

수원지방법원 안양지원 2021. 8. 20 선고 2019가합103244 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 시민

담당변호사 권숙권, 박찬준

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 변호사 염영선

피고들 소송복대리인 변호사 구민걸, 문병상

변 론 종 결 2021. 5. 21.

판 결 선 고 2021. 8. 20.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 214,768,131원 및 이에 대한 2019. 4. 24.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C, D에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴

부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 B에 대한 청구 : 주문 제1항

피고 C, D에 대한 청구 : 원고와 피고 C, D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산의 1/2 지분에 관하여 2019. 2. 22. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 C, D는 피고 B에게 각 별지 목록 기재 각 부동산의 1/4 지분에 관하여 창원지방법원 김해등기소 2019. 2. 25. 접수 제11657호로 마친 공유지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 렌탈계약 체결 등

- 1) 원고는 소외 주식회사 E(이하 ‘E’라고만 한다)와 2018. 7. 19. 머시닝센터1) (모델명: F) 1대를 계약기간 36개월, 월임대료 7,848,500원, 보증금 103,290,000원, 지연손해금률 연 24%, 규정손실금 ‘잔 원금의 105%’로 하여 임대하기로 하는 렌탈계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 렌탈계약’이라 한다), E의 사내이사인 피고 B는 원고와 E 간의 이 사건 렌탈계약을 연대보증하였다.
- 2) 이 사건 렌탈계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조 렌탈의 정의

본 계약에서 렌탈이라 함은 갑(렌탈이용자)이 선정한 렌탈물건(이하 “물건”이라 한다)을

을(렌탈회사)이 새로이 취득하거나 대여받아 갑에게 본 계약이 정하는 기간 동안 사용하게 하고, 그 기간에 걸쳐 을은 본 계약에서 정한 바에 따라 렌탈료를 정기적으로 분할하여 지급받으며, 그 기간 종료 후의 물건의 처분에 관하여는 본 계약에서 정한 바에 따르는 방식의 임대차를 말한다.

제9조 지연 손해금

① 갑이 렌탈료 또는 규정손실금의 지급 기타 본 계약에 의한 채무의 이행을 지체한 때에는 지체기간에 대하여 계약 명세표에서 정한 비율에 의한 지연손해금을 을에게 지급하여야 한다. 단, 시중금리의 변동에 따라 지연손해금 적용 비율은 상향 조정될 수 있으며, 갑에게 서면 통보하지 않고 을의 선택으로 조정될 수 있다.

제20조 을에 의한 계약의 해지

각 항의 내용 중 어느 하나가 갑에게 발생한 경우에 을은 상당한 기간을 정하여 그 위반사항의 시정을 최고하고 그 기간 내에 갑이 그 위반사항을 시정하지 아니하는 때에는 갑은 기한의 이익을 상실하고 을은 본 계약을 해지할 수 있다. 다만, 사항의 성질상 시정이 불가능한 경우에는 최고 없이 본 계약을 해지할 수 있다.

① 렌탈료를 지급해야 할 날로부터 1개월 이상 지체한 경우

제21조 을에 의한 계약해지 사유발생시의 조치

② 물건의 반환청구 및 처분

을은 물건의 전부 또는 일부를 공매 또는 수의계약으로 매도, 기타 처분하거나 보관, 이용 또는 운용하거나 제3자에게 다시 렌탈하거나 을이 적절하다고 판단하는 장소에 장치할 수 있다. 을이 물건을 제3자에게 다시 렌탈하는 경우에는 제3자와의 렌탈계약상의 취득원가를 매각대금으로 본다. 물건의 소유자인 을은 물건의 처분대금을 본 계약상의 갑의 채무뿐만 아니라 갑의 을에 대한 기타 모든 채무의 변제에 충당할 수 있다.

③ 규정손실금, 연체렌탈료 등 본 계약에 따른 갑의 을에 대한 채무와 이에 대한 지연손해금의 합계액의 청구. 갑의 규정손실금 지급채무는 물건의 반환을 이유로 영향을 받지 아니한다.

④ 기타 을의 채권 및 물건의 보전을 위하여 지출한 비용의 청구

⑤ 연대보증인에 대한 보증채무의 이행청구

제24조 규정손실금

① 렌탈기간 또는 재렌탈기간 중의 규정손실금은 계약명세표에 규정한 금액으로 한다.

