

인천지방법원 2021. 9. 30 선고 2021가단182 판결 [사해행위취소등]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 다비다

담당변호사 조동섭

피 고 C

소송대리인 변호사 안관주

변 론 종 결 2021. 9. 9.

판 결 선 고 2021. 9. 30.

주 문

1. 원고들의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 주식회사 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 15. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고는 원고들에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 2020. 9. 28. 접수 제431909호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

피고는 2020. 9. 15. 주식회사 D로부터 인천 연수구 E 제20층 F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)를 대금 695,000,00원에 매수하는 계약을 체결(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)하였고, 2020. 9. 28. 인천지방법원 접수 제431909호로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제21호증의 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

원고들은 소외 H, I로부터 기망당하여 원고 A는 331,500,000원을, 원고 B은 100,000,000원을 각 투자금 명목으로 H, I에게 지급하였다. D주식회사는 위 H, I과 함께 원고들에게 위 투자금 상당액의 변제책임이 있는 회사이다.

위 D주식회사는 원고 A에게 331,500,000원, 원고 B에게 100,000,000원을 각 변제할 책임이 있음에도, 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로, D 주식회사와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고의 악의는 추정된다.

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원고들에게 원상회복으로서 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산에 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고들과 소외 주식회사 D 사이의 피보전채권인 투자금 채권의 존부에 관해서는 현재 서울중앙지방법원 2019가합507594호로 위 회사와 원고들 사이에 다투어지고 있다는 점에 관해서는 당사자 사이에 다툼이 없다. 사해행위 취소 소송에서 피보전채권의 존부에 관한 판단은 채무자의 악의 여부의 판단에 있어서 선행적으로 판단되어야 한다. 그러나 사해행위 소송에서

피보전채권의 존부가 명확하게 결론이 내려지지 아니한 상태에서 피보전채권의 존부에도 불문하고 사해행위라고 주장되는 행위에 대한 채무자의 선의가 명확한 경우에도 피보전채권의 확정을 기다려야 한다면 이는 사해행위라고 주장되는 행위를 통해 권리를 취득한 수익자로 주장되는 자의 법적지위를 지나치게 불안정하게 만들고, 이미 성립되어 이행이 완료된 계약을 채권자의 주장에만 기대어 불안정한 위치로 남겨둘 수 있다는 점에 비추어 결코 바람직하지 아니하다. 이러한 점에 비추어 이 사건에서는 원고들의 피보전채권의 존부에 관한 판단여부에 앞서, 채무자가 원고들이 주장하는 바와 같이 사해행위를 하였음을 가정하더라도 피고가 위 사해행위에 선의였다는 취지의 피고의 주장을 우선적으로 판단하도록 한다.

나. 선의 항변에 관한 판단

1) 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 항변하는바, 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하기 위해서는 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자 관계, 채무자와 수익자 사이 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위와 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2016. 7. 14. 선고 2016다14539 판결 등 참조).

2) 피고가 주식회사 D로부터 이 사건 부동산을 매수하는 계약을 체결할 당시 이 사건 부동산에 관하여 인천지방법원 J 부동산임의경매 개시결정이 마쳐져있었던 사실, 피고가 위 경매개시결정 등기를 인식하고 있었던 사실에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없는 바, 일견 피고의 사해행위 악의가 의심되기는 한다.

그러나 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정을 고려할 때, 피고는 주식회사 D가 채무초과상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매도한다는 점에 관해서는 선의였음이 인정된다.

① 피고는 이 사건 부동산을 매수하는 계약을 체결하기 전에는 주식회사 D, 공인중개사인 G,

중개보조원인 K를 전혀 알지 못하였던 것으로 보인다. 피고는 공인회계사로서 인천 남동구에서 회계사 사무실을 운영하던 중, 송도신도시 부근에 자신의 사무실을 이전할 계획으로 송도신도시 부근의 여러 부동산을 둘러보았고, 개업 공인중개사인 G, 중개보조원인 K에게 사무실 매수의뢰를 해두었다.

② 이 사건 매매계약을 중개한 중개보조원인 K는 피고에게 이 사건 부동산의 매수의사를 먼저 타진하였고, 매매대금 교섭 또한 중개보조원인 K와 D 주식회사 사이에 이루어진 것으로 보인다.

③ 피고가 비록 이 사건 부동산에 경매개시결정 등기가 마쳐진 사실은 인식하고 있었으나, 피고는 K를 비롯한 주변인들에게 경매 진행 중인 부동산을 매수하는 것이 안전한 것인지에 대해 문의하였던 것으로 보이고, K를 비롯한 주변인, 근저당권자인 은행의 직원들도 이에 대해서 “매매대금으로 피담보채무를 변제하면 된다”는 취지로 답한 것으로 보인다. 이는 법률비전문가인 피고 입장에서 납득할 수 있는 설명이었던 것으로 보인다.

④ 부동산에 대하여 경매개시결정 등기가 마쳐져 있다는 이유만으로 사해행위에 대하여 악의라고 간주하는 경우, 이는 경매가 개시된 부동산들은 모두 매매의 대상이 될 수 없다는 취지의 결과에 이르게 되고, 결국 거래 안전을 심하게 해하는 결과에 이른다. 피고는 경매개시 사실에 대해서는 알았던 것으로 보이기는 하나 그 외에 D 주식회사의 재정 상황 등에 대해서는 전혀 알지 못했던 것으로 보인다.

⑤ 피고가 이 사건 부동산을 매수한 금액은 주변 시세에 비하여 현저히 비싸다거나 현저히 저렴하다고도 판단되지 아니한다. 피고는 이 사건 계약에 따른 매매대금을 전액 지급하였고, 공인중개사 수수료, 등기 비용도 정상적으로 지급하였던 것으로 보인다.

⑥ 그 외에도 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알면서 이 사건 부동산을 매수할만한 특별한 동기나 이유가 있었던 것으로도 보이지 아니한다.

3) 따라서, 피고는 사해행위에 대하여 선의였음이 인정되는바, 이와 반대되는 전제에 선 원고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

원고들의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김태환

