

서울북부지방법원 2023. 8. 10 선고 2022가단146328 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 우성

담당변호사 신종한

피 고 B

소송대리인 법무법인 해승

담당변호사 김원종

변 론 종 결 2023. 7. 6.

판 결 선 고 2023. 8. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 1. 6. 체결된 매매계약을 132,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 132,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터

다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결

(1) C은 2021. 1. 6. 공인중개사 D의 중개로 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)을 매매대금 320,000,000원에 매도하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. 주요 계약 내용은 아래와 같다.

○ 계약금 32,000,000원 중 3,000,000원은 계약 당일 지급하고 29,000,000원은 2021. 1. 7.까지 지급한다.

○ 잔금 288,000,000원은 2021. 1. 13. 지급한다.

○ 매도인은 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고 2021. 1. 13. 이 사건 아파트를 인도한다.

○ 매도인은 이 사건 아파트에 설정된 E 주식회사(이하 ‘E’이라 한다), F 명의의 2건의 근저당권 채권최고액 합계 254,800,000원¹⁾을 포함하여 권리 하자 및 부담을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다.

○ 매도인은 전세 놓는데 협조하기로 한다.

나. 피고는 C에게 아래 표와 같이 매매대금을 지급하였고, 2021. 1. 13. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며, 2021. 3. 2. C에게 잔금을 지급함과 동시에 이 사건 아파트에 거주하던 C의 딸 G으로부터 이 사건 아파트를 인도받고 중개인 D에게 중개수수료 1,300,000원을 지급하였다.

지급일	지급액(원)	비고
2021. 1. 6.	3,000,000	갑 제6호증(현금 지급)
2021. 1. 6.	10,000,000	갑 제6호증

2021. 1. 7.	19,000,000	갑 제6호증
2021. 1. 13.부터 2021. 1. 15.까지	68,000,000	갑 제6호증
2021. 3. 2.	166,924,262	갑 제6, 8호증, 을 제5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2021. 2. 26. 이 사건 아파트에 관하여 H 주식회사(이하 'H'라 한다)에게 155,250,000원의 근저당권설정등기를 마쳐준 후 135,000,000원을 대출받아 그 중 고객부담금(채권매입비, 말소비용, 인지대) 168,830원을 뺀 나머지 134,831,170원으로 C의 E에 대한 채무를 대신 변제하고, 피고가 E의 채권자인 법무법인 I에게 32,093,092원(대출원금 31,021,944원 + 이자 1,071,148원)을 직접 송금하여 줌으로써, 피고는 C의 E에 대한 채무 합계 166,924,262원을 대신 상환하는 방법으로 C에게 위 매매대금을 지급하였다.
	52,500,868	갑 제6, 8호증의 각 기재(피고가 C의 딸 G에게 입금하였고, 계좌 적요 란에 'J호잔금'이라고 기재하였다)
	169,400	갑 제6, 9호증, 을 제6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, C의 딸 G은 2021. 3. 2. 이 사건 아파트를 피고에게 인도하고, 피고는 같은 날 G이 그때까지 이 사건 아파트에 거주하면서 발생한 도시가스요금 169,400원 및 관리비 240,880원에 C의 부동산 중개수수료 1,195,738원을 더한 합계 1,606,018원을 D에게 송금하여, D가 위 도시가스요금 및 관리비를 납부한 사실을 인정할 수 있는바, 위 도시가스요금 및 관리비, 중개수수료는 원래 C이 부담해야 하는 것인데 피고가 이를 대신 부담함으로써 매매잔금 지급을 갈음하였다.
	240,880	
	1,195,738	

합계

321,031,148

1,031,148원 초과 지급

다. 이 사건 아파트에 설정되어 있던 2건의 근저당권설정등기 중 F 앞으로 설정된

근저당권설정등기는 2021. 1. 13. 해지되어 말소되었고, E 앞으로 설정된 근저당권설정등기는 위

나.항에서 본 바와 같이 피고가 C의 E에 대한 채무를 대신 상환함으로써 2021. 3. 2. 해지되어

말소되었다.

라. 한편 피고는 2021. 1. 17. K과 사이에, 이 사건 아파트에 관하여 전세보증금

250,000,000원(계약금 25,000,000원, 잔금 225,000,000원은 2021. 4. 2. 지불), 전세기간

2021. 4. 5.부터 2023. 4. 4.까지 2년으로 하는 전세계약을 체결하였고, 이 사건 아파트에 설정되어

있던 E 주식회사 명의의 채권최고액 184,000,000원의 근저당권설정등기는 2021. 2. 말까지

말소하기로 하였다. 이에 따라 피고는 위 나.항에서 본 바와 같이 2021. 2. 26. H에게 근저당권을

설정하여 준 후 대출을 받아 2021. 3. 2. E 명의의 근저당권설정등기를 말소하였고, 2021. 4. 2.

