

제주지방법원 2023. 4. 13 선고 2021가단66236 판결 [사해행위취소]

## 전 문

원 고 제주신용보증재단

소송대리인 변호사 고석상

피 고 1. 주식회사 A

2. B

3. C

피고들 소송대리인 법무법인 은율 담당변호사 정태민, 법무법인

샘 담당변호사 박복환

변 론 종 결 2023. 3. 9.

판 결 선 고 2023. 4. 13.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

별지 목록 1, 2 부동산에 관하여, 피고1과 D영농조합법인(이하 'D'라고만 한다) 사이에

2021. 3. 17. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고1은 D에 2021. 3. 18. 제주지방법원 접수 제24971호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 별지 목록 3 내지 6 부동산에 관하여, 피고2, 3과 D 사이에 2021. 3. 17. 체결된 매매예약을 취소하고, 피고2, 3은 D에 2021. 3. 18. 제주지방법원 접수 제24972호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라. 별지 목록 각 부동산에 관하여, 피고들과 D 사이에 2021. 3. 17. 체결된 매매계약은 165,159,115원의 범위 내에서 취소하고, 피고들은 공동하여 원고에게 165,159,113원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2016. 4. 22.부터 2021. 4. 21.까지 E 주식회사(이하 ‘E’이라고만 한다)에 대하여 D의 대출원리금 채무를 신용보증 하였다. 그런데 D는 2021. 4. 17. E에 대출원금을 변제하지 못하여 위 신용보증에 따른 보증사고가 발생하였다. 이에 원고는 2021. 8. 10. D의 보증인으로서 E에 D의 대출원리금 중 보증한도 내에 있던 165,159,115원을 대위변제하였다.

나. 한편 2021. 3. 17. 청구취지 기재와 같이 별지 목록 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고만 한다)에 관하여, 피고들과 각 매매예약 및 매매계약이 이루어졌고, 그에 따른 가등기 및 본등기가 이루어졌다. 그리고 2021. 3. 18. 및 4. 9. 이 사건 부동산에 관한 E 등 명의의 근저당권이 말소되었다.

다. D는 2021. 3. 17. 당시 이 사건 부동산 외에 별다른 재산을 소유하고 있지 않았다.

[인정근거] 갑1 내지 4호증(가지번호 포함), 다툼이 없음, 제주시, 서귀포시에 대한 과세정보제출명령 회신 결과, 변론 전체의 취지

### 2. 피보전채권의 존재

원고가 사해행위의 피보전채권으로 주장하는 D에 대한 구상금 채권은 사해행위라고 주장하는 이

사건 부동산에 관한 매매예약 및 매매계약 이후에 발생하기는 하였다.

그러나 앞서 본 사실과 갑 제1호증의2 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 D를 위하여 E에 대하여 이미 구상금 채권의 발생 기초가 될 수 있는 신용보증을 하고 있었고, D의 대출원금 연체라는 보증사고와 매매예약 및 매매계약의 시간적 간격이 불과 약 1개월에 불과할 뿐만 아니라(더욱이 원고는 D의 대출원금 연체 등이 있는 경우 D에 대하여 사전구상권을 행사할 수도 있었다), D는 이 사건 부동산 외에 별다른 재산도 보유하고 있지 않았다. 이러한 점에 비추어 이 사건 부동산에 관한 매매예약 및 매매계약 당시 이미 원고의 구상금 채권의 발생에 대한 고도의 개연성도 있었다고 볼 수 있으며, 실제로 그로부터 몇 개월 후 구상금 채권이 발생하였으므로, 원고가 주장하는 구상금 채권은 사해행위의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 7. 12. 선고 2011다98945 판결 등 참조).

### 3. 피고들의 악의 여부

앞서 본 바와 같이 D는 이 사건 부동산 외에 별다른 재산도 보유하고 있지 않았으므로 D의 사해의사는 추정된다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조).

그러나 을 제13 내지 28호증, 증인 F, G의 증언 및 변론 전체의 취지에 따르면, 피고들은 이 사건 부동산을 공인중개사인 F, G를 통해 매입한 사실, 이 사건 부동산의 매입대금 18억 원은 당시 이 사건 부동산의 감정가액 18억 2,519만 9,000원과 큰 차이가 없고 실제로 모두 지급된 것으로 보이는 사실, 피고들은 물류창고 부지 명목으로 이 사건 부동산을 매수하였다고 주장하는데 실제로 피고들은 이 사건 부동산에 물류창고를 신축한 후 피고1의 물류사업을 위해 이를 사용하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 이러한 사실에다가 피고들의 이 사건 부동산 매입거래가 통상적인 부동산 매매와 다를 것이 없었다는 취지의 증인 F, G의 증언에 객관적으로 모순되거나 비합리적이라고 볼 만한 부분 역시 찾아보기 어려운 점, 피고들과 D 및 그 대표이사와의 관계가 명확하지도 않을 뿐만 아니라 그 밖에 피고들이 D를 위하여 이 사건 부동산을 매입하여 줄 만한 뚜렷한 동기도 찾아볼 수 없으며 피고들이 이 사건 부동산을 매수하면서 D의 재산상태까지 알고 있었다고 볼 만한 뚜렷한 정황도 찾아볼 수 없는 점까지 고려하여 보면, D의 사해의사에도 불구하고 피고들의 사해행위에 대한 악의 역시 추정된다고 볼 수 없고, 오히려 선의가 증명되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제의 원고 주장은 받아들일 수 없다.

### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유성욱

(별지)

### 부동산의 표시

|                |                                                                                   |           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. 제주특별자치도 제주시 |  | 잡종지 2134㎡ |
| 2. 제주특별자치도 제주시 |                                                                                   | 임야 3714㎡  |
| 3. 제주특별자치도 제주시 |                                                                                   | 임야 1395㎡  |
| 4. 제주특별자치도 제주시 |                                                                                   | 임야 983㎡   |
| 5. 제주특별자치도 제주시 |                                                                                   | 임야 1415㎡  |
| 6. 제주특별자치도 제주시 |                                                                                   | 임야 548㎡   |

