

대전지방법원 2022. 4. 20 선고 2021가단1091 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 열린마음

담당변호사 박범석

변 론 종 결 2022. 3. 23.

판 결 선 고 2022. 4. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 11. 24. 체결한 매매계약을 76,071,724원의 한도 내에서 이를 취소한다. 피고는 원고에게 76,071,724원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 주장

가. 원고는 C에게 원고 소유의 대전 서구 D빌딩 3층 전체 호실에 대해 보증금 20,000,000원, 월 차임 1,500,000원, 관리비 300,000원, 기간 2018. 5. 1.부터 2020. 4. 30.까지로 정하여 임대하였는데, C는 2018. 6. 1.부터 2021. 1. 31.까지 차임, 관리비 및 공과금을 미납하여 원고는 C에 대해 76,071,724원(월 5%의 가산금 포함)의 금전채권을 가지고 있다.

나. C는 2018. 11. 24. 피고에게 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 매도하는 계약을 체결하고, 2018. 2. 28. 피고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '위 계약'을 '이 사건 매매계약', 위 '등기'를 '이 사건 소유권이전등기'라 한다). 한편 위 매매계약 이전에 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 E조합, F(주) 명의의 각 근저당권설정등기가 이후 말소되었다.

다. 이 사건 매매계약은 C가 채권자인 원고를 해한다는 사정을 알면서 체결한 사해행위로 원고의 채권액인 76,071,724원 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 76,071,724원을 지급하여야 한다.

2. 판단

가. 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하므로, 원고가 주장하는 C에 대한 금전채권이 이 사건 매매계약 체결일인 2018. 11. 24. 이전에 성립하였는지에 관하여 본다.

갑 제2호증의 기재에 의하면, 원고가 C에게 보낸 내용증명에서 2019. 4.부터 임대료, 관리비, 공과금이 연체되고 있다고 기재하였고, 첨부된 미납내역(2020. 10. 1. 현재)에서도 임대료는 2019. 8. 1.부터, 관리비는 2019. 4. 1.부터, 공과금은 2019. 3. 4.부터 연체하고 있다고 기재되어 있는바, 이에 따르면 C는 이 사건 매매계약 체결일 당시에는 원고에 대해 미납한 차임, 관리비 및 공과금은 있지 않았다고 보이고, 이와 달리 원고가 그 당시 C에 대하여 금전채권이 존재한다고 볼 증거가 없으므로, 원고의 피보전채권은 인정되지 아니한다.

나. 다음으로 이 사건 각 부동산이 C의 유일한 재산인지에 관하여 본다.

이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과에 의하면, C는 이 사건 매매계약일 당시 이 사건 각

부동산 외에 대전 유성구 G도시형생활주택 H호를 소유하고 있으므로, 이 사건 각 부동산이 C의 유일한 재산이라는 원고의 주장은 이유 없다.

다. 따라서 이 사건 매매계약이 사해행위로서 취소되어야 한다는 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다[또한 을 제1 내지 15호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 의하여 인정되는 바와 같이, 피고는 공인중개사 사무실을 통해 정상적인 방법으로 C가 매물로 내놓은 이 사건 각 부동산을 시세대로 매수하게 된 점, 피고가 매매대금을 전부 지급하였고 그 중 일부는 위 부동산에 설정된 근저당권등기의 피담보채무나 가압류등기의 청구금액을 변제하는 데 사용되었고, 부동산에 설정된 근저당의 피담보채무나 가압류의 청구금액이 매매대금에 미치지 못하여 피고가 C의 재력 상태를 의심할 수 있었다고 보이지도 아니한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산을 C로부터 매수하는 것이 C의 채권자를 해함을 피고는 인식하지 못하였다고 봄이 타당하고, 따라서 피고는 선의의 수익자라 할 것이므로, 이러한 점에서도 원고의 주장은 이유 없다].

3. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 강길연

부동산의 표시

1. 대전광역시 서구 대 166.3㎡

2. 대전광역시 서구

[도로명주소]

대전광역시 서구

세멘트벽돌조, 경량철골조 경량철골조지붕 2층 주택, 점포

1층 92.04㎡

2층 74.7㎡

시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 부속건물 4.29㎡

-이상-

