

서울남부지방법원 2021. 6. 10 선고 2020가합104515 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 김형근

피고1. B

2. C

소송대리인 법무법인 경인

담당변호사 양기오

변론 종결2021. 5. 6.

판결 선고2021. 6. 10.

주 문

1. 별지 부동산 목록 제1, 2, 4항 기재 각 토지 및 같은 목록 제3항 기재 토지 중 1/2 지분에 관하여,
가. 피고 B과 D 사이에 2018. 9. 27. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고 B은 D에게 대구지방법원 문경등기소 2018. 10. 17. 접수 제15079호로 마친 각
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 별지 부동산 목록 제3항 기재 토지 중 1/2지분에 관하여,
가. 피고 B과 D 사이에 2018. 11. 19. 체결된 매매계약을 취소하고,
나. 피고 B은 D에게 대구지방법원 문경등기소 2018. 11. 21. 접수 제17143호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 피고 C와 D 사이에 별지 부동산 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 7. 체결된 매매계약을 250,465,785원 및 그중 154,535,580원에 대하여 2020. 3. 12.부터 이 사건 변론종결일까지 연 13.54%, 50,472,954원에 대하여 2020. 3. 12.부터 이 사건 변론종결일까지 연 9.35%, 5,049,006원에 대하여 2020. 3. 12.부터 이 사건 변론종결일까지 연 8.16%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소하고, 피고 C는 원고에게 위 돈 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인

별지 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조: 자백간주(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항)

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정 사실

1) 원고는 아래 표와 같이 농업회사법인 E 주식회사에 대출을 해 주었고, 위 회사의 이사인 D은 위 각 대출 채무에 관하여 각 근보증 한도 내에서 연대보증책임을 지기로 하는 한정근보증계약을 체결하였다. 2020. 3. 11. 기준으로 D의 원고에 대한 채무는 합계 250,465,785원이다.

1	2014. 7. 3.	기업일반 자금대출	160,000,000	220,000,000	179,014,200
2	2014. 10. 2.	상동	300,000,000	66,000,000	64,805,556
3	2016. 3. 28.	상동	90,000,000	14,850,000	6,646,029
합계	300,850,000		250,465,785		

2) D은 2019. 1. 7. 피고 C와 사이에 별지 부동산 목록 제5항 기재 건물(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매 대금을 380,000,000원으로 정하여 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 1. 16. 피고 C에게 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 이 사건 아파트에는 2015. 10. 5. 설정된 근저당권자 주식회사 F(이하 'F은행'이라 한다), 채권최고액 36,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었으나, 이 사건 매매계약 체결 이후인 2019. 1. 9. 위 근저당권설정등기가 말소되었다.

4) D은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제2, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

나. 당사자 주장의 요지

1) 원고 이 사건 매매계약 당시 D은 채무 초과 상태였으므로 위 매매계약은 D에 대한 일반채권자인 원고에 대한 사해행위이고, D와 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다. 피고 C는 D의 오빠인 G와 함께 사업을 하는 관계로 친분이 있어 D의 재정 상황을 알고 이 사건 매매계약을 체결하였을 가능성이 있으므로 피고 C의 악의 추정이 반복되었다고 볼 수 없다.

이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고 기존의 근저당권이 이 사건 매매계약 후 말소되었으므로 그 취소 범위는 원고의 채권 금액을 한도로 한 이 사건 아파트의 공동담보 가액 상당이다. 그중 적은 원고의 채권 금액 범위 내에서 이 사건 매매계약의 취소와 가액배상으로 그 금액의 지급을 청구한다.

2) 피고 C 이 사건 매매계약 당시 D의 채권자인 원고를 해함을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다.

다. 판단

1) 앞서 든 증거들에 갑 제7호증, 을 제4, 6 내지 14, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 의하면, 피고 C는 이 사건 매매계약 당시 위 매매계약이 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못한 선의의 수익자라고 보는 것이 타당하다.

가) H아파트 시세에 의하면, 2019. 5. 기준이 사건 아파트의 시세는 300,000,000원에서 350,000,000원 사이인데, 2019. 1. 7. 체결된 이 사건 매매계약에 따른 매매 대금은 이를 초과하는 380,000,000원이다. 피고 C는 그 금액으로 이 사건 아파트에 관하여 부동산 거래 신고, 취득세 신고 등을 하고 법무사 비용까지 지출하였다. 이 사건 매매계약이 공인중개사의 중개로 체결된 점을 보태면 매매 대금, 체결 경위 등에 특별히 의심할 만한 사정이 없다.

나) 피고 C는 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 D의 I에 대한 170,000,000원의 임대차보증금 반환채무를 승계하기로 하였고, D 명의의 계좌로 2019. 1. 7. 28,000,000원, 같은 달 16. 182,000,000원, 합계 210,000,000원을 송금하였다. 이로써 피고 C는 D에게 이 사건 매매계약에 따른 매매 대금 380,000,000원을 모두 지급하였다.

다) D은 2019. 1. 9. 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 이 사건 아파트에 설정되어 있던 F은행 명의의 근저당권설정등기를 말소하였고, 2019. 1. 17. 주식회사 A에 대한 채무 221,156,781원을 변제하였다. 이러한 사실은 피고 C가 지급한 매매 대금이 실제 D에게 귀속되었다는 점을 뒷받침한다.

라) 이 사건 매매계약 당시 부동산등기부상 이 사건 아파트에는 금융기관인 F은행을 근저당권자로 하는 채권최고액 36,000,000원의 근저당권설정등기가 존재하였다. 그러나 위 근저당권설정등기는 D이 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 위 매매계약 체결 2일 이후에 말소하였다. 그 이외에 가압류나 가처분기입등기, 전세권이나 지상권설정등기, 다른 근저당권설정등기 등과 같은 D의 신용상태를 의심하게 할 부동산등기부 기재는 나타나 있지 않았다.

마) 피고 C는 D의 오빠 G, 언니인 피고 B와 거래관계 등을 통한 친분이 있었고, G의 소개로 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그러나 피고 C가 D와 직접적인 친분 관계나 거래관계가 있었다거나 이 사건 매매계약 당시 G나 피고 B를 통하여 D의 채무 초과 상태를 알고 있었다고 볼 자료가 없다. 피고 C가 대표이사로 재직하던 주식회사 J의 사무실이 2019. 1. 24. D이 운영하던 농업회사법인 E 주식회사가 있던 서울 성동구 K, 1층으로 이전하였으나, 위 사무실 이전은 이 사건 매매계약 체결 이후에

이루어졌다. 달리 피고 C가 사해행위임을 알면서도 굳이 이 사건 매매계약을 체결할 만한 특별한 동기 내지 이유를 찾아볼 수 없다.

2) 따라서 피고 C의 선의 항변은 이유 있으므로, 원고의 피고 C에 대한 사해행위 취소 청구는 나머지 점에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강성수

판사강수민

판사박세라

별지