② 갑은 본 계약에서 정한 지급사유가 발생하는 즉시 을이 지정하는 장소에서 현금으로 을에게 지급하여야 한다. 외화 표시 규정손실금은 계약상 지급해야 할 날의 환율을 적용하여 환산한 원화로 지급하여야 한다.

[운용렌탈 특약]

운용렌탈로 처리할 경우 본 렌탈(임대차)계약서의 제24조 규정손실금의 내용을 아래의 제24-1조 규정손실금으로 우선 대체한다.

제24-1조 규정손실금

본 계약에서의 규정손실금은 규정손실금 산출일 직전의 렌탈료 납입일을 기준(산출일이 납입일인 경우 동 납입일을 기준으로 함)으로 하여 갑이 계약명세표에 의거하여 을에게 지급하여야 할 채무액(렌탈료 및 보증잔존가액)의 합계액을 말한다.

1. 중도해지일 현재 미 도래된 잔여렌탈료의 현가 합계액
2. 렌탈기간 만료시 렌탈물건 보증잔존가액의 현가 금액
3. 계약해지일의 직전 렌탈료의 납입기일로부터 해지일까지의 기간에 대한 일할 계산된

경과렌탈료

3) 이에 원고는 머시닝센터의 제작사인 G 주식회사(이하 'G'라고만 한다)에 발주를 의뢰하였고 G는 2018. 7. 19. 견적 가액 344,300,000원에 발주를 수락하였다.

4) E는 2018. 7. 19. G로부터 머시닝센터 1대를 인수하면서 물건가액 344,300,000원 중 103,290,000원을 판매자인 G에 선 지급하였고, 원고, E, G 3자 간에 G가 선 지급받은 위 103,290,000원을 이 사건 렌탈계약의 보증금으로 대체하기로 합의하였다.

5) 이후 E는 이 사건 렌탈계약에 따라 2018. 8. 20.부터 2019. 2. 20.까지 7개월간 매월 임대료 7,848,500원을 원고에게 지급하였다.

나. E의 임대료 미납 및 이 사건 렌탈계약의 해지

- 1) E는 8회차 월임대료 지급기일인 2019. 3. 20. 월임대료 7,848,500원을 지급하지 않았다.
- 2) 원고는 2019. 4. 18. E의 임대료 연체를 이유로 ‘이 사건 렌탈계약을 2019. 4. 9.자로 해지하고 해지일(2019. 4. 9.) 기준 중도해지금 214,768,131원을 2019. 4. 23.까지 지급할 것과 렌탈물건을 반환할 것을 최고한다’는 내용의 내용증명을 E 및 피고 B에게 발송하였다.
- 3) 2019. 4. 9. 기준 이 사건 렌탈계약의 연체임대료, 규정손실금, 지연손해금 및 법무비용에서 원고가 이미 지급받은 계약보증금을 공제한 중도해지금 214,768,131원의 명세는 다음과 같다.

항목		금액	비고
연체 부분	미납금액(가)	7,848,500원	2019. 3. 20. 미납금액
	선수금(나)	0원	
	연체이자(다)	103,213원	
	소계(a)	7,951,713원	= (가) + (나) + (다)
규정손실금 부분	미회수원금(b)	267,652,356원	
	위약금(c)	13,382,618원	미회수원금의 5%
	기간경과이자(d)	879,952원	
	부가가치세(e)	28,191,493원	= (b + c + d) * 10%
법무비(f)		0원	
계약보증금(g)		103,290,000원	
중도해지금 총합계		214,768,131원	= a + b + c + d + e + f - g

다. 피고 B와 피고 C, D 사이의 매매계약

- 1) 피고 B와 피고 B의 배우자인 소외 H은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)의 각 1/2 지분씩을 소유하고 있었는데, 2019. 2. 22. 피고 C, D와 사이에 이 사건 각 부동산을 790,000,000원에 매도하는 매매계약을 체결하였다(위 매매계약을 ‘전원주택 매매계약’이라 하고 그중 중 소외 H의 지분을 제외한 피고 B의 지분에 관한 부분을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

2) 이 사건 매매계약에 따라 2019. 2. 25. 이 사건 각 부동산의 피고 B의 1/2 지분 중 1/4 지분에 관하여는 피고 C 명의로, 나머지 1/4 지분에 관하여는 피고 D 명의로 각 이 사건 매매계약을 원인으로 한 공유지분이전등기가 마쳐졌다.

