

부산지방법원 2021. 5. 21 선고 2020가단318548 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 신용보증기금
소송대리인 법무법인 금정
담당변호사 이중섭

피 고 A
소송대리인 변호사 고지현
변 론 종 결 2021. 4. 23.
판 결 선 고 2021. 5. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주식회사 B와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 4. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 주식회사 B에 위 각 부동산에 관하여 부산지방법원 부산진등기소 2019. 11. 4. 접수 제52752호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 3. 24. 주식회사 B(이하 ‘소외 회사’라 한다)와 보증금액 225,000,000원, 보증기간 2014. 3. 24.부터 2015. 3. 23.까지로 정하여 신용보증약정을 체결하였고, 소외 회사는 위 신용보증약정에 따라 기업은행으로부터 중소기업자금 250,000,000원을 대출받았는데, 이후 위 보증기간은 2020. 3. 20.까지로 변경되었다. 또한 원고는 2016. 3. 15. 소외 회사와 보증금액 68,000,000원, 보증기간 2016. 3. 15.부터 2017. 3. 14.까지로 정하여 신용보증약정을 체결하였고, 소외 회사는 위 신용보증약정에 따라 기업은행으로부터 중소기업자금 80,000,000원을 대출받았는데, 이후 위 보증기간은 2020. 3. 13.까지로 변경되었다.

나. 소외 회사의 2020. 3. 16.경 원금연체로 인해 신용보증사고가 발생하였다.

다. 소외 회사는 신용보증사고 발생 4개월여 전인 2019. 11. 4.경 피고와 사이에 자신 소유의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 대금을 155,820,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 대금 155,820,000원을 지급받고, 부산지방법원 부산진등기소 접수 제52752호로 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6, 8, 9호증, 을 제4 내지 6, 10, 11호증, 사상구청 세무과, C기관에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에 의하면, 소외 회사는 자신 소유의 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 소외 회사의 사해의사 역시 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고는 ‘이 사건 각 부동산은 피고가 건설한 D건물 E동에 소재한 상가들로서 피고가 최초 소유자였다가 2015. 7.경 이를 소외 회사에 매도하였는데, 소외 회사가 2019. 7.경 사무실을 이전할

계획이 있다며 건축주였던 피고에게 다시 살 의향이 있는지를 물어왔고, 피고는 상가 앞에 F아파트 재개발 호재가 있는 등 사업적으로 판단하여 재매수를 결정하고 매수한 것으로, 소외 회사가 채무초과 상태인지 여부에 대해서는 전혀 모르는 상태에서 선의로 취득하였다'라는 취지로 주장하므로 살피건대, 을 제4 내지 6, 8, 9호증의 각 기재, 감정인 G에 대한 시가감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ○ 신용보증사고가 발생한 2020. 3. 16.로부터 약 4개월여 전인 2019. 11. 4. 이 사건 매매계약이 체결된 점, ○ 이 사건 매매계약 무렵인 2019. 11. 14. 기준 이 사건 각 부동산의 감정평가액은 각 78,000,000원씩 합계 156,000,000원으로, 이 사건 매매계약이 시세에 부합하는 가격으로 이루어진 것으로 보이는 점, ○ 피고는 D건물 E동에서 이 사건 각 부동산 외에도 H호, I호, J호를 소유하고 있는 등 주변 여러 부동산을 보유하고 부동산임대업을 하고 있는 점, ○ 피고와 소외 회사 사이에 이 사건 매매계약 외에 경제적 거래관계나 이해관계가 있음을 확인할 아무런 자료도 없는 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 매수한 선의의 수익자로 봄이 상당하다고 할 것인바, 피고의 위 항변은 이유 있다.

3. 결론

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

판사 김경진

목 록

1. 1동의 건물의 표시

부산 부산진구 K, L, M에 있는 D건물

E동

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 구매시설, 생활시설, 의료시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: N

구 조: 철근콘크리트조

면 적: O호 67.50㎡

대지권의 표시

토지권의 표시: 1. 부산 부산진구 K 대 15129㎡

 2. 부산 부산진구 L 대 817㎡

 3. 부산 부산진구 M 대 24190㎡

대지권의 종류: 1, 2, 3 소유권대지권

대지권의 비율: 40136000분의 11630

2. 1동의 건물의 표시

부산 부산진구 K, L, M에 있는 D건물

E동

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 구매시설, 생활시설, 의료시설

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: P

구 조: 철근콘크리트조

면 적: Q호 67.50㎡

대지권의 표시

토지권의 표시: 1. 부산 부산진구 K 대 15129㎡

2. 부산 부산진구 L 대 817m²

3. 부산 부산진구 M 대 24190m²

대지권의 종류: 1, 2, 3 소유권대지권

대지권의 비율: 40136000분의 11630. 끝