K로부터 전세보증금 잔금을 받아 H에 대한 위 대출금 채무를 변제한 후 H 명의의

근저당권설정등기도 말소하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 6, 8, 9, 13호증, 을 제5 내지 8호증의 각 기재(가지번호가 있는

것은 가지번호도 포함), 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소 및 원상회복청구에 관한 판단

가. 피보전채권

갑 제2, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2018. 10.경 C이 조직한 계에 가입한

후 2020. 9.경까지 C에게 총 110,500,000원 상당의 계불입금을 납입하였으나 C으로부터 약정한

계금을 지급받지 못함으로써 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 C에 대하여 위 110,500,000원

상당의 계금 지급채권 내지 계불입금 반환채권을 가지고 있었던 사실을 인정할 수 있는바2), 이러한

채권은 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결).

앞서 든 증거들에 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에 대한 110,500,000원 상당의 계금 관련 채무, L에 대한 84,800,000원 상당의 계불입금 반환채무, M에 대한 34,000,000원 상당의 계금 관련 채무 등 다수의 채무를 부담하고 있었던 사실, L, M 등 채권자들은 2021.경 C을 업무상 배임 등으로 고소를 하였으나 C의 소재 불명으로 수사 중지가 되었던 사실, 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산으로는 N은행 예금 4,359,108원 및 이 사건 아파트가 있었던 사실, 이 사건 아파트의 시가는 이 사건 매매계약상 매매대금인 320,000,000원으로 추인되나 이 사건 아파트에 대하여는 E 및 F 앞으로 채권최고액 합계 254,800,000원 상당의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 C은 피고로부터 받은 매매대금을 모두 인출한 것으로 보이고, 다수의 채무에 쫓겨 현재 소재가 불분명한 상황인 점 등의 사정을 더하여 보면, C은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었다고 볼 수 있다.

C이 위와 같은 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 통하여 자신의 유일한 부동산인 이 사건 아파트를 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 C의 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고 C의 사해의사도 추정되며, 그에 따라 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의 주장에 관한 판단

피고는 공인중개사인 D로부터 이 사건 아파트를 소개받고 C과 정상적으로 이 사건 매매계약을 체결하였을 뿐 이 사건 매매계약 당시 C이 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 매매계약이 C의 일반채권자들을 해하는 것임을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 앞서 본 기초사실과 앞서 든 증거들 및 갑 제7, 10, 12호증, 을 제9 내지 18, 20 내지 23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 수익자인 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 C의 일반 채권자들을 해하는 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 상당하다.

① 피고는 기존에 거주하던 아파트의 전세계약 만료를 앞두고 새롭게 매수할 아파트를 알아보던 중 부동산중개사무소를 운영하던 공인중개사 D를 통해 이 사건 아파트를 소개받고 당일 가계약금 300만 원을 현금으로 지급한 후 C과 이 사건 매매계약을 체결하였던 것이고, 그 전에 피고와 C이 서로 친인척 관계 내지 지인이라거나 종전 거래관계 등을 통하여 이미 알고 있었던 관계라고 볼 만한 증거나 사정은 없으므로, 피고로서는 이 사건 매매계약 당시 C의 구체적인 신용상태나 거래 경위에 대해 알기 어려웠다고 보인다.

② 이 사건 아파트는 이 사건 매매계약 체결 당일 오후 3시 무렵 부동산 중개업자들의 웹사이트에 매물로 등록되었다가 그 후 잔금 지급일에 이르러 삭제된 실제 매물이었다.

③ 이 사건 매매계약의 매매대금(320,000,000원)이 2021. 1.경 같은 아파트의 같은 평수 아파트의 매매대금(285,000,000원, 272,000,000원)에 비해 다소 비싸기는 하나, 그 당시 아파트 가격이 오르는 추세여서 이 사건 매매계약 체결 후 약 2개월이 지난 2021. 3.경 이후에는 이 사건 매매계약의 매매대금을 훨씬 웃도는 금액(380,000,000원, 347,000,000원 등)으로 거래가 다수 이루어졌다.

④ 피고는 자신의 돈에 대출금을 보태고 새로 전세계약을 체결하여 받은 전세보증금으로 C에게

매매대금을 모두 지급하고 이 사건 아파트에 채무자를 C으로 하여 설정된 근저당권을 말소하였으며, 잔금 지급일에 중개인인 D에게 중개수수료 1,300,000원을 모두 지급하였는바, 피고가 지급한 위 매매대금이 실제로 C에게 전달되지 않았다는 사정이 드러나 있지 않고, 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾기도 어렵다.