3) 이 사건 매매계약 당시 피고 B는 이 사건 각 부동산의 1/2 지분 이외에 별다른 재산을 보유하고 있지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8, 9, 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함. 이하 같다), 을 제4호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, E가 2019. 3. 20. 월임대료를 지급하지 않았고 원고가 이를 이유로 2019. 4. 23.경 이 사건 렌탈계약을 해지하였으므로 피고 B는 이 사건 렌탈계약의 연대보증인으로서 이 사건 렌탈계약 제9조, 제21조, 제24조에 따라 원고에게 연체렌탈료, 규정손실금, 채권 등 보전 비용에서 계약보증금을 공제한 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2019. 4. 9. 이 사건 렌탈계약이 해지되었다고 주장하나, 이 사건 렌탈계약 제20조 제1항에 따르면 E가 월임대료를 1개월 이상 지체한 경우 원고가 상당한 기간을 정하여 월임대료의 지급을 최고하고 그 기간 내에 E가 임대료를 지급하지 않았을 경우 이 사건 렌탈계약을 해지할 수 있으므로, E가 월임대료를 1개월 이상 지체한 2019. 4. 20. 이후로서 원고가 임대료 및 지연손해금의 지급을 최고한 기한인 2019. 4. 23. 이 사건 렌탈계약이 해지되었다고 봄이 타당하다).

따라서 피고 B는 원고에게 214,768,131원 및 이에 대하여 이 사건 렌탈계약이 해지된 날 이후로서 원고가 구하는 2019. 4. 24.부터 이 사건 렌탈계약에서 정한 지연손해금률인 연 24%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 같은 원고의 피고 B에 대한 채권을 이하 ‘이 사건 연대보증채권’이라 한다).

3. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약은 피고 B가 자신의 유일한 책임재산인 이 사건 각 부동산의 1/2 지분을 매각하여

소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 B의 사해의사와 수익자인 피고 C, D의 악의는 각 추정되므로, 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 지분이전등기의 말소를 구한다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 피보전채권의 성립

가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2007다21245 판결 등 참조).

나) 원고의 피고 B에 대한 이 사건 연대보증채권은 이 사건 렌탈계약이 해지된 2019. 4. 23.경 성립된 것이기는 하나, 그 채권 성립의 기초가 되는 법률관계는 이 사건 렌탈계약이 체결된 2018. 7. 19.에 이미 발생되어 있었고, 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 2. 22.로부터 한 달가량 후인 2019. 3. 20. E가 월임대료를 연체하기 시작하였으며, 그 후 원고가 2019. 4. 23.경 이 사건 렌탈계약을 해지함으로써 피고 B의 연대보증채무가 현실적으로 발생한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 가까운 장래에 위 법률관계에 터잡아 원고의 피고 B에 대한 이 사건 연대보증채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 가까운 기간 내에 그 개연성이 현실화되어 이 사건 연대보증채권이 성립하였으므로, 원고의 피고 B에 대한 이 사건 연대보증채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위, 피고 B의 사해의사 및 피고 C, D의 악의 추정

가) 채무자가 자기의 유일한 재산 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고

97다54420 판결 등 참조).

나) 앞의 인정사실에 의하면, 피고 B는 사실상 유일한 재산인 이 사건 각 부동산의 1/2 지분을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꿈으로써 무자력이 되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해함을 알면서 한 법률행위로 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 B의 사해의사와 수익자인 피고 C, D의 악의는 추정된다.

다) 이에 대하여 피고 C, D는, 피고 B의 이 사건 각 부동산의 매매 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제로 이를 채권자에 대한 변제에 사용하였으므로, 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 을 제5호증의 4 내지 8의 각 기재에 의하면 피고 B와 H이 2019. 2. 25. 피고 C, D로부터 매매대금을 지급받아 E 명의의 계좌로 55,000,000원을, 주식회사 I 명의의 계좌로 16,500,000원을, J 명의의 계좌로 120,000,000원을, K 명의의 계좌로 28,500,000원을 각 송금한 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 피고 B가 위 매매대금을 모두 채무의 변제에 사용하였다거나 변제자력을 유지하고 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 C, D의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 피고 C, D의 선의 항변에 대한 판단

1) 항변의 요지

피고 C, D는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 피고 B의 일반 채권자나 원고를 해한다는 사정을 전혀 알지 못하였다고 선의의 항변을 한다.

