

서울중앙지방법원 2021. 1. 15 선고 2018가단5102471 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 도담

담당변호사 김정환

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 곽한승

변론 종결 2020. 12. 11.

판결 선고 2021. 1. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 5. 15. 체결한 부동산매매계약을

82,600,000원 한도 내에서 취소한다. 피고들은 원고에게 82,600,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 D에 대한 피보전채권

1) 원고는 2017. 4. 21.경 E에 대하여 병원 양도대금채무의 지급을 구하고 D에 대하여 연대보증채무의 지급을 구하는 소를 제기하였다.

2) 위 소송에서는 2020. 7. 16. 서울중앙지방법원 2017가합528245(본소), 2018가합532234(반소)호로 "D는 E와 연대하여 원고에게 1 238,433,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈과, 2 8,382,169원 및 그중 353,879원에 대하여는 2017. 9. 13.부터, 8,028,290원에 대하여는 2020. 5. 11.부터 각 2020. 7. 16.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라."는 내용의 판결이 선고되었다.

나. D와 피고들 사이의 매매계약

1) D는 2017. 5. 15. 피고들에게 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 중 각 1/2 지분을 총 매매대금 319,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고들 앞으로 각 1/2 지분에 관한 소유권이 전등기를 마쳤다.

2) 당시 D와 피고들은, D가 피고들에게 이 사건 아파트를 양도함과 동시에 피고들이 D에게 위 아파트를 임대해 주기로 하는 내용의 전세계약(이하 '이 사건 전세계약'이라 한다)을 함께 체결하였다.

3) 이 사건 매매계약 및 전세계약의 주요 내용은 아래와 같다.

[이 사건 매매계약의 주요내용]

○ 매매대금 : 319,000,000원

- 계약금 10,000,000원은 계약 당일 지급

- 잔금 309,000,000원은 2017. 6. 30. 지급

○ 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2017. 6. 30.로 한다.

○ 특약사항

- 등기상 F조합 채권최고액은 236,400,000원이며 매수인이 대출 발생시 상환하기로 하며 근저당권자 G 100,000,000원 설정은 소유권이전날 말소하는 조건이며 나머지는 전세금으로 대체한다.

- 매도인 명도일은 쌍방 합의하에 앞당길 수 있다.

[이 사건 전세계약의 주요내용]

○ 보증금 100,000,000원

- 잔금 100,000,000원은 2017. 6. 30.에 지불한다.

○ 특약사항

- 당 계약은 현 소유주(D)의 사정으로 소유권이전을 먼저하고 실제 잔금일까지 매도인 앞으로 전세계약서 작성하며 정산일까지 공과금과 모든 비용은 매도가 책임지기로 한다.

- 전세보증금은 일억원으로 했으나, 정확한 금액은 잔금일에 발생하는 비용 공제 후 현금으로 정산한다.

다. D의 채무초과상태

D는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없었던 반면, 원고에 대한 연대보증채무를 비롯하여 이 사건 아파트에 관하여 F조합(이하 'F조합'이라 한다)에 대하여 채권최고액 236,400,000원인 1순위 근저당채무, G에 대하여 채권최고액 100,000,000원인 2순위

근저당채무를 각 부담하는 등 채무초과상태에 있었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7호증 및 을 제13, 14호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 사해행위의 성립

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해 의사는 추정된다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결, 대법원 2005.10. 14. 선고 2003다60891 판결 등). 위 인정사실에 의하면, D가 채무초과 상태에서 피고들에게 이 사건 아파트를 매도하고 이에 기한 소유권이전등기를 해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 된다. 나아가 D의 채무 및 재산 상태, 재산 처분의 경위 등에 비추어 보면 D는 이로 인하여 공동담보의 부족을 초래하여 일반채권자를 해할 것이라는 점을 알고 있었다고 인정되며, 수익자인 피고들의 악의도 추정된다.

나. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고들의 항변 요지

피고는 D의 채무초과 여부를 알지 못한 채 부동산 중개업자의 중개로 이 사건 매매계약을 체결하였고 매매대금의 지급 등 계약상 채무를 모두 이행하였는바, 선의의 수익자에 해당한다.

2) 판단

가) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로, 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의

법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결, 대법원 2014.6. 12. 선고 2014다11963 판결 등 참조). 한편 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있다고 할 것이지만, 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결, 대법원 2004. 4. 23. 선고 2002다59092 판결 등 참조).

나) 피고들의 선의 여부

위 법리에 비추어 피고들의 선의 여부에 관하여 보건대, 갑 제1, 2호증 및 을 제1, 2, 3, 5 내지 9, 13, 14, 16, 18호증의 각 기재, 증인 H, I의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 (1) 내지 (6)과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고들은 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자라고 판단된다.

