

수원지방법원 안양지원 2023. 6. 28 선고 2022가단112975 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 장근석

피 고 B

변 론 종 결 2023. 4. 12.

판 결 선 고 2023. 6. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 22. 체결된 매매계약을 5,185,999원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 5,185,999원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 7. 17. C에게 500만 원을 대출기간 7년, 상환방법 원리금균등분할상환으로 정하여 대출하였다. C은 2021. 12. 29.부터 이자를 연체하여 기한의 이익을 상실하였고, 2022. 5. 26. 기준으로 대출원리금은 5,185,999원이다.

나. C은 별지 목록 기재 부동산을 동생인 피고와 1/2 지분씩 공유하고 있었는데, 2020. 12. 23. 피고에게 C 소유 1/2 지분(이하 '이 사건 지분')에 관하여 2020. 12. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. C은 이 사건 지분 매매 전인 2020. 12. 9. 주식회사 D(이하 'D')로부터 1억 원을 대출받고 같은 날 이 사건 지분에 채권최고액 1억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었는데, D는 이 사건 지분 매매 후인 2020. 12. 29. 피고로부터 대출원리금 100,726,000원을 변제받고 위 근저당권설정등기를 말소하였다.

[인정근거: 다툼없는 사실, 주식회사 D의 사실조회 회신, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 사해행위취소권 발생 여부

가. 피보전채권

이 사건 지분 매매 당시 C은 원고에 대하여 2020. 7. 17.자 대출거래약정에 의한 대출원리금채무를 부담하고 있었으므로, 원고의 대출원리금채권은 이 사건 지분 매매를 사해행위로 취소할 수 있는 피보전채권이 된다.

나. 사해행위

국토교통부의 2022. 11. 29.자 사실조회 회신에 의하면, 이 사건 지분 매매 당시 이 사건 지분이 C의 유일한 부동산이었던 사실이 인정되고 달리 C에게 집행이 가능한 책임재산이 있었다는 자료가 없다. 그렇다면 C이 그의 유일한 재산인 이 사건 지분을 피고에게 매도함으로써 C의 일반채권자들을 위한 공동담보가 감소하게 되었으므로, 이 사건 지분 매매는 사해행위에 해당한다.

다. 채무자 및 수익자의 악의

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 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결).

채무자인 C은 이 사건 매매로 원고를 비롯한 일반채권자들을 위한 책임재산이 감소하게 된다는 것을 알았다고 봄이 상당하다.

피고는, C이 원고에게 대출원리금채무가 있다는 것을 전혀 알지 못하였고, 만약 이를 알았다면 매매대금에서 그 채무액도 공제한 나머지를 C에게 주었을 것이라고 주장한다.

을 제1 내지 3호증의 각 기재와 D의 사실조회 회신에 의하면 피고는 C으로부터 이 사건 지분을 115,500,000원에 매수하기로 하고 이 사건 지분에 설정되어 있던 D의 근저당권 피담보채무액 102,726,000원을 변제한 다음 나머지 매매대금 12,774,000원을 C에게 지급한 사실이 인정된다. 피고는 C이 이 사건 지분을 팔아 돈을 마련하기를 원하였다고 진술하였고(제2차 변론기일), 이 사건 지분을 담보로 돈을 빌린 사실도 알았으므로(제3차 변론기일), 이 사건 지분 매매 당시 C이 유일한 재산을 현금화해야 할 만큼 자력이 악화된 상태였다는 것을 알았다고 보이기는 한다. 그러나 피고가 이 사건 매매대금 일부로 근저당권 피담보채무를 변제하였으므로 피고로서는 이 사건 지분 매매로 C의 채무를 해결한다고 인식하였을 것으로 보이고, 형제 관계라 하여 부동산등기부에 나타나지 않은 다른 채무의 존재까지도 알 수 있는 방법은 없다. 한편, 면적이 비슷한 건물이라 하더라도 위치와 환경, 각종 편의시설과의 근접성 등 가액에 영향을 주는 여러 조건들이 있는 점을 고려하면 면적이 비슷한 인근 건물의 실거래가 조회 결과(갑 제4, 5호증)만으로 이 사건 매매 당시 이 사건 지분의 적정 가액이 250,000,000원이었다고 인정하기는 부족하므로, 매매대금 115,500,000원이 시세보다 저렴한 가액이었는지는 불분명하다.

이러한 사정들을 종합하면 피고가 C의 일반채권자들을 해한다는 것을 알고 이 사건 지분을 매수하였다고 보기 어렵다.

라. 소결론

따라서 이 사건 지분 매매가 사해행위임을 전제로 한 취소 및 원상회복청구는 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이영림

별 지 목 록

1. 경기도 군포시

[도로명주소] 경기도 군포시

위 지상

벽돌조 슬래브지붕 2층 주택

1층 64.7㎡

2층 49.34㎡

지층 64.7㎡(대피소)

2. 경기도 군포시

대 111.5㎡