2) 인정사실

가) 피고 B와 소외 H은 2018. 5.경부터 2018. 7.경까지 L공인중개사사무소(소장 공인중개사 M), N공인중개사사무소(소장 공인중개사 O)와 P공인중개사사무소(소장 공인중개사 Q)에 이 사건 각 부동산의 매도를 의뢰하였다.

나) R공인중개사사무소에서는 2018. 11.경 인터넷 S 블로그에 이 사건 각 부동산의 매매에 관한 광고를 게시하였다. R공인중개사사무소에서 근무하는 공인중개사 T은 2019. 2. 12.경 피고

C으로부터 매수할 만한 전원주택을 소개해 달라는 전화를 받았다. 그리고 나서 피고 C은 2019. 2. 17.경 피고 D 등과 함께 T의 사무실을 방문하였고, T은 피고 C, D와 함께 이 사건 각 부동산으로 출장을 나가 이를 둘러보았다. 피고 D는 다음 날인 2019. 2. 18.경 혼자 T의 사무실을 다시 방문하였는데, 그 자리에서 T은 이 사건 각 부동산의 매수를 문의하는 다른 손님들도 몇몇 있으니 매수할 생각이 있으면 바로 계약서를 쓰는 것이 좋겠다고 이야기하였고, 피고 D는 피고 C와 통화하여 피고 C이 동의하면 계약을 체결하겠다는 취지로 답변하였다. 이에 따라 T은 2019. 2. 18. 피고 C에게 ‘이 사건 각 부동산을 대금 790,000,000원에 매수하는 계약에 관한 가계약금을 H의 은행 계좌로 입금하라’는 취지의 문자메시지를 보냈다.

다) 앞서 본 바와 같이 피고 B, 소외 H과 피고 C, D는 2019. 2. 22. 전원주택 매매계약을 체결되었다. 당시 작성된 매매계약서에는, ① 이 사건 각 부동산의 매매대금은 790,000,000원인데, 계약금 80,000,000원은 계약 시에 지불하고, 용자금 278,000,000원은 현 상태에서 매수인이 승계하며, 중도금 220,000,000원은 2019. 2. 25.에 지불하고, 잔금 212,000,000원은 2019. 2. 25.에 지불하되 그 잔금으로 이 사건 각 부동산에 관한 전세계약을 한다고 기재되어 있었고, ② 공동으로 중개를 한 공인중개사로서 ‘R공인중개사사무소 T’와 ‘U공인중개사사무소 Q’이 각각 기재되어 있었다. 그리고 전원주택 매매계약의 체결 전까지 피고 B, 소외 H과 피고 C, D는 일면식이 없는 사이였고, 전원주택 매매계약 당시 T은 피고 B가 운영하던 회사가 회생 신청을 하였다거나 당좌 부도를 내었다거나 하는 사정은 모르고 있었다.

라) 피고 C, D는 피고 B, 소외 H에게, 앞서 나)항에서 본 문자메시지를 받은 2019. 2. 18. 5,000,000원을 H의 은행 계좌에 입금하는 방법으로 지급하였고, 2019. 2. 22.부터 2019. 2. 25.까지 사이에 계약금 80,000,000원 중 이미 지급한 위 5,000,000원을 뺀 75,000,000원을 자기앞수표로 지급하였으며, 2019. 2. 25. 중도금 220,000,000원을 피고 B의 은행 계좌에 입금하는 방법으로 지급하였다.

마) H과 피고 C은 전원주택 매매계약을 체결한 2019. 2. 22. 이 사건 각 부동산에 관하여 임차인을 H으로, 임대인을 피고 C으로, 보증금을 212,000,000원으로, 보증금 지급일을 2019. 2. 25.로, 존속 기간을 2019. 2. 25.부터 2020. 2. 24.까지로 한 임대차 계약서(전세 계약서)를 작성하였고, 그

임대차 계약서에는 중개를 한 공인중개사로 'R공인중개사사무소 T'이 기재되어 있었다. H은 2016. 2. 12.경 이전부터 2019. 4. 11.경까지 이 사건 각 부동산의 소재지[김해시 V2)]에 주민등록을 두고 있었으며, 2019. 2. 28. 창원지방법원 김해등기소에서 위 임대차 계약서에 확정일자를 받았다.

