

서울북부지방법원 2022. 12. 21 선고 2021가단133882 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 유병연, 김정원

소송복대리인 변호사 박환철

피 고 B

소송대리인 법무법인 조우

담당변호사 김정규

소송복대리인 변호사 장선영

변 론 종 결 2022. 11. 2.

판 결 선 고 2022. 12. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 체결된 2017. 2. 7.자 매매계약을 37,264,563원 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 37,264,563원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. D 주식회사는 2015. 7. 23. C에게 22,000,000원을 대출기간 39개월, 약정이자율 연 21.9%, 연체이자율 연 33.4%로 정하여 대여하였다. 이후 D 주식회사는 2017. 9. 11. 원고에게 C에 대한 위 대여금 채권을 양도하였고, 2017. 9. 28.경 C에게 채권양도통지를 하였다.

나. 원고는 C을 상대로 위 양수금 채권을 청구원인으로 하여 서울북부지방법원 2018가소473324 양수금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원으로부터 2019. 1. 24. “C은 원고에게 20,066,236원 및 그중 15,096,048원에 대하여 2018. 1. 11.부터 다 갚는 날까지 연 33.4%의 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 판결을 선고받았으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

다. C은 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 2017. 2. 7. 피고와 매매대금 179,000,000원인 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2017. 2. 10. 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 부동산에 관하여 2016. 6. 17. 채무자 C, 채권최고액 150,780,000원, 근저당권자 E조합인 근저당권설정등기가 마쳐져 있다가 2017. 2. 10. 위 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의사는 추정되는

것이고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

2) 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 D 주식회사는 C에 대하여 대여금 채권이 있었고, C은 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였는바, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 채권의 양수인인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 C의 사해의사도 인정되며, 피고의 사해의사는 추정된다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 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 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조). 매수인이 실수요자로서 부동산중개사무소를 통하여 통상적인 거래에 의하여 적정한 매매대금으로 부동산을 매수하였고, 당사자 사이에 다른 인적 관계나 거래관계 등은 전혀 없었던 사실 등 제반 사정이 있다면 사해행위의 수익자가 매매계약 당시 채권자를 해함을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하다(대법원 2011. 3. 10. 선고 2010다102632 판결 등 참조).

2) 갑 제6호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 C의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 항변은 이유 있다.

① C은 광고를 보고 F 공인중개사사무소에 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였고, 피고는 위 공인중개사사무소를 통하여 이 사건 부동산을 매수하게 되었다. 위 공인중개사사무소의 공인중개사 G은 C과 피고가 모르는 사이였다는 내용의 사실확인서를 작성하였고, C과 피고가 이 사건 매매계약 이전에 서로 아는 사이였다고 볼 만한 사정이 없다.

② 이 사건 부동산의 등기사항전부증명서에는 근저당권설정등기 외에 압류등기 또는 가압류등기 등이 마쳐져 있지 않았다.

③ 2016. 5. 19. C이 이 사건 부동산을 179,500,000원에 매수한 점, 2022. 6.경 이 사건 부동산의 시가는 180,000,000원 상당인 점에 비추어 볼 때 이 사건 매매계약의 매매대금 179,000,000원은 시세보다 낮다고 보이지 않는다.

④ 피고는 C에게 2017. 2. 7. 계약금 6,000,000원을 지급하였고, 근저당권 대출 대환으로 125,981,222원을 지급하였으며, 2017. 2. 10. 나머지 잔금을 모두 지급하였다.

3. 결론

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

판사 박민

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

전라북도 완주군 [] [] 아파트

[도로명주소] 전라북도 완주군 []

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 18층 공동주택(아파트)

1층 139.7925㎡, 2층 636.0087㎡, 3층 내지 18층 각 598.3677㎡, 옥탑1층 92.9385㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 전라북도 완주군 [] 대 18501.3㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제6층 []호 철근콘크리트구조 79.7838㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 18501.3분의 45.4663 분.

