

부산지방법원 서부지원 2021. 1. 14 선고 2019가단3484 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 백중현

피 고 1. B

2. C

소송대리인 변호사 박재균

변론 종결 2020. 11. 19.

판결 선고 2021. 1. 14.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 124,460,000원과 이에 대하여 2019. 7. 13.부터 갚는 날까지 연12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고와 피고 B 사이에서는 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에서는 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고들 사이의 별지 목록 기재 부동산의 분양권에 관하여 2018. 10. 24. 체결한 분양권 매매계약을 취소하고, 피고 C은 원고에게 124,460,000원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 2014. 10. 16.부터 2017. 8. 29.까지 대여금 합계 124,460,120원중 124,460,000원의 반환청구

나. 공시송달에 의한 판결 (민사소송법 제208조 제3항 제3호)

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 원고는 피고 B에게 2014. 10. 16. 400만 원을 지급한 것을 비롯하여 2017. 8.29.970만 원을 지급하여 합계 124,460,120원을 대여하였다.

2) 피고 B은 2017. 10. 18. 주식회사 D과 별지 목록 기재 부동산(아래에서는 '이 사건 부동산', 그 분양권을 '이 사건 분양권'이라고 한다)에 관하여 분양금액을 333,900,000원으로 한 분양계약을 체결하고, 2017. 10. 18. E 등으로부터 67,850,000원을 송금받아 같은 날 D에게 계약금 66,780,000원을 송금하고, 주식회사 F에게 확장비의 10%에 해당하는 금액 1,064,000원을 송금하였으며, 2018. 2. 9. E으로부터 차용하여 1차 중도금 33,390,000원과 400만 원을 지급하였고, 2018. 7. 18. 및 7. 19. D에게 2차 중도금 33,390,000원을 지급하였다.

3) 피고 B은 2018. 10. 24. G의 중개로 피고 C과 이 사건 분양권에 관하여 분양금액 333,900,000원, 확장비 10,840,000원, 옵션비 5,800,000원, 프리미엄 40,000,000원을더한

금액인 390,540,000원을 매매대금으로 하는 매매계약을 체결하면서(아래에서는 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 그때까지 피고 B이 분양대금과 확장비, 옵션비로 지출한 135,224,000원과 프리미엄 40,000,000원을 지급받기로 약정하였다.

피고 B은 그 다음날인 2018. 10. 25. 피고 C으로부터 자기앞수표로 합계 175,224,000원을 받으면서 이 사건 분양권의 수분양자명의를 피고 C으로 변경하여 주었다. 피고 B이 수령한 자기앞수표 중 1억 원은 E에게 입금되었고, 4,000만 원은 H에게 입금되었으며, 1,000만 원 2장은 양도소득세 처리를 위하여 G에게 교부되었다.

한편, 피고 C은 2018. 10. 23. I으로부터 입금받은 2,000만 원, 2018. 10. 24. J, K으로부터 입금받은 돈, 대출금 등을 합쳐 위 분양권 매매대금을 마련하였다.

4) 피고 C은 2018. 12. 12. D에게 3차 중도금 33,390,000원을 송금하고, 2019. 8. 14. 변액보험 해지환급금으로 4차 내지 6차 중도금을 송금하였으며, 2020. 10. 6. 잔금을 납입하고 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 하였다.

이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 분양권과 같은 분양권의 거래가격(프리미엄)은 4,000만 원 내지 5,000만 원 정도였다.

5) 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 및 이후 이 사건 분양권 외에 별다른 재산을 가지고 있지 않다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제3호증, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제6호증, 을나 제1호증 내지 을나 제18호증의 각 기재, 증인 G의 증언, L은행 및 M은행에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

나. 판 단

1) 원고의 주장내용

피고 B은 원고를 비롯한 여러 채권자들에 대하여 채무를 부담한 상태에서 이 사건 분양권을 피고 C에게 매도함으로써 채권자들을 위한 공동담보를 부족하게 하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 나아가 피고 B의 사해의사, 피고 C의 악의도 인정된다. 이 사건 매매계약은

사해행위로서 취소되어야 하고, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 분양권에 기하여 이 사건 부동산에 관하여 피고 C 명의의 소유권이 전등기가 마쳐짐으로써 원물인 이 사건 분양권의 반환이 곤란하게 되었으므로, 가액배상으로 피고는 원고에게 원고의 채권액 124,460,000원과 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피보전채권의 존재

위의 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B에 대하여 124,460,000원 상당의 대여금반환채권을 가지고 있었음을 알 수 있고, 이러한 대여금반환채권은 채권자취소권 행사에 있어서 피보전채권에 해당한다.

3) 사해행위의 성립과 채무자의 사해의사, 수익자의 악의 여부

가) 위의 인정사실에 의하면, 피고 B은 별다른 재산을 소유하지 않은 상태에서 이 사건 분양권을 피고 C에게 매도하여 채권자들을 위한 공동담보의 부족을 초래하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

나아가 피고 B은 유일한 재산을 처분하면서 그로 인하여 채권자들의 공동담보가 부족하게 되리라는 점을 알았다고 보이고, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

나) 이에 대하여 피고 C은 이 사건 매매계약은 부동산중개업소를 통하여 이루어진거래로서 피고 B의 자력이나 채권자들의 존재를 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

사해행위취소소송에서 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 한다(대법원2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 더하면 피고 C은 2016년경 부산 강서구 N 아파트 매매거래를 하면서 G을 알게 되었고, 공인중개사인 G을 통하여 피고 B과 이 사건 매매계약의 내용을 협상하였을 뿐 직접 피고 B을 만난 적이 없고, 다만 이 사건 분양권 명의 변경을 위하여 시공사인 F 사무실에 방문하였을 때 피고 B을 처음 만났던사실을 인정할 수 있고, 이러한 사실에다가 앞서 인정한 사실에서

알 수 있는 사정 즉, 1 피고 C은 지인들로부터 돈을 빌리고 금융기관으로부터 대출을 받아 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 조달하였던 점, 2 이 사건 매매계약에 정해진 매매대금 특히프리미엄은 당시 이 사건 부동산과 같은 단지의 아파트 분양권에 대하여 형성된 프리미엄과 유사한 액수였던 점, 3 피고 C은 피고 B에게 이 사건 매매계약에서 정해진 매매대금을 모두 지급하였던 점 등을 보태어 보면, 피고 C은 피고 B의 무자력 여부나 채무 상태를 알지 못한 상태에서 공인중개사를 통하여 통상적이고 정상적인 거래방법으로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보는 것이 타당하므로, 약의 추정은 반복되었다.

4) 결국 원고의 사해행위취소청구는 받아들일 수 없다.

다. 결론

원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한 다

판사 현의선

별지.

부동산의 표시

부산광역시 강서구 동 번지
아파트 호