(1) 피고들은 혼인을 앞두고 신혼집을 알아보던 중 공인중개사 H를 통하여 이 사건 아파트가 매물로 나온 것을 알게 되었고, D와 피고들은 각자의 중개인들인 공인중개사 I, H의 공동 중개를 통하여 이 사건 매매계약을 체결하였다.

(2) 이 사건 아파트의 매매시점과 근접한 2017. 4. 기준 J은행 부동산시세의 일반평균가가 315,000,000원인 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약상 매매대금 319,000,000원은 시세에 부합하는 것으로 보인다.

(3) 피고들은 이 사건 매매대금 319,000,000원을 다음과 같은 방법으로 실제로 모두 지급하였다.

① 피고들은 2017. 5. 15. D에게 계약금 1,000만 원을 지급하였다.

② 피고 C은 2017. 5. 26. J은행으로부터 2억 원의 대출을 받아 D의 F조합에 대한 근저당채무 190,700,299원을 상환하고 그 근저당권을 말소하였다.

③ 피고들은 2017. 6. 8. 피고 B의 모(母) K의 계좌에서 수표 및 현금을 출금하거나 공인중개사 H의 동거인인 L의 계좌로 이체한 뒤, 위 H를 통하여 D에게 돈을 전달하는 방법으로 잔금 113,299,701원을 D에게 지급하였다.

(4) 원고는, 이 사건 아파트의 매매계약과 동시에 소유권이전등기가 이루어졌고 같은 날 이 사건 전세계약이 체결되었으며 잔금 등의 거래는 약 한 달 뒤에 이루어 졌는 데, 이는 피고들이 통상적인

절차와 다른 방법으로 매수한 것이어서 허위거래로 의심된다고 주장한다. 살피건대 이 사건 매매계약의 경우 잔금이 모두 지급되지 않은 상황에서 매매계약 체결과 동시에 소유권이전등기가 마쳐진 정황은 있으나, 한편 이후 피고들이 매매계약에 따라 근저당채무를 대위변제하고 잔금을 모두 지급하였는바 이를 통상적인 매매계약의 형태에서 크게 벗어난 것으로 보기 어려운 점(공인중개사인 증인H, I는 매도인 측의 양도소득세 축소 등을 목적으로 이러한 형태의 매매계약이 종종 이루어진다는 취지로 진술하였다), 이 사건 전세계약의 경우 매도인은 종전 부동산에 관한 전세계약을 체결함으로써 새로운 부동산을 매수하여 이주할 때까지 전세계약에서 정한 내용에 따라 종전 부동산에 대한 사용·수익권을 보장받을 수 있고, 매수인 역시 미리 부동산의 소유권을 확보하면서 잔금 지급 기일을 연장하여 추후 잔금이 마련되었을 때 매도인의 변심으로 인한 소유권이전등기의무 불이행 등의 위험을 회피할 수 있다는 장점이 있어 부동산 거래에서 통용되는 방법으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때 위와 같은 정황만으로 이 사건 매매계약이 통상적인 절차와 다른 이례적인 것이거나, 실제 매매대금 지급이 없는 허위거래라고 보기 어렵다.

(5) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트의 등기사항증명서에는 제1순위 근저당권자 F조합에 대한 근저당채무 및 제2순위 G에 대한 근저당채무 외에 원고를 비롯한 다른 채권자들이 존재하는 것을 알 수 있는 압류나 가압류, 근저당권설정 등이 없었다.

(6) 한편 피고들은 중개사무소를 통하여 매도인 D를 처음 만나게 된 것이므로, D의 재산 상태나 매도 동기 등을 알 수 있는 지위와 상황이 아니었고, 오로지 대금지급방법과 부동산의 소유권을 정상적으로 취득할 수 있는지 여부 등에 대하여만 관심을 가지고 있었던 것으로 보인다. 또한 피고들로서는 혼인 생활을 위하여 실제 거주할 주택을 매수하려고 한 것이었으므로, 매매계약이 사해행위로 인정될 경우 거주할 주택을 상실하거나 거액의 채무를 부담할 수 있다는 것을 알면서도 그로 인한 위험을 감수하면서까지 이 사건 매매계약을 체결할 만한 동기를 찾기는 더욱 어렵다.

다) 소결

따라서 피고들의 선의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 사해행위취소 청구는 이유없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이

판결한다.

판사 김범준

[별지]

목 록

1동의 건물의 표시

서울특별시 도봉구 아파트 동
[도로명주소]서울특별시 도봉구

전유부분의 건물표시

건물 번호 :
건물 내역 : 철근콘크리트 벽식조 60.50㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 대 46643.5㎡
2. 서울특별시 도봉구 대 49347.4㎡
대지권의 종류 : 소유권
대지권의 비율 : 95990.9분의 46.86. 끝.