

광주지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가단565849 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 정종명, 노한별

피고B

소송대리인 변호사 조연주

변론 종결 2024. 9. 11.

판결 선고 2024. 10. 16.

주 문

- 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 1/4 지분에 관하여,
가. 피고와 소외 C와 사이에 2023. 7. 19. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 소외 C에게 광주지방법원 영광등기소 2023. 7. 20. 접수 제10120호로 마친
소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.
- 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1/4 지분에 관하여,
가. 피고와 소외 C 사이에 2023. 7. 19. 체결된 매매계약을 취소한다.
나. 피고는 소외 C에게 광주지방법원 2023. 7. 20. 접수 제100221호로 마친 소유권이전등기의
말소등기 절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 소외 C에 대한 채권의 성립

원고는 C로부터 광주 D 소재 오피스텔을 임차보증금 5,000만 원에 임차하였다가 그 기간이 만료하였는데, 일부 임차보증금을 반환받지 못하자 C를 상대로 남은 임차보증금 반환을 구하는 소를 제기하였고, 2016. 9. 1. 'C는 원고에게 3,100만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결이 내려져 그 무렵 확정되었다(광주지방법원 2016가단12194호).

나. C의 처분행위

- 1) C의 모친인 망 E가 2023. 5. 12. 사망하였고, 그 공동상속인으로는 C, 피고, F, G이 있었다.
- 2) C는 망 E 소유의 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2023. 5. 12.자 상속을 원인으로 하여 2023. 7. 20. 지분이전등기를 마쳤다.
- 3) C는 2023. 7. 19. 피고에게, 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 1/4 지분을 250만원에 매도하는 계약을, 같은 목록 제2항 기재 부동산 중 1/4 지분을 2,500만 원에 매도하는 계약을 각 체결하고(이하 위 각 매매계약을 합쳐 '이 사건 각 매매계약', 위 매매대상인 각 부동산지분을 합쳐 '이 사건 각 부동산지분'이라고 한다)이라고 한다), 같은 달 20. 위 각 지분에 관하여 피고에게 위 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 지분이전등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

다. C의 재산상태

- 1) 이 사건 각 매매계약 체결 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 각 부동산지분 합계 25,370,000원[(위 목록 제1항 기재 지분) 1㎡당 공시지가 14,400원 × 450㎡ × 1/4 + (같은 목록 제2항 기재 지분) 95,000,000원 × 1/4] 외에 별다른 재산이 없었다.

2) 이 사건 각 매매계약 체결 이전인 2015년경 C는 원고 외에 채권자 H 등 총 채권자 11명에 대한 지급불능 사유로 2015하단1495호, 2015하면1495호 개인파산 및 면책 신청을 하였다.

3) 또한 이 사건 각 매매계약이 체결될 무렵 C는 지방세 32,654,000원, 국세 101,238,000원을 체납하고 있었고, I보증보험에 대한 채무 7,498,000원, J카드에 대한 채무 5,999,000원, K조합에 대한 채무 48,800,000원 등 존재하는 등 합계 196,189,000원(= 32,654,000원 + 101,238,000원 + 7,498,000원 + 5,999,000원 + 48,800,000원)의 채무도 부담하고 있었다.

4) 따라서 이 사건 각 매매계약 체결 당시 L는 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 바와 같은 원고의 C에 대한 판결금 채권은 이 사건 각 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 위와 같이 채무초과상태에 있던 C가 자신의 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산 지분을 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸었으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 매매계약은 채권자인 원고에 대하여 사해행위에 해당하고, C로서는 이로 인해 일반채권자들에 대한 채권변제가 어려워진다는 점을 충분히 인식하였을 것이므로 사해의사도 인정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고는, 모친인 망 E가 소유하던 재산을 보존하기 위해 피고가 이 사건 각 부동산의 가격을 적정하게 평가하여 매수한 것이고, C의 소유지분을 제외한 채 나머지 공동상속인들의 지분만을 매수하기 어려워 이 사건 각 매매계약 체결에 이르게 된 것이므로, 피고는 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

2) 사해행위취소소송에서 있어 선의의 수익자인지 여부는 그 선의임을 주장하는 수익자에게 입증책임이 있고(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조), 한편 이 사건과 같이 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을

인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 참조).

3) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 피고는 C의 자매인 점, 피고의 주장에 의하더라도 피고가 C의 경제적 사정이 곤란함을 알고 있었던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

C와 피고 사이의 이 사건 각 부동산지분에 관한 이 사건 각 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 하고, 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이므로, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건 각 부동산지분에 관한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사김혜선

별지