

서울중앙지방법원 2022. 10. 18 선고 2021나60306 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 경기신용보증재단

소송대리인 법무법인 목민

담당변호사 배은서

피고, 항소인 B

변 론 종 결 2022. 8. 23.

판 결 선 고 2022. 10. 18.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 8. 18. 선고 2021가단5028528 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 원고와 피고 사이에 생긴 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

파주시 C 임야 9,086㎡에 관하여,

가. 피고와 (주)A 사이에 2020. 8. 31. 체결된 매매예약을 취소하고,

나. 피고는 (주)A에게 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 9. 2. 접수 제76804호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2020. 7. 23. (주)A와 사이에 파주시 C 임야 9,086㎡(이하 ‘이 사건 임야’라 한다), H 전 182㎡를 7억 5,000만 원에 매수하기로 하면서 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하였다.

매매대금	칠억오천만원(750,000,000)	
계약금	이천만원(20,000,000)	계약시에 지불하고 영수함
잔금	삼천만원(30,000,000)	8/20

[특약사항]

- * 허가는 매도인으로 접수하고 허가득후 수허가자 변경을 한다
- * 명의 이전시 부채정리는 매수인이 한다.
- * 명의이전 까지 금융권 이자는 매도인이 부담한다.
- * 설정금액 이억원은 매도인이 정리하며 매수인은 이억원으로 정산한다.
- * 잔금은 2020. 8. 20.로 한다.
- * 명의이전은 8.20. 잔금지급 후로 한다.

나. (주)A는 2020. 9. 2. 피고에게 이 사건 임야에 관하여 2020. 8. 31.자 매매예약(이하 ‘이 사건

매매예약'이라 한다)을 원인으로 한 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 9. 2. 접수 제76804호로 마친 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. 한편 이 사건 매매예약 당시 (주)A는 적극재산보다 소극재산이 많은 채무초과 상태에 빠져 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제4, 5, 6호증1) (가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

(주)A가 이 사건 임야 외에 별다른 재산이 없음에도 불구하고 피고와 매매계약 및 매매예약을 체결한 후 매매예약을 원인으로 한 이 사건 가등기를 마쳐주었고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 따라서 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 이 사건 매매예약 당시 원고의 (주)A에 대한 구상금채권 발생의 기초가 되는 법률관계인 신용보증약정이 성립되어 있었고, (주)A는 자금난으로 가까운 장래에 원고에 대하여 구상금 채무를 부담하게 될 고도의 개연성이 있었다. 실제로 (주)A가 이 사건 매매예약일부터 불과 15일 후인 2020. 9. 15. 대출금 이자연체로 신용보증사고를 냄으로써 원고의 (주)A에 대한 사전구상권이 발생하였고, 이후 원고의 보증채무 이행으로 사후구상권도 발생하였다. 따라서 원고의 사전구상권 및 사후구상권 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) (주)A가 채무초과 상태에서 사실상 유일한 재산인 이 사건 임야에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳐준 행위는 원고를 포함한 채권자들의 공동담보에 부족을 초래하는 사해행위가 된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

- 1) 피고는 이 사건 매매예약이 원고 등 (주)A의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못한 채 이 사건 매매예약을 체결한 선의의 수익자라고 항변한다.
- 2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 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 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).
- 3) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 각 증거 및 을 제1 내지 3, 7 내지 28, 30, 31호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합해 보면, 피고는 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 상당하다. 따라서 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있다.
 - ① 피고는 건설업을 하고 있어 컴퓨터 및 주변기기 제조, 도소매업 등을 하는 (주)A의 영업상황이나 채무상태를 파악하기는 어려웠을 것으로 보이고, 피고와 (주)A가 서로 경제적으로 밀접한 관계에 있다고 볼 만한 사정도 없다. 이 사건 임야 중 I조합 명의로 근저당권 및 지상권설정등기와 (주)J 명의로 근저당권설정등기 외에 다른 제한물권이나 가압류등기가 설정되어 있지 않았고, 그 밖에 피고가 (주)A의 신용상태를 의심할 만한 사정도 드러나지 않는다.
 - ② 피고는 이 사건 임야에 근린생활시설을 신축하여 개발시행 등을 목적으로 이 사건 매매예약 이전인 2020. 7. 23. (주)A로부터 이 사건 임야를 매수하는 매매계약을 체결하면서 그 계약금 및 잔금으로 합계 5,000만 원을 (주)A에게 지급하였고, 특약사항으로 이 사건 임야에 설정되어 있던 선순위 근저당권의 채무 합계 7억 원을 피고가 인수하기로 하였다. 다만, (주)A가 2019. 3. 25.경 이 사건 임야에 관하여 관할관청으로부터 도로점용허가를 받은 적이 있어, 피고는 관할관청으로부터 (주)A 명의로 개발행위허가를 받아 추후 허가자를 피고로 변경하려고 하였는데 위 개발행위 허가를 받기까지 상당한 기간이 소요되므로, 피고의 위 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이 사건 매매예약에 기한 가등기를 마쳤다.

③ 피고는 이 사건 매매예약 이후 이 사건 임야의 근저당권자이자 지상권자인 I조합으로부터 근린생활시설 건축을 위하여 담보토지사용신청 및 승낙서를 받았고, (주)A의 I조합에 대한 근저당권 피담보채무에 관하여 근보증을 하였다.

④ 피고는 이 사건 매매예약 이후 이 사건 임야에 관한 개발행위 허가를 위하여 관할관청의 요구에 따라 서류보완 등 민원 사무를 처리하고, 2021. 1.경 관할관청으로부터 '이 사건 각 토지에 근린생활시설 부지조성'을 위하여 개발행위를 허가받았다. 피고는 관할관청에 위 개발행위허가에 따른 등록면허세, 이행보증금 등을 납부하였다.

⑤ (주)A가 2018. 6.경 이 사건 임야를 6억 9,000만 원에 매수하였고, 이 사건 임야에 묘지가 존재하고 있는 점 등을 감안할 때, 피고가 시세보다 현저히 낮은 가격으로 이 사건 임야에 관한 매매계약 내지 매매예약을 체결하였다고 보기 어려운 점, 피고가 이 사건 매매예약을 체결하게 된 목적과 매매예약 체결 이후 토지 이용 상황 등을 보면, 이 사건 매매예약은 정상적인 거래라고 봄이 상당하다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고의 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김성곤, 판사 이흥관, 판사 윤동연

1) 피고가 제1심에서 제출한 증거들은 '을나'로 정리되어 있는데, 이를 '을호증'으로 본다.