바) 한편 전원주택 매매계약 체결 당시에 이 사건 각 부동산에는 채무자를 피고 B, 근저당권자를 주식회사 X(이하 'X'이라 한다)으로 하는 ① 채권최고액 258,500,000원(실제 피담보채무액 235,000,000원)의 근저당권, ② 채권최고액 49,500,000원(실제 피담보채무액 43,086,000원)의 근저당권, ③ 채권최고액 220,000,000원(실제 피담보채무액 200,000,000원)의 근저당권이 각각 설정되어 있었는데, 그중 ③ 채권최고액 220,000,000원의 근저당권은 전원주택 매매계약이 체결된 이후 같은 날인 2019. 2. 22. 말소되었다.

사) 피고 C은 전원주택 매매계약을 체결한 이후인 2019. 3. 19.경을 전후하여 아이비케이기업은행(이하 '기업은행'이라 한다)에 이 사건 각 부동산을 담보로 대출을 받을 수 있는지를 문의하였다. 기업은행은 위와 같은 대출의 승인을 긍정적으로 검토하였는데, 그 검토 내용에 따르면 대출 금액은 340,000,000원이고, 이율은 3.053%(적용 대출 금리 3.653% - 감면 금리 0.6%)이었다. 기업은행은 내부 결재를 통하여 위와 같은 대출 실행을 계획하고 있었으나, 최종 검토 단계에서 이 사건 각 부동산에 관하여 사해행위취소를 원인으로 한 원상회복청구권을 피보전권리로 하는 신용보증기금의 2019. 4. 4.자 가처분, 한국산업은행의 2019. 4. 10.자 가처분이 각각 마쳐진 사실을 발견하자 대출 실행 계획을 취소하였다. 한편 기업은행이 위 대출에 관한 심사를 위하여 Y평가법인에 의뢰하여 실시한 감정에서 이 사건 각 부동산의 가격은 628,744,970원으로 평가되었다.

아) 피고 B와 H은 2016. 2. 12.경부터 이 사건 각 부동산을 전원주택으로 이용하여 거주하다 2019. 4. 11.경 김해시 Z아파트 AA호로 이사하였다. 피고 C, D는 2019. 4. 12. 함께 이 사건 각 부동산[김해시 V]으로 주민등록 전입신고를 하였고, 그 무렵부터 현재까지 이 사건 각 부동산에서 실제로 거주하고 있다.

자) 한편 감정인 AB의 시가감정결과에 의하면, 이 사건 각 부동산의 2019. 2. 22. 기준 시가는 706,727,290원, 2020. 11. 10. 기준 시가는 705,604,500원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4호증, 을 제1, 2호, 4, 5, 8, 11 내지 15, 17 내지 20호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3) 구체적 판단

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 선의를 입증할 책임이 있고, 이 경우 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 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).

나) 위 법리에 비추어 보건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고 C, D가 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약으로 인하여 피고 B의 일반 채권자를 해한다는 사실, 구체적으로 이 사건 매매계약의 대상인 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분이 피고 B의 유일한 재산이라는 점이나 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B가 채무 초과 상태에 있었다는 점 등을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 수익자인 피고 C, D의 악의 추정은 반복되었다.

① 전혀 일면식도 없는 관계에서 오직 매매계약의 체결만을 위하여 만난 사람들이 서로 상대방의 재산 상태·재정 상황을 구체적으로 안다는 것은 경험칙상 이례적이다. 특히 매수인은 자신이 매매대금을 지급하는 측이기 때문에 매매계약의 대상인 물건이 현존하고 그 인도 또는 등기의 이전에 지장이 될 만한 특별한 사정이 없다면 상대방인 매도인의 재산 상태나 재정 상황에 관하여 구체적으로 파악할 이유나 필요성을 느끼지 못함이 일반적이다. 피고 B, 소외 H와 피고 C, D 역시 일면식이 없는 상태에서 전원주택 매매계약의 체결만을 위하여 만난 사람들로서, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 각 부동산의 인도 또는 그에 관한 등기의 이전에 특별히 지장을 줄 만한 사정을 발견할 수 없는 상황에서 매수인인 피고 C, D가 피고 B, 소외 H의 재산 상태나 재정 상황을 구체적으로 파악하기를 기대하거나 이를 이미 파악하고 있었다고 보는 것은 경험칙상 쉽게 받아들이기 어렵다. 오히려 위와 같은 상황에서라면 피고 C, D는 이 사건 각 부동산 중 1/2 지분이 피고 B의 유일한 재산인지를

비롯하여 피고 B에게 재산이 얼마나 있는지, 채무는 얼마나 있는지 등을 알지 못하였다고 보는 것이 통상인의 인식에 부합한다.

