

부산지방법원 동부지원 2021. 2. 4 선고 2019가단211449 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 세헌

담당변호사 김수정

피 고 A

소송대리인 변호사 임기태

변론 종결 2020. 10. 22.

판결 선고 2021. 2. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 B 사이에 경남 거제시 C 답 1,580㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2019. 1. 29. 체결된 매매계약을 158,740,028원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 158,740,028원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 주식회사 D 및 위 회사의 연대보증인인 B에 대하여 대위변제금 잔액 1,797,620,446원, 확정지연손해금 330,277원 합계 1,797,950,723원 및 그 중 1,797,620,446원에 대하여 대위변제일인 2019. 3. 29.부터 완제일까지 연 8%의 비율로 계산한 지연손해금 채권을 가지고 있다.

나. B은 2019. 1. 29. 피고와 사이에 이 사건 토지(1)에 관하여 매매대금 334,600,000원으로 된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실

2. 판단

가. B이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 토지를 피고에게 매도한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고 등 B의 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 다툰다.

1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있는데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래 관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조). 또한 사해행위의 수익자가 실수요자로서 통상적인 거래에 의하여 부동산을 매수하고, 수익자는 채무자와

친인척관계 등이 전혀 없어 채무자의 신용상태 등을 전혀 알 수 없는 처지에 있었으며, 부동산등기부상으로도 장기간 가압류기입등기 등이 마쳐진 바 없어 채무자의 신용상태를 의심할 여지가 없었고, 매매대금이 시세보다 현저히 낮다고 할 수도 없다면, 수익자는 채무자와의 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 부동산을 매수한 선의의 수익자로 보아야 할 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42100 판결의 취지 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 피고가 매도인인 B의 계좌가 아닌 F의 계좌로 계약금 50,000,000원을 송금하였고, 계약금을 제외한 나머지 매매대금은 소유권이전등기 후에 지급하는 등 이 사건 매매계약에 일반적인 매매계약과 다소 다른 부분이 있기는 하나, 을 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재와 증인 F의 증언, 이 법원의 감정인G에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약으로 B의 채권자인 원고의 공동담보에 부족이 생긴다는 사정을 알지 못하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 선의 항변은 이유 있고, 앞서 본 약의의 추정은 번복되었다고 할 것이므로, 결국 원고의 사해행위취소 및 원상회복 청구는 이유 없다.

① 피고 아내의 친구인 F은 남편의 지인 H로부터 이 사건 토지를 소개받자 평소 이 사건 토지 근처의 땅을 사고 싶다고 말하던 피고의 아내에게 위 토지를 소개해주었고, 피고 부부는 이 사건 토지가 바다가 보이고 주변에 리조트가 생길 예정이므로 땅값이 오를 것이라고 기대하여 위 토지를 매수하기로 한 것으로 보인다.

② 피고는 2019. 1. 28. F에게 계약금으로 50,000,000원을 송금하였고, 매매계약 체결일 다음날인 2019. 1. 30. B에게 이 사건 토지에 설정된 근저당권자 J조합의 근저당권 피담보채무액 182,600,000원을 뺀 나머지 102,000,000원을 수표 및 현금으로 지급하고 B으로부터 152,000,000원을 수령하였다는 현금확인증(을 제5호증)을 교부받았으며, 2019. 1. 31. 근저당권자인 J조합에 위 피담보채무 182,539,972원을 대위변제하였다.

③ 피고 부부와 F은 B와 친인척관계나 거래관계 등이 전혀 없어 B의 재산 또는 신용상태나 금융기관과의 거래상황 등을 전혀 알 수 없었던 것으로 보인다.

④ 이 사건 토지의 부동산등기부상 채권최고액 234,000,000원의 근저당권설정등기만 마쳐져

있었을 뿐 가압류기입등기 등 신용상태를 의심할 만한 등기는 없었다.

⑤ 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지의 시세는 331,800,000원 상당으로 이 사건토지의 매매대금이 시세보다 낮다고 보기도 어렵다.

⑥ 원고는 피고가 공인중개사 없이 이 사건 매매계약을 체결한 점을 문제 삼고 있으나, 피고는 법무사의 도움을 받아 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이와 같은 매매계약 체결 경위가 통상적이지 않다고 보기도 어렵다.

⑦ 원고는, 이 사건 매매계약의 매매계약서에는 매매대금 전액을 계약체결일에 일시불로 지급하고, 잔금 수령시 소유권을 이전하기로 되어 있음에도 불구하고, B이 F으로부터 계약금 50,000,000원을 교부받기도 전에 소유권이전등기를 먼저 마치는 등 계약 체결의 경위가 통상적이지 않다고 주장하나, 피고는 매매계약 체결 당시 B이 계약금 50,000,000원 외에 대출금을 제외한 나머지 돈을 당일 현금으로 지급해줄 수 있는 지 묻자 다음날 지급할 수 있다고 하였고, B이 소유권이전등기에 필요한 서류를 법무사에게 교부하자 다음날인 2019. 1. 30. B에게 대출금을 제외한 잔금을 수표와 현금으로 지급하게 된 것으로 보인다(F은 피고로부터 50,000,000원을 송금받고도 이 사건 매매계약체결일인 2019. 1. 29. B의 대리인 H에게 16,200,000원만 송금하고 H의 요구대로 나머지 돈을 그대로 보관하고 있었는데, 피고는 위와 같은 사정을 알지 못한 것으로 보인다).

⑧ 피고가 사해행위에 해당함을 알면서도 이 사건 토지를 매수할 만한 동기나 이유는 없었던 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 오윤경

1) 합병 전 C 답 1,356m² 및 E 답 224m²가 2019. 2. 13. 이 사건 토지로 합병되었다.