

수원지방법원 2022. 12. 7 선고 2022가단509379 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 유병연, 김정원

소송복대리인 변호사 임예지, 류한호

피 고 B

소송대리인 법무법인 명지(담당변호사 이찬, 김예나)

변 론 종 결 2022. 10. 19.

판 결 선 고 2022. 12. 7.

주 문

1. 별지목록 기재 부동산에 관하여,

가. C와 피고 사이에 체결된 2017. 12. 23.자 매매계약을 취소한다.

나. 피고는 C에게 광주지방법원 순천지원 고흥등기소 2017. 12. 29. 접수 제24978호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D 주식회사(이하 'D'라고 함)는 2015. 4. 24. C에게 1,000만원을 대출이율 및 연체이율 각 연 34.894%로 정하여 대여하였다.

나. C는 위 차용금에 대한 이자를 연체하기 시작하였고, D는 2019. 12. 16. 원고에게 C에 대한 위 대출채권을 양도하였다(위 양도 당시 연체이자 3,749,370원이었다).

다. 원고는 C를 상대로 양수금 소송(서울북부지방법원 2020가소540562)을 제기하였는데, 위 법원은 2021. 4. 23. 'C는 원고에게 14,360,325원 및 그중 9,804,841원에 대하여 2020. 2. 25.부터 다 갚는 날까지 연 34.89%의 비율에 의한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였고, 그 판결은 그대로 확정되었다.

라. C는 2017. 12. 23. 당시 자신의 유일한 재산이던 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 함) 및 그 지상 주택을 대금 4,000만원(이 사건 토지 1,000만원, 주택 3,000만원)에 피고에게 매도하였고, 2017. 12. 29. 이 사건 토지에 관하여 피고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(광주지방법원 순천지원 고흥등기소 2017. 12. 29. 접수 제24978호)를 경료하였다(주택은 미등기건물이었음).

마. 이 사건 토지의 매도일인 2017. 12. 23.을 기준으로 C의 채무는 ① 신용보증기금에 대한 21,632,000원의 채무, ② 전남신용보증재단에 대한 15,671,000원의 채무, ③ 기술보증기금에 대한 100,857,000원의 채무 및 ④ D에 대한 위 대출채무가 있었다. [증거 : 갑 1, 2, 3, 4, 5호증(가지번호 포함), 이 법원의 E장에 대한 신용정보제출명령 결과, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과]

2. 판단

가. 사해행위 해당성

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는

한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결).

위 인정사실 및 채용증거에 의하면, 이 사건 토지에 대한 매매 당시 C는 D에 대한 이 사건 대출채무 뿐 아니라 신용보증기금에 대한 21,632,000원의 채무, 전남신용보증재단에 대한 15,671,000원의 채무, 기술보증기금에 대한 100,857,000원의 채무를 부담하고 있는 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 토지 및 지상 주택을 피고에게 매도하여 금전으로 바꾸었으므로 이러한 행위는 다른 채권자들에 대한 사해행위에 해당한다 할 것이다. 또한 위 매매로 인하여 C는 자신의 채권자들의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하였다 할 것이므로 사해의사도 인정된다.

나. 피고의 선의 주장

1) 피고의 주장

피고는 귀농하여 선친으로부터 물려받은 농지에서 농사를 짓고자 농지 앞에 있던 이 사건 토지와 주택을 매수하였다. 이 사건 토지에 관한 매매계약은 정상적인 가격으로 통상적인 절차를 통해 이뤄졌다. 그리고 피고는 C의 재산 또는 신용상태를 알 수 없었고 그의 재산상태를 의심할 여지가 없었다. 따라서 피고는 선의이므로 위 매매는 취소할 수 없다.

2) 판단

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, 위 채용증거 및 을 3, 6호증에 변론의 전취지를 종합하면, C는 피고의 이복동생인 사실, 이

사건 토지에 대한 매매계약은 공인중개사를 통한 통상적인 거래가 아니라 당사자들 간의 직접 계약으로 이루어진 것이고, 매매계약서는 이 사건 토지에 관하여만 작성되었고, 그 지상의 주택은 매매대금이 3,000만원이라고 하면서도 계약서가 작성되지 않은 사실, 이 사건 토지의 매매대금인 1,000만원은 계약 당일인 2017. 12. 23. 전액이 지급되었고, 나머지 3,000만원은 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기가 마쳐진 후인 2018. 1. 11. 2,500만원, 2018. 1. 22. 500만원으로 지급된 사실, 계약 당일인 2017. 12. 23.에는 이 사건 토지에 대한 광양시의 2016. 3. 7.자 압류등기가 그대로 유지되고 있었고, 위 압류등기는 2017. 12. 28.에야 말소된 사실이 인정되는바, 이러한 사실들에 비추어 을 1 내지 13호증(가지번호 포함)만으로는 피고가 이 사건 토지를 매수함에 있어서 사해행위에 대해 선의였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 선의 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면, C와 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 체결된 2017. 12. 23.자 매매계약은 사해행위에 해당하므로 이를 취소하고, 그 원상회복으로서 피고는 C에게 위 토지에 관하여 경료한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 곽동우

(별지)

부동산목록

1. 전라남도 고흥군

대 142㎡
2. 전라남도 고흥군

대 443㎡
- 끝.