②피고 B, 소외 H와 피고 C, D는 직접 접촉·교섭한 것이 아니라 공동 중개 방식으로 전원주택 매매계약을 체결하였다. 즉, 피고 B, 소외 H은 공인중개사인 M, O, Q에게 이 사건 각 부동산의 매도를 의뢰하였고, Q 측에서 이 사건 각 부동산과 더 가까이에 있는 R공인중개사사무소에 공동 중개를 의뢰하면서 매수인의 물색을 요청하였으며, 이에 따라 R공인중개사사무소에서는 이 사건 각 부동산의 매매에 관한 광고를 인터넷에 게시하였고, 피고 C으로부터 연락을 받은 R공인중개사사무소 소속 공인중개사 T이 피고 C, D 측에서 중개를 담당하였다. 피고 C, D는 전원주택 매매계약 체결 전 그 목적물인 이 사건 각 부동산을 둘러보러 갔을 때에도 T의 안내를 받았을 뿐 피고 B, 소외 H와 직접 접촉하지는 않았으며, 매매대금의 액수와 가계약금의 지급에 관한 문자메시지를 T으로부터 받는 등 계약의 조건에 관한 교섭 역시 T과 하였다. 피고 C, D가 피고 B, 소외 H와 직접 교섭을 하였다면 그 교섭 과정에서 피고 B, 소외 H으로부터 그들의 재산 상태나 재정 상황을 전해 듣거나 교섭 과정에 나타난 피고 B, 소외 H의 말과 행동으로부터 이를 추론할 여지가 있었다고 볼 일말의 가능성이라도 있겠으나, 위에서 본 것처럼 전원주택 매매계약의 체결을 위한 교섭이 “피고 B, 소외 H ⇔ Q ⇔ T ⇔ 피고 C, D”의 순서를 거쳐 중간에 각자의 공인중개사를 두고 이루어졌다면, 그 교섭 과정에서 피고 C, D가 피고 B나 소외 H의 재산 상태 또는 재정 상황에 관한 구체적 정보를 입수할 수 있었다고 보기는 어렵다. 특히 피고 C, D 측 중개인으로서 피고 C, D가 주로 교섭을 진행한 상대방인 T조차 피고 B의 재산 상태나 재정 상황을 구체적으로 모르고 있었던 상황에서, T을 거쳐서 피고 B, 소외 H에 관한 정보를 전달받는 피고 C, D가 이를 구체적으로 알고 있었다고 볼 수 없다.

③전원주택 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 앞서 살핀 바와 같이 X을 근저당권자로 하는 3건의 근저당권이 설정되어 있었고, 그 근저당권들의 채권최고액 합계는 528,000,000원(= 258,500,000원 + 49,500,000원 + 220,000,000원), 실제 피담보채무액의 합계는 478,086,000원(= 235,000,000원 + 43,086,000원 + 200,000,000원)으로 이 사건 각 부동산의 시가, 즉 매매대금 790,000,000원을 하회하므로, 통상적인 매수인의 입장에서 볼 때 위 근저당권들의 설정으로 인하여 이 사건 각 부동산에 관한 등기의 이전에 지장을 받는다고 생각하기는

어렵다. 그리고 당시 이 사건 각 부동산에 등기의 이전에 지장을 주거나 소유자인 피고 B의 재정 상황이 좋지 않음을 추론할 수 있는 압류, 가압류, 가처분 등 각종 강제집행이나 보전처분이 이루어진 사정도 찾아볼 수 없다(즉, 전원주택 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 위 3건의 근저당권 외에는 아무런 권리 제한의 등기가 되어 있지 않았다).

