

부산지방법원 동부지원 2022. 4. 7 선고 2021가단211626 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 에스엠파트너스

담당변호사 육삼신, 조세형, 유태훈

피 고 B

변 론 종 결 2022. 3. 10.

판 결 선 고 2022. 4. 7.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 소외 C(주민등록번호 1 생략) 사이에 2021. 5. 7. 체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고는 소외 C에게 부산지방법원 동부지원 남부산등기소 2021. 5. 7. 접수 제23561호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C, 주식회사 D, E을 상대로 전주지방법원 군산지원 2011가단18845호로 구상금 청구의 소를 제기하였다. 위 법원은 2012. 3. 30. 'C과 주식회사 D, E은 연대하여 원고에게 84,152,640원 및 위 돈 중 28,340,284원에 대하여 2011. 11. 3.부터 2012. 1. 13.까지 연 19%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2012. 4. 21. 확정되었다.

나. 2021. 5. 28. 기준 원고의 C에 대한 채권액은 118,494,590원이다(이하, 이 사건 채권'이라 한다).

다. C은 2021. 5. 7. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)을 1억 2,500만 원에 매도하고(이하, '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 위 매매를 원인으로 하여 부산지방법원 동부지원 남부산등기소 2021. 5. 7. 접수 제23561호로 소유권이전등기(이하, '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의1, 2, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

이 사건 채권은 이 사건 매매계약 이전에 발생한 것으로서 이 사건 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사하기 위한 피보전채권이 될 수 있다.

나. C의 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는

추정되는 것이다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

이 법원의 대법원 법원행정처에 대한 사실조회결과에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 부동산이 유일하였는바, C이 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, C은 이 사건 매매계약의 체결로써 C의 채권자들의 공동 담보에 부족이 생긴다는 사정을 알았다고 봄이 상당하다.

다. 피고의 선의 여부

채무자의 제3자에 대한 재산양도행위가 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의이었다는 입증을 다하지 못하는 한 채권자는 그 양도행위를 취소하고 원상회복을 청구할 수 있다(대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카1380 판결 등 참조). 그리고 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 안 된다고 할 것이다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

이 사건 매매계약이 C의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로, 수익자인 피고의 악의는 추정되고, 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 모든 증거들만으로는 위 악의의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 선의이었음을 인정하기에 부족하다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

- 1) 피고의 주장에 의하면, 피고는 자신의 동생인 F로부터 C을 소개받아 이 사건 매매계약을 체결하였고, F은 C으로부터 ‘경제적으로 어렵고 개인적 사정으로 급매를 하려고 한다’라는 말을 전해듣고 나서 피고에게 이 사건 부동산을 매수할 것을 권유하였다는 것인바, 피고로서도 C이 경제적 사정이 좋지 아니한 상태에서 이 사건 부동산을 매도하려고 한다는 것을 인지하였던 것으로 보인다.
- 2) 또한, 피고의 주장에 따르면 이 사건 부동산의 시세인 1억 3,500만 원보다 1,000만 원 싼 1억 2,500만 원에 이 사건 부동산을 매수하였고, 위 1억 2,500만 원 중 1억 1,500만 원은 C의

임대차보증금반환채무 1억 1,500만 원을 인수하는 것으로 갈음하였고, 실제 피고가 C에게 지급한 돈은 1,000만 원에 불과하다. 그리고 위 1,000만 원은 피고가 보유하고 있던 돈이 아니라 위 F이 2021. 5. 6. 피고에게 송금하여 준 돈이다(이 법원의 G단체에 대한 금융거래정보제출명령결과).

3) 이 사건 매매계약은 중개인 없이 이루어졌고, 계약 체결 당일 소유권이전등기까지 마쳐졌으며, 피고의 주장에 의하면 계약 체결 전날 이 사건 부동산을 둘러본 후 다음날 바로 계약을 체결하였다는 것이어서 그 계약체결 경위나 그 이행과정이 통상적인 부동산 거래방식과는 차이가 있다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 이를 취소하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 엄경호

목 록

(1동의 건물의 표시)

부산 남구 아파트

[도로명주소]부산 남구

철근콘크리트조 슬래브지붕 16층 지하1층 공동주택(아파트) 및 생활편의
시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

부산 남구 대 6917㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트조 59.99㎡

(대지권의 표시)

소유권 691700분의 4286. 끝.

