

부산지방법원 2023. 1. 12 선고 2022가단323230 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 온 담당변호사 서상원

피 고 B

변 론 종 결 2022. 12. 22.

판 결 선 고 2023. 1. 12.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 19. 체결된 매매예약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 위 부동산에 관하여 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 2020. 10. 18. 접수 제58010호로 마친 소유권이전등기청구권보전 가등기의 말소등기 절차를 이행하라
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 대여금 채권

(1) 원고는 중학교 동창인 C과 수차 금전거래를 해 오던 중, 2011. 6. 23. C으로부터 대여금 3,000만원에 대한 차용증(이하 '이 사건 차용증'이라 한다)을 작성받았다.

(2) C은 원고에게 2011. 7. 25.부터 2011. 10. 26.까지 4회에 걸쳐 합계 120만원을 지급하였다.

나. C의 부동산 매수

(1) C은 2020. 8. 7. D로부터 부산 북구 E에 있는 F아파트 G동 H호(별지 목록 기재 부동산, 이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 매매대금 1억 3,150만원에 매수한 후, 2020. 8. 11. 그 소유권이전등기를 경료받았다.

(2) 피고의 대여금

피고는 위 아파트 매매 무렵 누나인 C으로부터 '아파트 매수자금을 융통해 달라'는 부탁을 받고, C에게 2020. 8. 10. 500만원, 2020. 9. 23. 2,000만원의 합계 2,500만원을 빌려주었다.

(3) C은 2020. 10. 7. I은행에 이 사건 아파트에 관한 근저당권(채권최고액 9,900만원)을 설정하여 주고, 자금을 대출받았다.

다. 피고의 매매예약

피고는 2020. 11. 18. C과 이 사건 부동산에 관한 매매예약을 체결하고(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다), 같은 날 소유권이전청구권 가등기를 경료받았다(이하 '이 사건 가등기'라고 한다).

라. 관련 소송

(1) C은 2021. 4. 26. 원고를 상대로 '이 사건 차용증상 차용금 채무는 존재하지 않는다'고

주장하면서 채무부존재확인 청구소송(이 법원 2021가단315300)을 제기하였다.

(2) 이에 원고는 2021. 6. 1. C을 상대로 ‘이 사건 차용증상 대여금 3,000만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다’고 주장하는 반소(이 법원 2021가단320951)를 제기하였다.

(3) 위 법원은 2022. 5. 19. C의 본소를 기각하고, 원고의 반소청구 중 ‘기 변제금 120만원을 뺀 나머지 대여금 2,880만원 및 이에 대한 지연손해금’ 부분을 인용하는 판결을 선고하였는데, C이 위 판결에 불복하여 항소하였다(이 법원 2022나53402, 53419).

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 3호증, 을제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 각 사실조회 결과, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 쌍방의 주장

(1) 원고(청구원인)

C은 2020. 11.경 원고로부터 이 사건 차용증상 차용금의 변제를 독촉당하자, 유일한 재산인 이 사건 아파트에 관하여 동생인 피고 앞으로 매매예약에 기초한 가등기를 경료하여 줌으로써, 책임재산을 감소시켰으므로, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 위 가등기를 말소하여 줄 의무가 있다.

(2) 피고

피고는 이 사건 아파트 매수 당시 C에게 매매대금으로 2,500만원을 대여하였고, 당시 C은 피고에게 ‘피고의 대여금을 담보할 수 있도록, 이 사건 아파트에 담보를 설정하지 않고 깨끗한 상태로 가지고 있겠다’고 약속하였으나, 이후 I은행으로부터 담보대출을 받았다. 이에 피고는 차용금 2,500만원에 대한 담보로 이 사건 가등기를 설정받게 된 것이므로, 이 사건 매매예약은 사해행위가 아니고, 당시 피고에게는 사해의사가 없었다.

나. 청구원인에 대한 판단(사해행위의 성립 여부)

(1) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정

채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지이다(대법원 2022. 1. 14. 선고 2018다295103 판결).

(2) 강제5호증의 기재, 각 사실조회 결과에 변론의 전취지를 종합하면, 2020. 10.경 기준 이 사건 아파트와 같은 라인의 시세는 평균 1억 3,900만원 가량이었던 사실, 이 사건 매매예약 당시 근저당권자인 I은행의 대출원리금은 85,887,000원이었던 사실이 인정되고, 위 인정사실에, ① 이 사건 매매예약 당시 시세 1억 3,900만원 상당의 이 사건 아파트는 C의 유일한 재산이었던 것으로 보이는 점, ② 당시 C은 적어도 합계 139,687,000원(85,887,000원 + 피고의 대여금 2,500만원 + 원고의 대여금 2,880만원)의 채무를 부담하여 이미 채무초과 상태에 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매예약은 일반채권자의 책임재산을 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고의 주장

이에 대하여 피고는 ‘이 사건 매매예약이 사해행위가 됨을 알지 못하였다’는 취지로 주장한다.

(2) 판단

(가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것이고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다5377 판결).

(나) 이 사건 매매예약이 원고가 C에게 차용금 변제를 요구할 무렵에 이루어진 것으로 보이는 점,

피고와 C이 남매 사이인 점, 피고 스스로도 ‘C이 이 사건 아파트의 담보가치를 더 이상 훼손하지 못하도록 이 사건 가등기를 설정한 것이다’라는 취지로 주장하는 점 등 제반사정에 비추어, 피고가 제출하는 각 증거들만으로는 당시 피고가 선의였다고 인정하기 부족하고, 달리 위 사실을 인정할만한 증거가 존재하지 않으므로, 위 주장은 받아들이기 어렵다.

라. 소결론

그렇다면, 피고는 원상회복을 위하여 C에게 이 사건 가등기를 말소하여 줄 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김도균

별지