

인천지방법원 2023. 12. 6 선고 2022가단294663 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 경기신용보증재단
소송대리인 법무법인 청와
담당변호사 김준동, 이준석

피 고 A
소송대리인 B
변 론 종 결 2023. 11. 8.
판 결 선 고 2023. 12. 6.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. C와 피고 사이에 2022. 9. 20. 체결한 매매계약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 인천지방법원 등기국 2022. 9. 23. 접수 제320738호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C가 D은행과 E조합로부터 대출을 받을 때 신용보증을 하였는데, C가 위 각 대출채무에 관한 기한의 이익을 상실함에 따라 위 각 대출채무를 대위변제하였다는 이유로 C를 상대로 서울중앙지방법원 2013가소5669140호로 구상금 청구의 소를 제기하였는데, 2013. 11. 12. 위 법원으로부터 ‘C는 원고에게 8,485,039원 및 그 중 2,290,340원에 대하여는 2012. 6. 28.부터, 6,194,641원에 대하여는 2012. 5. 15.부터 각 2013. 11. 19.까지 연 14%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 내용의 판결(이하 위 판결에 따른 채권을 ‘이 사건 채권’이라 한다)을 받았고, 위 판결은 2013. 12. 18. 확정되었다.

나. C는 2022. 9. 20. 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 여동생인 피고에게 13,500,000원에 매도하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2022. 9. 23. 피고에게 인천지방법원 등기국 접수 제320738호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증 및 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

C는 원고에 대한 이 사건 채무가 있음에도 불구하고 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 여동생인 피고에게 매도하였는데, 이는 원고에 대한 사해행위에 해당하므로, 이 사건 매매계약을 취소하고 그 원상회복을 구한다.

나. 피고의 주장

C가 보유하고 있던 이 사건 부동산에 관하여 2022. 2. 22.경 C의 채권자인 주식회사 F에 의하여

강제경매개시결정이 내려졌는데, 위 부동산에 피고의 모친이 거주하고 있었으므로, 피고는 위 경매를 취하시키기 위하여 위 부동산을 13,500,000원에 매수한 것이다. 피고는 2022. 9. 20.경 주식회사 F에 10,271,644원을 지급하여 경매를 취하하도록 하였고, 최고가매수인 G에게 합의금으로 1,500,000원을 지급하여 위 취하에 동의하도록 하였으며, 나머지 잔대금 1,728,356원을 C에게 지급하였던 것이다. 피고는 위와 같은 불가피한 사정으로 인해 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 위 계약 체결 당시 C에게 다른 채무가 더 있는지 전혀 알지 못하였다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) 관련 법리

이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조), 특히 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제3호증 및 을 제3, 4호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 회신결과에 의하면, 이 사건 부동산은 C의 유일한 부동산이었던 사실, 이 사건 부동산의 감정평가액은 28,000,000원인 사실, C는 원고에 대하여 이 사건 채무를 부담하고 있었고, 주식회사 F에 대하여 10,271,644원의 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정되므로, 이를 종합하여 보면, 원고의 이 사건 채권이 발생한 이후 C가 이 사건 부동산을 피고에게 13,500,000원에 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한 사해행위가 된다고 볼 수 있다.

이에 대해 피고는 이 사건 부동산에 관한 강제경매를 취하시키기 위해 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 사해행위가 될 수 없다는 취지로 주장하나, 설령 피고의 주장과 같이 피고가 지급한 매매대금으로 C의 일부 채권자인 주식회사 F에게 10,271,644원을 변제하여 강제경매절차를 취하시켰다고 하더라도 이 사건 부동산의 가액인 28,000,000원보다 현저히 저렴한 가격인 13,500,000원에 매매가 이루어짐에 따라 C로서는 이 사건 매매계약으로 인해 다른 채권자들에 대한 변제자력이 현저히 감소되는 결과를 초래하게 되었다고 볼 수밖에 없다. 따라서 피고의 위 주장과 같은 사정만으로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다고 보기는 어렵다.

다. 피고의 선의 여부

1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 채무자의 제3자에 대한 법률행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의가 추정되므로, 이와 달리 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 사실은 수익자 스스로 증명할 책임이 있고(대법원 2015. 5. 28. 선고 2015다2553 판결 등 참조), 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당되므로, 채무자인 C의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고는 C와 한동안 교류가 없었으므로 C의 채무 관계에 관하여 알지 못하였고, 진행 중인 강제경매절차를 취하시키기 위해 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이며, 인천 부평구 H건물 I호에 관한 공동주택가격이 84,900,000원이어서 이 사건 부동산의 매매가액을 그 14/91에 해당하는 약 13,000,000원 상당으로 산정하였으므로, 피고에게는 C의 다른 채권자들을 해할 것이라는 인식이 전혀 없었다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고가 지급한 매매대금으로 C의 일부 채권자인 주식회사 F에게

10,271,644원을 변제하여 이 사건 부동산에 진행 중이던 강제경매절차를 취하시킨 사실이 인정되기는 한다. 그러나 위 기초사실, 갑 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 경매사건에서 이 사건 부동산의 감정가가 28,000,000원으로 산정되어 있었음에도 굳이 이 사건 부동산의 매매가액을 “84,900,000원 × 14/91”로 계산하여 감정가의 50%에도 미치지 못하는 13,500,000원으로 정하였다는 것은 상당히 이례적으로 보이는 점, ② C에게 이 사건 매매계약은 자신의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로 볼 수 있는 점, ③ C가 이 사건 부동산에 관하여 강제경매절차가 개시되어 제3자가 낙찰 받을 때까지도 위 경매사건에 대해 책임을 지거나 해결하려는 노력을 하지 않았다고 피고 역시 자인하고 있는데, 피고로서는 당시 C의 자금 사정이나 변제 자력에 문제가 있다는 것을 충분히 파악할 수 있었던 것으로 보이는 점, ④ C와 피고는 자매 사이로서 비교적 가까운 사이라고 볼 수 있는 점, ⑤ 피고는 이 사건 강제경매절차에서 C의 채권자로 주식회사 F 밖에 없었다고 주장하는데, 만약 위 경매절차가 취하되지 않고 그대로 진행되었다면 매각대금 28,000,000원에서 주식회사 F에 대한 변제금 10,271,644원을 공제한 나머지인 약 17,000,000원 상당이 C에게 배당되었을 것으로 보이는 점, ⑥ 반면, 피고가 이 사건 매매계약을 통해 감정가의 절반에도 못미치는 13,500,000원에 위 부동산을 매수함으로써 결국 그 차액 상당의 이익은 피고에게 귀속되었다고 볼 수밖에 없는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실이나 피고가 제출한 증거들만으로는 위 추정을 뒤집기 부족하고, 달리 반증이 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

라. 원상회복의 방법

1) 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 채무자의 책임재산을 보전하기 위하여 사해행위를 취소하고 원상회복을 명하여야 한다. 사해행위 취소로 인한 원상회복은 원물반환의 방법에 의하는 것이 원칙이지만, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 사정이 있는 때에는 원물반환에 대신하여 금전적 배상으로서의 가액배상이 허용된다(대법원 2019. 4. 11. 선고

2018다203715 판결 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 사해행위 취소에 따른 원물반환이 가능하므로, 수익자인 피고는 원상회복으로서 채무자 C에게 주문 기재 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 오세용

별지