

수원지방법원 안양지원 2021. 4. 16 선고 2019가합103671 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A주식회사

소송대리인 법무법인 동하

담당변호사 한철상

피고B

소송대리인 변호사 진영탁

변론 종결2021. 3. 5.

판결 선고2021. 4. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 부동산 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 10. 18. 체결된 매매계약을 186,277,185원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 186,277,185원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 C의 매매계약, 임대차계약 체결 및 관련 범행

- 1) C는 2016. 1. 8. 소외 D으로부터 별지 부동산 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 385,000,000원에 매수하였고, 2016. 2. 12. 위 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
 - 2) C는 2016. 1. 8. 소외 E에게 이 사건 부동산을 2016. 2. 12.부터 2018. 2. 11.까지 보증금 300,000,000원에 임대하는 전세계약을 체결하였다.
 - 3) E은 2016. 1. 26. 전세자금 대출에 필요한 각종 서류를 작성하여 위 전세계약에 관한 서류와 함께 주식회사 F(이하 'F'이라고만 한다)에 제출함으로써 전세자금대출을 신청하였고, 2016. 2. 12. 240,000,000원의 전세자금 대출을 받았다.
 - 4) C는 2019. 3. 27. 다음 범죄사실의 요지와 같이 E 및 G, H과 공모하여 피해자 F으로부터 위 전세자금 240,000,000원을 편취하였다는 내용으로 징역 10개월을 선고받았고(의정부지방법원 2018고단4793), 위 판결은 C가 항소하지 않아 그대로 확정되었다.
- C와 E은 G과 H의 지시에 따라 2016. 1. 8. 공인중개사사무소에서 이 사건 부동산에 관하여 '임대인 C, 임차인 E 임대보증금 3억 원'으로 기재된 허위의 전세 계약서를 작성하였고, E은 2016. 1. 26. F 지점에서 피해자 F의 담당 직원에게 위와 같이 허위로 작성된 전세 계약서를 제출하면서 "전세 계약을 체결하였는데 전세 자금이 필요하니 전세자금을 대출하여 달라"고 거짓말하여, 이에 속은 위 직원으로부터 2억 4,000만 원을 C 명의의 I 계좌로 송금받았다. 이로써 C, E은 G 및 H과 공모하여 피해자를 기망하여 2억 4,000만 원을 편취하였다.

나. 원고와 F 사이의 보험계약 체결 등

- 1) 원고는 2015. 12. 28. F과 사이에 계약자 및 피보험자를 F으로, 보험기간을 2015. 12. 28.부터 2016. 12. 31.까지, 보상한도액을 대출금의 110%로 하는 부동산권리보험(전세자금대출용) 포괄보험계약을 체결하였다.

2) F은 위와 같은 C와 E의 범행을 인지하고 2018. 11.경 원고에게 위 보험계약에 기한 보험금 지급 청구를 하였고, 원고는 손해사정 결과에 따라 F에 손해액 중 보상한도액인 264,000,000원을 지급하였다.

다. C와 피고 사이의 이 사건 부동산 매매

1) 피고는 2016. 10. 8. C로부터 이 사건 부동산을 363,000,000원에 매수하면서, 계약금 20,000,000원은 계약시에 지급하고, 잔금 343,000,000원은 2016. 10. 24. 지급하되, 잔금시 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 소유권이전담보가등기[가등기권자 J주식회사(지분 1/2), K(지분 1/2)] 및 근저당권설정등기(근저당권자 원고)의 피담보채무를 상환하여 위 각 등기를 말소할 수 있도록 계약금 20,000,000원 중 17,000,000원은 공인중개사가 잔금시까지 보관하고 나머지 3,000,000원은 C에게 송금하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2) 피고는 위 계약에 따라 2016. 10. 8. 위 계약을 중개한 공인중개사 L에게 계약금 20,000,000원을 지급하였고, L은 같은 날 계약금 중 3,000,000원을 C에게 송금하였다.