⑤ 피고는 공과금, 대출이자 등을 정산하는 과정에서 매매대금으로 약정한 금액을 초과하여 지급한 것으로 보이나, 이는 앞서 본 기초사실과 같이 피고가 매매대금 중 100,000,000원을 제외한 나머지 금액을 C에게 직접 지급하는 대신 일부는 C의 E에 대한 채무를 대신 변제하고 일부는 G에게 송금하고 일부는 아파트 관리비 및 도시가스요금과 중개수수료를 정산하는 방법으로 지급하는 등 다소 복잡한 이행 과정에서 착오가 있었던 것으로 보인다.

⑥ 피고는 당초 이 사건 매매계약 후 이 사건 아파트에 직접 거주하고자 하였다가 이 사건 매매계약 진행 도중에 피고가 이 사건 아파트에 직접 거주하지 않고 타인에게 전세를 주기로 하고 자신은 종전에 거주하던 아파트의 전세계약을 갱신하는 것으로 변경되었으나, 이는 그 당시 C이 미국 출국을 앞두고 있었고 이 사건 아파트에 실제로 거주하던 C의 딸 G의 사정으로 입주가능일이 미루어지는 등의 사정이 생겼으며 그로 인해 피고가 거주하던 종전 아파트의 전세보증금에 관한 전세자금대출 일정과도 맞지 않게 되어 피고는 종전 아파트에 계속 거주하기로 하고 이 사건 아파트는 타인에게 전세를 주기로 하였던 것으로 보인다.

⑦ 갑 제6, 9호증, 을 제23호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 C이 피고에게 ‘코로나로 인하여 세금을 제때 내지 못한 관계로 국세청에서 세금 압류가 들어올 수 있고 1월 중에 미국에 사는 딸의 집으로 가면 등기 이전을 못하게 되니 우선 1억 원을 지급하고 등기이전을 먼저 해간 후 잔금을 마무리하자.’는 조건을 제시하여 잔금 지급 전에 소유권이전등기를 먼저 마치게 된 사실을 인정할 수 있으나, 위 증거들에 의하더라도 그 당시 C이 세금을 얼마나 내지 못했는지, 경제적 형편이 어떠했는지에 대하여 구체적으로 말하지 않았던 것으로 보이고, C은 조속한 미국 출국을 앞두고 있었으며, 이 사건 아파트에는 별다른 압류나 가압류등기가 마쳐진 적이 없었던 점 등에 비추어 볼 때, C이 위와 같은 제안을 하였고 실제로 피고가 그 제안을 받아들여 잔금 지급 전에 이 사건 아파트에 관하여 먼저 소유권이전등기를 마쳤다고 하여 이 사건 매매계약 당시 피고가 C의 채무초과 상태를

알았다고 보기는 어렵다.

⑧ 갑 제10호증, 을 제9 내지 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 후인 2021. 1. 9. 피고가 D 및 그 딸인 O와 함께 P로부터 이 사건 아파트와 같은 동 Q호를 매수하여 그 대금을 부담하는 등의 거래관계가 있었던 것으로 보이나, 이는 위 증거들에 의하면 이 사건 매매계약 체결 후 피고와 중개인 측 사이에 이루어진 다른 부동산에 대한 별도의 거래관계로 보이므로, 위와 같은 거래관계를 이유로 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위라는 것을 알았다고 보기는 어렵다.

라. 소결론

따라서 피고의 선의 주장은 이유 있으므로 원고의 사해행위취소 및 이에 따른 원상회복청구는 이유 없다.

3. 결론

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

판사 김철환

별지

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

경기도 의정부시 아파트 동

[도로명주소] 경기도 의정부시

철근콘크리트조 평슬라브지붕 24층 아파트

1층내지 2층 345.4112㎡

3층내지 4층 435.4096㎡

5층내지 24층 425.8896㎡

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 :

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 84.8384㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 경기도 의정부시 대 15859㎡

대지권의 종류 : 소유권 대지권

대지권 비율 : 15859분의 36.29㎡

1) ① 2020. 4. 8.자 근저당권(근저당권자 E 주식회사, 채무자 C, 채권최고액 184,800,000원)

② 2020. 11. 26.자 근저당권(근저당권자 F, 채무자 C, 채권최고액 70,000,000원)

2) 원고는 C이 조직한 계의 2구좌에 가입한 후 불입한 계금 및 그에 대한 이자를 포함하여 각 구좌별로 60,000,000원씩 합계 120,000,000원을 지급받기로 약정하였으므로 위 120,000,000원 및 그에 대한 이 사건 변론종결일까지의 지연이자 약 12,000,000원을 합하여 합계 132,000,000원을 피보전채권으로 주장하나, 원고가 C으로부터 각 구좌별로 60,000,000원씩 합계 120,000,000원을 지급받기로 약정하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피보전채권은 원고가 C에 실제로 납입한 계불입금 110,500,000원에 한하여 인정한다.