④한편 이 사건 각 부동산은 피고 B, 소외 H이 전원주택으로 이용하면서 거주해 왔던 곳이고, 그 외에 다른 임차인 등 점유자가 있던 것도 아니었기 때문에 통상적인 매수인의 입장에서 매도인이자 거주자인 피고 B, 소외 H으로부터 이 사건 각 부동산을 인도받는 것에 특별한 지장이 있다고 생각할 만한 사정이 존재하지 않는다. 결국 전원주택 매매계약 체결 당시에 매수인인 피고 C, D의 입장에서 이 사건 각 부동산의 인도 또는 그에 관한 등기의 이전에 특별한 지장이 있다고 볼 수는 없는 상황이었고, 그 밖에 달리 매도인의 매도 동기의 사해성이나 재정 상황의 악화를 추론할 수 있는 징표들이 존재하지 않았던 이상, 피고 C, D가 그 당시 이 사건 매매계약의 사해성을 인식하고 있었다고 보기는 어렵다. 오히려 앞에서 보았듯이 전원주택 매매계약 체결 직후 같은 날인 2019. 2. 22. 피고 B가 X의 위 근저당권들 중 채권최고액 220,000,000원의 근저당권을 말소하였고, 이는 피고 C, D가 피고 B, 소외 H에게 중도금 220,000,000원을 지급하고 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 2019. 2. 25.보다 전의 시점임으로부터 미루어 보면, 그 무렵 피고 C, D는 피고 B가 자금 조달에 그리 어려움을 겪는 상황이 아니라고 생각하였을 가능성이 높다.

⑤전원주택 매매계약에서 정한 매매대금은 790,000,000원으로, 이는 기업은행이 이 사건 각 부동산을 담보로 대출을 실행하기 위하여 평가법인에 의뢰하여 평가한 이 사건 각 부동산의 가격 628,744,970원보다 높을 뿐 아니라, 관련 소송에서 법원 감정을 통하여 감정인 AB이 평가한 전원주택 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시가 706,727,290원보다도 높다. 따라서 매매대금이 부당하게 염가로 정해졌다고 보기 어렵고 그 밖에 매수인이 매도인의 매도 동기나 재정 상황 등을 의심할 사정도 존재하지 않는다. 한편 피고 C, D는 ① 2019. 2. 25.까지 피고 B와 소외 H에게 300,000,000원을 지급하였고, ② 앞서 살펴본 X의 근저당권들 중 말소된 것을 제외한 2건의 근저당권[채권최고액 합계 308,000,000원(258,500,000원 + 49,500,000원), 실제 피담보채무액 합계 278,086,000원(235,000,000원 + 43,086,000원)]의 피담보채무들을 승계하기로 하였으며,

③ 2019. 2. 22. H에게 212,000,000원을 임대차(전세)보증금으로 하는 임대차 계약을 작성하여 주었으므로, 피고 B와 H으로부터 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨받은 2019. 2. 25. 이전에 매수인으로서 매도인에게 매매대금을 모두 지급하거나 그 지급에 관한 담보 수단을 충분히 확보하여 주었다고 할 수 있다. 이처럼 피고 C, D의 입장에서 소유권이전등기를 넘겨받기 이전에 매매대금을 사실상 모두 지급하였다고 볼 수 있음을 고려하면, 단지 그 등기 이전이 매매계약의 최초 교섭일이나 체결일로부터 단기간에 이루어졌다는 사유만으로 통상적이지 않다거나 비정상적이라고 할 수는 없으므로, 그와 같은 사유가 피고 C, D로 하여금 매도인의 매도 동기나 재정 상황 등을 의심하게 할 충분한 사정에 해당한다고 볼 수도 없다. 결국 매매대금의 책정이나 그 지급 또는 소유권이전등기의 과정에서도 매수인인 피고 C, D가 이 사건 매매계약의 사해성을 인식하기는 어려웠다고 봄이 타당하다.

다) 따라서 피고 C, D의 선의의 항변은 이유 있고, 이와 달리 피고 C, D의 악의를 전제로 사해행위취소 및 원상회복을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고 C, D에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조영호, 판사 박형민, 판사 문 혁

별지

1. 경남 김해시 W 대 460㎡

2. 경남 김해시 W

[도로명 주소] 경남 김해시 V

경량철골구조 기타지붕 2층 단독주택

1층 91.73㎡

2층 62.94㎡, 끝.

- 1) 여러 종류의 가공을 할 수 있는 공작기계이다.
- 2) 이 사건 각 부동산의 지번 주소인 '김해시 W'의 도로명주소이다.