2. 14 선고 2022가단243867 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 양창호, 문병규

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 1. 17.

판 결 선 고 2023. 2. 14.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 11. 17. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 김천지원 2017. 12. 4. 접수 제32664호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2015. 1. 20. C과 사이에 대출금액 6,300만 원, 기간 10년으로 정하여 대출약정을 체결하였다.

나. 원고는 C을 상대로 대여금 청구의 소(서울중앙지방법원 2015가단214187)를 제기하였고, 위 법원은 2016. 6. 9. C에 대하여 '원고에게 59,208,125원 및 그 중 58,275,000원에 대하여 2015. 12. 5.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 취지의 원고 전부 승소 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2016. 6. 30.경 확정되었다.

다. 한편 C은 2017. 11. 17. 자신의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 아들인 피고에게 999만 원에 매도하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고는 2017. 12. 4. 이 사건 부동산에 관하여 2017. 11. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위의 성립

앞서 본 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 대출금 채권은 이 사건 매매계약 이전에 발생한 것으로 채권자취소권의 피보전채권이 되고, C이 채무가 있는 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 아들인 피고에게 매도한 행위는 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보의 부족을 심화시키는 행위로서 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

피고는, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 개별공시지가가 700만 원에도 못 미치고, 이 사건

부동산에는 채권최고액 900만 원의 근저당권이 설정되어 있었으므로 이 사건 부동산은 재산적 가치가 없어 이를 처분한 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 갑 제4, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2017년경 이 사건 부동산에 관하여 임의경매절차가 개시되었고, 그 경매절차에서 감정평가가 이루어졌는데, 당시 이 사건 부동산의 가액이 32,130,000원으로 평가된 사실, 감정평가 당시 감정인이 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 이 사건 부동산과 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있다고 판단한 D 임야를 비교표준지로 선정하였는데, 위 토지는 이 사건 부동산과 인접한 토지로서 이용상황, 용도지역이 자연림, 계획관리지역으로 이 사건 부동산과 유사하고, 도로교통조건에서 맹지인 점도 동일하여 비교표준지 선정과정에서 특별히 위법한 점이 눈에 띄지 않고, 또한 감정인이 입목이나 분묘가 위치하고 있는 이 사건 부동산의 현 상태 및 주변 시세를 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 정한 사실이 인정되는데, 감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는바, 피고의 주장만으로는 위 감정인의 감정방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 단정할 수 없다. 따라서 이 사건 부동산의 감정평가금액이 높게 책정되었다는 취지의 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

피고는 선산이 위치한 이 사건 부동산이 임의경매절차에서 매각될 위기에 처하자 묘를 지키기 위해 시세대로 이 사건 부동산을 매수한 것이어서 이익을 얻은바 없고 이 사건 매매계약이 사해행위임을 몰랐다는 취지로 주장한다.

사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신이 증명할 책임이 있고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료에 의하여야 한다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

그러나 앞서 본 바와 같이 피고가 C의 아들인 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는 약의 추정을 반복하여 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 취소 및 원상회복

이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 그 원상회복으로 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 피고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신혜원

별지