

수원지방법원 평택지원 2024. 6. 27 선고 2023가단61309 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 법무법인 지정

담당변호사 이승진

변 론 종 결 2024. 5. 30.

판 결 선 고 2024. 6. 27.

주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 3. 24. 체결된 매매예약계약을 취소한다.
2. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 등기국 2022. 3. 24. 접수 제38046호로 경료된 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 채권

1) D은 원고와 신용카드 회원가입계약을 체결한 다음 2021. 12. 30. 원고로부터 25,000,000원을 대출받고, 이후 할부거래를 하는 등 위 신용카드를 사용하여 왔다.

2) 원고는 D을 상대로 서울동부지방법원 2022차전30330호로 신용카드이용대금을 구하는 지급명령을 신청하였다. 위 법원은 2022. 10. 19. 'D은 원고에게 29,430,125 및 그중 원금에 관한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 지급명령을 하였고, 2022. 11. 8. 위 지급명령이 확정되었다.

나. D의 부동산 처분

D은 2022. 3. 24. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고 앞으로 같은 일자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

다. D의 재산관계

1) 이 사건 부동산은 이 사건 가등기 당시 D의 유일한 재산이었다.

2) D은 이 사건 가등기 당시 원고 외에도 E, F 주식회사 등에 대한 채무를 부담하고 있었다. 이 사건 가등기 후 2022. 10.경부터 이 사건 부동산에 관하여 원고, F 주식회사, 주식회사 G, H 주식회사, I 주식회사, 신용보증기금의 가압류등기가 마쳐졌다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~3 5~8호증, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

D이 유일한 부동산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 매매예약을 체결한 것은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 피고는 소유권이전청구권가등기를 말소할 의무가 있다.

2) 피고

피고는 공인중개사의 알선으로 이 사건 부동산 청약에 당첨된 D과 사이에 2019. 5. 4. 이 사건 부동산의 수분양권 매매예약계약을 체결하고, D에게 이 사건 부동산 분양 계약금 지급을 위한 8,800만 원과 프리미엄 4,000만 원 합계 1억 2,800만 원을 지급하고 D으로부터 권리확보서류를 받았다. D은 2022. 1. 13. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였으나, 4년간 전매가 금지되어 있어 소유권이전등기를 하지 못하고 2022. 3. 24. 피고와 사이에 피고의 기지급금 1억 2,800만 원을 계약금으로 하고 총 매매대금을 12억 8,000만 원으로 한 매매예약계약서를 작성한 후 피고 앞으로 소유권이전등기청구권가등기를 마쳐 주었다.

가) 즉, 이 사건 부동산에 관한 매매예약계약은 2019. 5. 4.경 이루어진 것이므로 원고의 채권은 피보전채권이 될 수 없다.

나) 설령 이 사건 부동산에 관한 매매예약계약이 2022. 3. 24. 이루어졌다고 하더라도 그 당시 D은 채무초과 상태가 아니었으므로, 위 매매예약계약은 사해행위가 될 수 없다.

다) 피고는 선의의 수익자이다.

나. 판단

1) 이 사건 부동산에 관한 매매예약계약 성립 시기

피고가 제출한 증거만으로는 피고와 D 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2019. 5. 4.경 매매예약계약이 체결되었음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 부동산등기의 추정력에 의하여 피고와 D 사이에 2022. 3. 24. 이 사건 부동산에 관한 매매예약계약이 이루어졌다고 봄이 타당하다.

2) 피보전채권의 발생

원고의 D에 대한 신용카드이용대금 채권은 위 매매예약계약 전에 발생하였으므로 채권자취소권

행사의 피보전채권이 된다.

3) 사해행위 및 사해의사

가) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

나) 위 인정사실 및 위 법리에 의하면, 이 사건 부동산은 채무자인 D의 유일한 재산인바, D이 채무초과 상태는 아니었더라도, 이 사건 부동산에 관한 매매예약계약은 채무자의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것을 예약하는 행위로서 사해행위가 되고, 채무자 D의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다) 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 선의를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

4) 소결

따라서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 D 사이에 체결된 매매예약계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 D에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 김수영

별지