

부산지방법원 2021. 7. 21 선고 2020나61904 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 부산신용보증재단

소송대리인 변호사 노정석

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 금동우

변 론 종 결 2021. 6. 2.

판 결 선 고 2021. 7. 21.

제1 심판결 부산지방법원 2020. 10. 13. 선고 2019가단338409 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 피고와 제1심 공동피고 A 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 5. 21. 체결한 매매계약을 취소한다.
3. 피고는 제1심 공동피고 A에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 울산지방법원 양산등기소 2019. 5. 31. 접수 제23514호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
4. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 이유 부분 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 이유 부분 제3의 가항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

나. 사해행위 성립 여부

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 이유 부분 제3의 나항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고의 항변 요지

부동산중개업을 하던 피고는 제1심 공동피고 A(이하 'A'라고만 한다)에 대한 근저당권채권자인 D조합의 직원인 I으로부터 이 사건 부동산을 매수할 사람을 물색하여 달라는 부탁을 받았고, 이 사건 부동산을 매수하려는 사람을 찾지 못해 피고가 직접 A의 D조합에 대한 근저당권채무를 인수하면서 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 A의 채권자를 해함을 알지 못한 선의의 수익자라고 항변한다.

2) 판단

가) 관련 법리

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 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

나) 판단

제1심 증인 I의 일부증언에 의하면, 피고가 이 사건 매매계약 이전에 A와 서로 알고 있었던 관계는 아닌 것으로 보이나, 제1심 증인 I의 일부 증언과 제1심법원의 D조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합해보면, 피고가 A와 이 사건 매매계약 체결 이전 별다른 인적관계가 없었다는 사정만으로는 피고의 선의가 증명되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 5. 21. 시점과 가까운 같은 해 6. 2. 기준시점으로 D조합에서 평가한 이 사건 부동산의 감정평가액은 537,420,000원인바, 피고가 매매대금으로 자인하는 407,000,000원과는 100,000,000원 이상의 차이가 난다. 이는 이 사건 매매계약이 시가보다 현저히 낮은 가격에 체결된 것임을 보여 준다.

② 위와 같이 시가보다 현저히 낮은 가격에 계약이 체결된 배경에 관하여, 피고는 이 사건 부동산의 시가가 하락하는 추세였고, 나대지인 이 사건 부동산을 감정평가금액 그대로 인수할 사람은 없다는 취지로 주장한다. 이 사건 부동산에 대하여 2019. 산정된 감정평가액이 2018.에 비해 하락한 것으로 보이기는 하나, 이 사건 부동산에 대한 시가(감정평가액)가 계속 하락 중임을 인정할 만한 증거가

없고, 나대지는 오히려 신축이 자유롭다는 점에서 나대지 상태가 이 사건 부동산의 매매에 반드시 불리한 요소로 작용한다고 단정하기도 어렵다.

③ 피고가 부동산중개업자가 아닌 J조합 직원 I의 소개로 이 사건 매매계약을 체결한 것인데, 위 직원 I을 중립적인 제3자의 지위에만 있었다고 보기 어렵고, 피고는 이 사건 매매계약과 관련하여 A를 전혀 만난 사실이 없고 A와 매매대금에 대해서도 논의한 사실이 없다는 것인바, 이러한 사정은 이 사건 매매계약이 이례적임을 보여준다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 피고와 A 사이에 이 사건 부동산에 관하여 2019. 5. 21. 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하므로¹⁾, 피고는 원상회복으로 A에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고 원고의 청구를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박민수, 판사 신민석, 판사 양우창

별지

목 록

경상남도 양산시 대 202.8㎡-끝.-.

1) 이 사건 매매계약 이후 피고가 D조합의 근저당권에 관하여 계약인수를 원인으로 채무자를 피고로 변경하는 근저당권변경등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고가 가액배상이 아닌 원물반환을 구하고 있는 이상 이를 사해행위 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소된 경우와 동일하게 보아 가액배상을 명할 것은 아니다.