

서울북부지방법원 2023. 1. 12 선고 2021가단138139 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 유병연, 김정원

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2022. 11. 10.

판 결 선 고 2023. 1. 12.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 D 사이에 체결된 2019. 1. 30.자 매매계약을 취소한다.

나. 피고는 D에게 서울북부지방법원 등기국 2019. 1. 30. 접수 제6250호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. E 주식회사는 2017. 6. 21. D에게 10,000,000원을 계약만료일 2022. 6. 21., 대출이율 및 연체이율 각 연 27.9%로 각 정하여 대여하였다. 그 후 E 주식회사는 2019. 12. 16. 원고에게 D에 대한 위 대여금 채권을 양도하였고, 2020. 1. 13. D에게 채권양도통지를 하였다.

나. 원고는 D을 상대로 위 양수금 채권에 관하여 서울북부지방법원 2020차전25182호로 지급명령 신청을 한 결과 2020. 4. 9. 위 법원으로부터 “D은 원고에게 13,179,833원 및 그 중 10,000,000원에 대하여 2020. 3. 20.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.”는 내용의 지급명령을 받았으며, 위 지급명령은 2020. 4. 28. 확정되었다.

다. D은 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 2019. 1. 30. 피고와 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결한 후 서울북부지방법원 등기국 2019. 1. 30. 접수 제6250호로 피고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 F기관에 대한 신용정보제출명령 결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약의 체결 당시 E 주식회사는 D에 대하여 대여금 채권이 있었는데, D은 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였는바, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 위 대여금 채권의 양수인인 원고에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 채무자인 D의 사해의사도 인정되며, 피고의 사해의사는 추정된다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

이 사건 부동산은 피고의 아들이 D 명의로 2015. 12. 7. 매수하여 소유하고 있던 중 D이 이 사건 부동산을 담보로 여러 차례 대출을 받게 되자 피고가 2019. 1. 30. D으로부터 이 사건 부동산을 매매대금 135,222,187원에 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하고, 그 매매대금 중 40,000,000원은 임대차보증금 채무를 피고가 인수하고, 이 사건 부동산에 설정되어 있던 주식회사 G 명의의 채권최고액 48,000,000원의 근저당권설정등기에 따른 피담보채무 35,222,187원도 피고가 인수하며, 나머지 60,000,000원은 2019. 1. 30. 피고가 D에게 직접 지급한 후 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤던 것이고, 피고는 D이 원고에 대하여 부담하는 양수금 채무를 전혀 물랐으므로, 피고는 선의로 정당하게 이 사건 부동산을 매수한 이상 이 사건 매매계약은 취소될 수 없다고 주장한다.

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결).

살피건대, 앞서 든 증거들 및 을 제2, 3, 5, 6, 7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정될 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고는 D의 부(父)인 점, ② 이 사건 부동산에 대한 매매계약서가 작성되었으나 이는 공인중개사를 통한 통상적인 거래가 아니라 당사자들 간의 직접 계약으로 이루어진 점, ③ 이 사건 매매계약서에 기재된 매매대금 135,222,187원은 2019. 1. 30.을

기준으로 D이 근저당권자인 주식회사 G에 대하여 부담하고 있는 대출금 채무 잔액 35,222,187원과 임대차보증금 채무 40,000,000원을 피고가 승계하기로 하고 그 외에 60,000,000원을 추가로 지급하기로 하면서 도출된 금액으로 보이는데, 이 사건 부동산의 위 매매대금이 실제 그 당시 시세에 상응하는 정상적인 거래금액이라고 볼 증거가 없고, 오히려 을 제1호증의 기재에 의하면 D은 2018. 8. 16. H에게 이 사건 부동산을 매매대금 230,000,000원에 매도하는 계약을 체결하였다가 합의로 해제하였던 점을 감안할 때, 이 사건 매매계약의 매매대금 135,222,187원은 실제 시세에 비하여 낮다고 보이는 점, ④ 2019. 1. 30. 피고 명의로 D의 G 계좌에 60,000,000원이 입금되었으나 위 돈은 같은 날 자기앞수표로 곧바로 출금되었던 점에 비추어 그것이 이 사건 매매계약의 잔금으로서 D에게 정상적으로 지급되었다고 단정하기 어려운 점(을 제15호증의 3 내지 17의 각 기재에 의하더라도 위와 같이 출금된 돈이 D에게 귀속되었음을 확인하기 어렵다), ⑤ 피고는 D의 주식회사 G에 대한 근저당권설정등기의 대출금 채무를 인수하기로 하였음에도 이를 인수하지 않고 있다가 이 사건 소송에서 원고에 의해 그 점이 지적되자 이 사건 매매계약 후 약 3년 10개월이 경과한 시점으로서 이 사건 변론종결 후인 2022. 11. 10. 채무자를 피고로 변경한 점, ⑥ 피고 주장에 의하더라도 아들인 D이 이 사건 부동산을 담보로 임의로 대출을 받아 사용하는 바람에 이를 막기 위하여 피고가 D으로부터 이 사건 부동산을 매수하였다는 것으로서 평소 D의 채무관계를 알았을 가능성이 높은 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 D으로부터 이 사건 부동산을 매수함에 있어서 사해행위에 대해 선의였다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 선의 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 D과 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 2019. 1. 30.자 매매계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 그 원상회복으로서 피고는 D에게 이 사건 부동산에 관하여 경료한 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것인바, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김철환

별지