

인천지방법원 2021. 11. 3 선고 2021가단201756 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 인천신용보증재단

소송대리인 변호사 이근배

피 고 A

소송대리인 변호사 조일권

소송복대리인 변호사 이지은

변 론 종 결 2021. 10. 6.

판 결 선 고 2021. 11. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 소외 B과 피고 사이에서 2020. 9. 23. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 B에게 인천지방법원 등기국 2020. 9. 25. 접수 제430523호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

원고는 소외 B와 사이에 체결한 신용보증계약에 따른 구상금채권을 가지고 있다.

B은 2020. 9. 23. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 같은 달 25. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위취소권의 발생 여부

이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 채무자 B에 대하여 가지는 구상금채권의 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고 가까운 장래에 그에 기하여 채권이 성립할 개연성이 있었으며 실제로 그 개연성이 현실화되어 피보전채권인 구상권채권이 성립한 사실, 이 사건 부동산이 B이 가진 유일한 부동산이고, 당시 B은 적극재산이 소극재산을 초과하는 채무초과상태에 빠져 있었던 사실에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 매매계약은 B의 채권자들을 위한 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위로서 B의 사해의사가 인정되고, 따라서 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

피고는 사해행위에 관하여 선의였다고 항변하므로 그에 관하여 본다.

나. 피고의 선의 여부

1) 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명하여야 하는데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 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 후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다30102 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 인정사실

아래의 각 증거에 의하면 다음 각 사실을 인정할 수 있다.

- ① 이 사건 부동산의 매매대금은 1억 6,000만 원으로 정해졌고, 계약금 1,000만 원은 계약 당일인 2020. 9. 23.에, 잔금 1억 5,000만 원은 2020. 9. 25.에 지급하되, 잔금 중 2,200만 원은 잔금 지급기일에 지급하고, 1,000만 원은 B이 피고에게 이 사건 부동산의 인도를 마친 날에 지급하며, 나머지 잔액은 매수인인 피고가 이 사건 부동산에 관하여 전세계약을 체결하여 전세보증금으로 상환하기로 정하였다(을 제1호증).
- ② 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 당일 1,000만 원을 지급하였고, 그 다음날 2,800만 원을 현금으로 교부하였으며, 잔금 지급일인 2020. 9. 25. 2,200만 원을 지급하고, B이 이 사건 부동산을 피고에게 인도하기 전날인 2020. 10. 7. 1,000만 원을 지급하였다(을 제2, 4, 5호증).
- ③ 이 사건 부동산에는 B이 C은행으로부터 대출받으면서 설정한 채권최고액 109,200,000원(이 사건 매매계약 당시 실제 채무액은 87,293,682원이었다)의 근저당권이 설정되어 있었는데, 이에 관하여 이 사건 매매계약에서는 피고가 잔금을 모두 지급하면 B이 위 근저당권설정등기를 말소하고, 위 대출금채무에 대한 이자는 B의 인도완료일 이후에는 피고가 부담하기로 약정되어 있었다(을 제1호증). 이에 따라 피고는 B으로부터 이 사건 부동산을 인도받은 이후인 2020. 11.경 이후부터는 위 대출금채무에 대한 이자를 부담해오고 있다(을 제4호증).
- ④ B과 피고는 특별한 친분관계가 없다. B은 당시 이 사건 부동산의 처분을 D 부동산공인중개사 사무소에 의뢰하였고, 그 중개로 피고와 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다(을 제2호증)

나) 이 사건의 경우

위 인정사실과 아래에 거시한 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 사해행위의 수익자인

피고는 실수요자로서 이 사건 부동산을 매수하였고, 채무자와 친인척관계 등이 없어 채무자의 신용상태 등을 알 수 없는 처지에 있었던 점, 부동산등기부상으로도 이 사건 부동산에 관하여 가압류기입등기 등이 경료된 바 없어 채무자의 신용상태를 의심할 여지가 없었던 점, 이 사건 부동산의 매매대금은 당시 시세보다 낮게 책정되지는 않은 것으로 보이는 점(갑 제8호증, 을 제3호증), 수익자가 약정된 매매대금 중 일부를 지급하고 이 사건 부동산에 설정된 대출금채무에 대한 이자를 납부해 오고 있는 점, 피고가 실제로 잔금 지급기일 당시에 약정된 잔금을 모두 지급하지 않았다고 하더라도 그에 관해서는 수익자가 이 사건 부동산에 관하여 전세계약을 체결하고 그에 대한 전세보증금으로써 이를 지급하기로 예정되어 있는 것이라는 설명이 가능한 점, 그 외 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 이 사건 부동산을 매수할 만한 동기나 이유를 찾기 어려운 점 등을 종합하면, 피고는 채무자와의 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 부동산을 매수하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 위 항변은 이유 있고, 결국 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결 론

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

판사 김병국