

인천지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가단307658 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2024. 9. 11.

판 결 선 고 2024. 10. 16.

주 문

1. 피고와 D 사이에 2023. 11. 2. 별지 목록 제1항 기재 부동산 지분에 관하여 체결된 매매예약과 2023. 11. 1. 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산 지분에 관하여 체결된 매매계약을 각 취소한다.
2. 피고는 D에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 지분에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2023. 11. 2. 접수 제33431호로 마친 소유권이전청구권가등기와 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산 지분에 관하여 같은 등기소 2023. 11. 2. 접수 제33429호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D는 2022. 11. 17. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 300/762지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고에게 2023. 11. 2. 의정부지방법원 포천등기소 접수 제33431호로 같은 날 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권 가등기(이하 ‘이 사건 매매예약’ 및 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐주었다.

나. D는 2023. 11. 1. 피고에게 소유하고 있던 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1001/6262지분과 별지 목록 제3항 기재 부동산 중 187/1162지분을 매도하고, 같은 달 2. 같은 등기소 접수 제33429호로 위 매매계약을 원인으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 매매계약’ 및 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

다. 원고는 E, D를 상대로 토지인도 및 부당이득금 청구의 소(인천지방법원 부천지원 2022가단125388)를 제기하였고, 위 법원은 2023. 10. 26. E과 D가 원고 소유 토지를 권원 없이 점유하며 무단으로 건축물을 건축하여 소유하고 있다는 이유로, “피고들은 원고에게, 포천시 F 답 1,072㎡ 지상에 설치된 지상물을 철거하고, 그 점유 토지를 인도하고, 공동하여 2020. 12.경부터 2022. 8.경까지의 차임상당 부당이득금 중 일부인 300만 원 및 이에 대하여 피고 E은 2022. 9. 28.부터, 피고 D는 2022. 12. 2.부터 2023. 10. 26.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 공동하여 2022. 8. 20.부터 위 각 토지 인도일까지 차임 상당 부당이득금 월 15만 원을 지급하라”는 내용의 판결을 선고하였다. 위 판결은 피고에 대하여 2023. 11. 23. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 2, 3, 4, 7, 9호증의 각 기재, 이 법원의 포천시장, 인천광역시 계양구청장에 대한 각 사실조회 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재 및 D의 무자력

원고의 D에 대한 위 채권은 이 사건 매매예약 및 매매계약 이전에 발생한 것이므로 채권자취소권의 피보전채권이 되고, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 D에게 별지 목록 기재 각 부동산 지분 외에 다른 적극재산이 없었던 사실을 인정할 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) D는 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산 지분을 피고에게 매도하거나 매매예약을 체결하였으므로 특별한 사정이 없는 한 D와 피고 사이의 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하고, D의 사해의사와 피고의 악의는 추정된다.

3) 이에 대해 피고는, G로부터 D에 대한 64,600,000원의 채권을 양수한 후 그 채권을 변제받기 위하여 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하고 그에 따라 이 사건 가등기 및 소유권이전등기를 마친 것이므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하지 않고, 피고는 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장한다.

그러나 을 1, 2, 3호증의 각 기재만으로는, 피고가 D에 대하여 64,600,000원의 채권을 가지고 있었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 나아가 설령 피고가 D에 대하여 그 주장대로의 채권을 가지고 있었다고 하더라도, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 여전히 사해행위에 해당하므로(대법원 2022. 1. 14. 선고 2018다295103 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 선의 항변을 받아들이기 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서

피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 D와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하므로 모두 취소되어야 하고, 사해행위취소에 따른 원상회복은 그 목적물 자체의 반환에 의하는 것이 원칙이므로, 수익자인 피고는 원상회복으로 D에게 이 사건 가등기 및 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김수영

별지