

수원지방법원 2024. 5. 21 선고 2023가단570248 판결 [사해행위취소]

## 전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 서앤율

담당변호사 김형선

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한) 대륜

담당변호사 박세훈

변 론 종 결 2024. 4. 16.

판 결 선 고 2024. 5. 21.

## 주 문

- 별지 목록 기재 부동산에 관하여,  
가. 피고와 C 사이에 2023. 4. 27. 체결된 매매계약을 취소하고,  
나. 피고는 C에게 수원지방법원 화성등기소 2023. 5. 1. 접수 제103173호로 마친  
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 금융투자업자인 원고는 2023. 4. 19. C와 사이에 증권을 담보로 제공하고 원고로부터 신용을 받아 주식 매매대금을 결제하는 신용거래약정(이하 ‘이 사건 신용거래약정’이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 신용거래약정에 의하면, C는 신용거래 도중 담보가액의 총액이 담보유지비율에 미달하는 경우 추가 담보를 제공해야 하고, C가 원고의 추가 담보 요구에 응하지 않는 경우 원고는 담보물인 증권을 임의상환(통상 ‘반대매매’라 한다)하여 신용거래금을 상환할 수 있다.

다. C는 이 사건 신용거래약정에 따라 원고의 위탁계좌를 개설하여 2023. 5. 3.까지 보통거래 및 신용거래를 하던 중, 2023. 4. 25. 기준 담보비율이 약정된 비율을 하회하여 반대매매가 발생하였고, 이로 인하여 2023. 5. 2.자 미수금 124,510,253원, 2023. 5. 3.자 미수금 150,872,666원이 각 발생하였다.

라. C는 2023. 4. 27. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 5억 5천만 원에 매도하는 계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 이 사건 부동산에 관하여 2023. 5. 1. 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이 사건 매매계약 당시 C의 소극재산이 적극재산을 초과하고 있었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 판단

가. 사해행위의 성립

## 1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 이후 반대매매에 따른 손실이 발생하였으나, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 원고와 C 사이에 미수금 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 신용거래약정이 체결되어 있었고, 2023. 4. 25. 원고가 반대매매를 실시하였으므로, C가 가까운 장래에 이 사건 신용거래약정에 따른 미수금 채무를 부담하게 되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그 개연성이 현실화되어 C가 2023. 5. 2. 및 2023. 5. 3. 미수금 채무를 부담하게 되었다. 따라서 원고의 C에 대한 미수금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

## 2) C의 사해행위 및 사해의사

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다. 위 인정사실에 의할 경우 C는 이 사건 부동산을 피고에게 매각함으로써 채권자들의 공동담보를 감소시켰다고 할 것이므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고의 사해의사는 추정된다.

## 나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고는 이 사건 부동산을 정상적으로 매수한 것으로서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 알지 못하였다고 항변한다.

2) 어떤 법률행위가 사해행위에 해당할 경우 수익자의 악의는 추정되고 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증은 하여야 하는바, 그 법률행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 한다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조). 그런데 앞서 든 증거들과 갑 제10, 11호증, 을 제1 내지 3, 5, 10 내지 16호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래의 사정을 종합적으로 고려하여 보면 피고의 위 항변은 이유 없다.

○ 피고는 C의 친모로서 C와 피고는 직계존비속 관계에 있다.

○ 피고는 이 사건 매매계약과 관련하여 매매계약서도 제출하지 못하고 있다. 피고는 이 사건 매매대금 중 계약 당일인 2023. 4. 27. 현금 및 계좌로 1억 2천만 원, 그 다음날인 2023. 4. 28.

계좌로 7,000만 원을 지급한 후 2023. 5. 1. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다고 주장하나, 이는 통상적 거래관행에 비추어 현저히 이례적인 사정이다. 나아가 피고가 C에게 실제로 지급한 것은 1억 4천만 원에 불과한 것으로 보여 피고가 이 사건 부동산의 매매대금을 C에게 정상적으로 지급한 것인지 여부도 의문스럽다(피고는 매매대금 중 현금 5천만 원은 망 D으로부터 상속받아 지급한 것이라고 주장하나 상속재산분할협의서에는 이에 관한 사항의 기재가 전혀 없고, 매매대금 중 1억 원은 C가 피고로부터 차용한 것을 매매대금 지급에 갈음하기로 하였다고 주장하나 피고가 C에게 1억 원 상당액을 대여하였음을 인정할 자료도 없다).

○ 이 사건 매매계약은 반대매매가 실행되고 불과 이틀 후에 체결되었고, 계약 체결 후 3일 만에 피고에게 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 이 사건 부동산은 C의 유일한 재산으로 공인중개사 등을 통하지 않는 직거래로 이루어졌고, 당시 시가에 미치지 못하는 금액으로 체결된 사정에 비추어 통상적인 부동산 매매계약과는 다르다.

#### 다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소하고, 그 취소에 따른 원상회복으로서 피고는 C에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 양순주

[별지]

## 부동산의 표시

### 건물의 표시

[집합건물] 경기도 화성시

호

[도로명 주소] 경기도 화성시

### [표제부] (1동의 건물의 표시)

철근콘크리트구조

(철근) 콘크리트지붕 29층 아파트

1층 103.234㎡

2층 574.58㎡

3층 574.58㎡

4층 574.58㎡

5층 574.58㎡

6층 574.58㎡

7층 574.58㎡

8층 574.58㎡

9층 574.58㎡

10층 574.58㎡

11층 574.58㎡

12층 574.58㎡

13층 574.58㎡

14층 574.58㎡

15층 574.58㎡

16층 574.58㎡  
 17층 574.58㎡  
 18층 574.58㎡  
 19층 574.58㎡  
 20층 574.58㎡  
 21층 574.58㎡  
 22층 574.58㎡  
 23층 574.58㎡  
 24층 574.58㎡  
 25층 574.58㎡  
 26층 574.58㎡  
 27층 574.58㎡  
 28층 538.244㎡  
 29층 406.83㎡  
 지하1층 115.729㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

소재지번, 지목, 면적

경기도 화성시 , 대, 51725.5㎡

전유 부분의 표시

건물의 번호 :

건 물 내 역: 철근콘크리트구조 101.857㎡

대지권의 표시

대지권 종류 : 소유권대지권

대지권 비율 : 51725.5분의71.099

