

울산지방법원 2024. 12. 13 선고 2022가단121949 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 대로

담당변호사 김기호

피 고 B

소송대리인 법무법인 동행

담당변호사 정선명

변 론 종 결 2024. 10. 11.

판 결 선 고 2024. 12. 13.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 30. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 경주지원 2022. 7. 18. 접수 제31512호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 원고가 C에 대하여 합계 221,800,000원의 채권을 가지고 있고, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 2020. 4. 30.자 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)이 체결될 당시 이 사건 부동산은 사실상 C의 유일한 재산이었던 사실은 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 증인 C의 일부 증언, 이 법원의 법원행정처장, 국토교통부장관에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있거나 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 위 인정 사실 및 증거에 의하면 원고의 위 채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 발생되었거나 그 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에 해당함이 인정되므로 채권자취소권의 피보전채권이 되고, 이 사건 매매계약 체결로 인하여 이 사건 부동산이 소비하기 쉬운 금전으로 바뀐 이상 특별한 사정이 없는 한 C과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하며, 그에 대한 C의 사해의사도 인정할 수 있다.

다. 이에 관하여 피고는 자신이 C에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 270,000,000원을 전액 지불하였고, 이후 C이 이 사건 부동산에 대한 가압류등기를 말소하지 않아 가압류에 대한 해방공탁금 및 제반 비용 90,000,000원을 추가로 지급하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하나, 피고가 원고에게 지급한 매매대금 중 상당 부분은 C이 작성한 영수증 외에는 그 지급사실을 인정할 증거가 없을 뿐 아니라, 피고가 주장하는 사정은 ‘이 사건 매매계약이 C의 일반 채권자를 해하는 사해행위인지 여부’의 판단에 영향을 주는 사정이라고 볼 수 없다.

피고의 위와 같은 주장을 수익자의 선의 항변으로 선행하더라도, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 각 사정, 즉 ① C은 이 사건 부동산에 마쳐진 가압류등기로 인해 부동산의 처분이 어렵게 되자 공인중개사가 아닌 자신의 모친 소개를 받아 피고에게 이 사건 부동산을 매도한

점, ② 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 C에게 전액 지급하였음을 인정할 객관적인 증거가 제출되지 않은 점, ③ C은 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산의 소유권이 피고에게 이전된 2022. 7. 18. 이후에도 2024. 7. 19.자 증인신문 당시까지 여전히 이 사건 부동산에서 거주하고 있었는데 이는 매우 이례적인 상황으로 보이는 점, ④ 이와 관련하여 피고는 2022. 12. 10. C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 보증금 없이 월 차임을 1,500,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다고 주장하나 보증금 없이 임대차계약을 체결한다는 것 역시 이례적이고, C이 피고에게 2022. 11. 30. 및 2022. 12. 30.에 각 1,500,000원씩 입금한 것(을 제4호증) 외에는 위와 같은 월 차임이 실제로 지급되었음을 인정할 증거가 제출되지 않은 점 등을 종합하여 볼 때, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 매매계약 당시 선의였다고 인정하기 부족하다. 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

라. 그렇다면 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로서 C에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 대구지방법원 경주지원 2022. 7. 18. 접수 제31512호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 결 론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임미경

별지