

광주지방법원 2022. 11. 8 선고 2021가단547113 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 B

소송대리인 변호사 김진호

피 고 C

소송대리인 변호사 박현충, 최인우

변 론 종 결 2022. 7. 19.

판 결 선 고 2022. 11. 8.

주 문

1. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 D 사이에 2021. 9. 16. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 D에게 광주지방법원 2021. 9. 16. 접수 제158118호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 D 사이에 2021. 9. 16. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 D에게 광주지방법원 2021. 9. 16. 접수 제158120호로 마친 근저당권설정등기의
말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 D에게 2020. 1. 16. 1,700만 원을 이율 연 15.9%, 연체이율 연 18.9%로, 2020. 1. 29. 1,100만 원을 이율 연 17.4%, 연체이율 연 20%로 각 정하여 대여하였다. 나. D는 2021. 9. 16. 피고와 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '제1 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 같은 날 피고와 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '제2 부동산'이라고 한다)에 관하여 채권최고액 4,000만 원인 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정계약을 원인으로 한 3순위 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다. D는 2021. 3. 10. 서울회생법원 2021개회6139호로 개인회생을 신청하였으나 2021. 9. 9. 위 법원으로부터 기각결정을 받았고, 2021. 9. 27. 서울회생법원 2021개회22643호로 재차 개인회생을 신청하였다.

라. 이 사건 매매계약 및 근저당권설정계약 무렵 D의 적극재산 및 소극재산은 아래 표 기재와 같다.

적극재산		소극재산		
목록	가액(원)	목록		가액(원)
제1 부동산				
제2 부동산	137,000,000	제2 부동산	1순위 근저당	88,856,077
			2순위 근저당	27,900,000
예금	8,324,949			
보험	16,032,945			
자동차	13,330,000	자동차 담보대출		13,420,661
		원고 등 일반채권자		60,646,654
합계	174,687,894	합계		190,823,392

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 14, 16호증(이하 가지번호가 있는 경우 가지번호를 포함한다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하고, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다48825 판결 등 참조). 이미 채무초과상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 중 1인에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다. 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있다. 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을

인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

D는 피고와 제1 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하고, 피고에게 제1 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 채무초과 상태에 이르게 되었으며, 피고와 채무초과 상태에서 자신의 유일한 부동산인 제2 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정계약을 체결하고, 피고에게 제2 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐 주었으므로, 이 사건 매매계약 및 근저당권설정계약은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하여 원고에 대한 관계에서 사해행위에 각 해당한다. 그리고 D의 사해행위가 인정되는 이상 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고는 제1 부동산에 관하여 대항력 및 우선변제력이 있는 7,000만 원의 임대차보증금반환채무가 있는데, 위 임대차보증금반환채무액이 제1 부동산의 시가를 초과하므로, 제1 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 D의 일반재산을 감소시켰다고 할 수 없어 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

그러나 갑 제6, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 제1 부동산의 시가가 7,000만 원을 초과하는 사실을 인정할 수 있는 반면, 을 제1호증의 기재에 의하면, 제1 부동산에 관한 임대차계약서에 임대차기간이 2020. 4. 19.까지로 기재되어 있고 위 임대차계약서에 확정일자가 날인되어 있지 않은 사실을 인정할 수 있을 뿐이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고는 자신이 D에 대한 채권을 가지고 있는 등 사해의사가 없어 선의라고 주장한다.

그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 피고에게 D의 일반 채권자들을 해한다는 사해의사가 없었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고와 D 사이의 제1 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 그 원상회복으로 피고는 D에게 제1 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 경료한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있으며, 피고와 D 사이의 제2 부동산에 관한 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 그 원상회복으로 피고는 D에게 제2 부동산에 관하여 이 사건 근저당권설정계약을 원인으로 경료한 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김성준

별 지

1. 1동의 건물의 표시
 광주광역시 광산구 [] []
 [] 아파트 [] 동
 전유부분의 건물의 표시
 건물의 번호 : []
 구 조 : 철근콘크리트조
 면 적 : 제1층 [] 호 59.88㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 1. 광주광역시 광산구 [] 대 4318㎡
 2. 광주광역시 광산구 [] 대 2886㎡
 대지권의 종류 : 1,2 소유권 대지권
 대지권의 비율 : 7204 분의 28.18

2. 1동의 건물의 표시
 광주광역시 광산구 [] []
 [] 동
 [도로명주소]
 광주광역시 광산구 []
 전유부분의 건물의 표시
 건물의 번호 : []
 구 조 : 철근콘크리트 벽식조
 면 적 : 제4층 [] 호 59.713㎡
 대지권의 목적인 토지의 표시
 1. 광주광역시 광산구 [] 대 16279㎡
 2. 광주광역시 광산구 [] 대 733㎡
 대지권의 종류 : 1,2 소유권 대지권
 대지권의 비율 : 17012 분의 43.6315