3) 피고는 2016. 10. 24. 이 사건 매매계약의 잔금으로 공인중개사 L이 보관중이던 17,000,000원에 피고의 돈을 더하여 84,700,000원을 법무사에게 지급하였고 위 법무사로 하여금 J주식회사(이하 'J'라고 한다)에 위 돈을 지급하여 C가 부담하는 담보가등기의 피담보채무를 변제하도록 하였다. 또한 피고의 남편 M이 같은 날 이 사건 부동산을 담보로 N주식회사로부터 278,000,000원을 대출받았고 피고는 위 법무사를 통하여 위 대출금 중 C가 원고에 대하여 부담하는 근저당권부 채무의 원리금 275,300,000원을 변제하도록 함으로써 합계 363,000,000원(=매도인 C에 지급된 계약금 3,000,000원 + J에 변제 84,700,000원 + 원고에 변제 275,300,000원)의 매매대금을 모두 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6, 12 내지 14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

C가 채무초과인 상태에서 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 것은 사해행위에

해당하고 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 피고는 이 사건 매매계약을 취소하고 그 원상회복으로 원고에게 가액을 배상하여야 한다.

나. 피고의 주장

C와 피고와의 관계, 계약 체결 경위, 거래조건 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약은 정상적인 거래로서 사해행위로 볼 수 없을 뿐만 아니라 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만, 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제2호증의 3, 4의 각 기재, 이 법원의 국토교통부, 법원행정처에 대한 각 사실조회 결과, O, F, P 및 I에 대한 각 금융거래정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 C에게 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없었던 사실은 인정된다.

3) 그러나 앞서 든 각 증거 및 갑 제2호증의 3, 4, 제14호증, 을 제1호증, 제3호증의 7, 제4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위와 같이 C가 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매도한 사실만으로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① C는 이 사건 매매계약을 통하여 지급받은 매매대금 대부분을 채권자 J 및 원고에 대한 각 대출금 채무의 변제에 사용하였다.

② 이 사건 부동산이 위치한 아파트 단지의 아파트들이 2016. 1.부터 2016. 8.까지 사이에 373,000,000원에서 400,000,000원까지의 범위에서 거래가 이루어진 것과 비교할 때 이 사건

매매계약의 대금이 다소 낮아 보이기는 한다. 그러나 이 사건 매매계약이 체결된 2016. 10.경에는 같은 아파트 단지의 1층이 364,000,000원에 매매되기도 한 점, 피고가 C와 아무런 친분 관계가 없는 것으로 보이는 점, 피고에 앞서 이 사건 부동산을 매수하려고 한 사람이 있었으나 계약이 이루어지지 않자 공인중개사가 피고에 연락하여 이 사건 매매계약을 체결하게 된 점 등에 비추어 보면, 위 매매대금이 채권자들을 해할 정도의 부당한 염가라고 보기는 어렵다.

③ 이 사건 매매계약 체결 당시 C가 J 및 원고에 대한 채무 외에 다른 채무를 부담하고 있었다고 볼 자료가 없을 뿐만 아니라, 설령 다른 채권자들이 있었다고 하더라도 C가 J, 원고와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사로 위 채권자들에 대한 채무만을 변제하였다고 볼 만한 사정도 존재하지 않는다.

나. 피고가 선의의 수익자에 해당하는지 여부

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 설령 이 사건 매매계약을 사해행위로 보더라도, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 피고가 C와 별다른 친분 관계가 없이 공인중개사의 중개를 통하여 이 사건 부동산을 매수하게 되었으므로 C의 재정 상황이나 거래 경위에 관하여 알았다고 보기 어려운 점, ② 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 매매대금이 부당한 염가라고 보기 어려운 점, ③ 피고가 이 사건 매매계약의 잔금을 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 및 가등기의 피담보채무를 직접 채권자에 변제하는 방법으로 지급하였는데 이러한 거래 방식이 일반적인 부동산거래 관행에 비추어 이례적이라고 보기는 어려운 점, ④ 피고가 실거주 목적으로 이 사건 부동산을 매수하여 현재까지도 이 사건 부동산에 거주하고 있는 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 그것이 채권자를 해함을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 피고는 선의의 수익자에 해당하므로 이러한 점에서도 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사조영호

판사박형민

판사문혁

별지