

인천지방법원 부천지원 2022. 8. 31 선고 2021가합104862 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 에이디엘

담당변호사 박상철

피 고 B

소송대리인 법무법인 정동

담당변호사 이종린

변 론 종 결 2022. 7. 20.

판 결 선 고 2022. 8. 31.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 8. 17. 체결된 매매계약은

166,733,015원의 한도 내에서 이를 취소한다. 피고는 원고에게 166,733,015원 및 이에 대하여 이

사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주식회사 D(이하 'D'이라고 한다)에 30억 원 상당의 물품대금 채권을 가지고 있고, C은 D의 대표로서 2021. 6. 30. D의 원고에 대한 채무를 30억 원을 한도로 연대보증 하였으며, D은 2021. 9. 7. 최종부도처리 되었다.

나. 원고는 C에게 2021. 7. 30. 농업회사법인 주식회사 E 명의 계좌로 18,000,000원을, 2021. 8. 3. D 명의 계좌로 280,000,000원을 각 송금하는 방법으로 합계 298,000,000원을 대여(이하 '이 사건 대여'라 한다)하였다.

다. C은 2021. 8. 17. 채무초과 상태에서 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 매매대금 630,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 2021. 8. 30. 피고에게 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 한편, 이 사건 아파트에는 근저당권자 주식회사 F, 채무자 C, 채권최고액 220,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제1 근저당권설정등기'라 한다), 근저당권자 주식회사 중소기업은행, 채무자 D, 채권최고액 216,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2 근저당권설정등기'라 한다), 근저당권자 중소기업은행, 채무자 D, 채권최고액 120,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제3 근저당권설정등기'라 한다)가 각 마쳐져 있었는데, 피고는 2021. 8. 30. 위 각 근저당권의 피담보채무를 각 변제하고 이 사건 제1, 2, 3 근저당권설정등기를 각 말소하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권

살피건대, 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 대여금 채권이 발생한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 C에 대한 이 사건 대여금채권을 피보전채권으로 하여 사해행위취소권을 행사할 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자 C이 채무초과 상태에서 피고와 사이에 이 사건 아파트를 매도하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위와 같은 이 사건 매매계약 체결 행위는 일반채권자들에 대한 공동담보 부족을 초래하는 행위로서 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 각 추정된다.

다. 소결

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하여 그 원상회복을 구할 수 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장 요지

이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다.

나. 판단

1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 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, 대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다208012 판결).

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실, 증인 G의 증언 및 을 제1 내지 12호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

가) C은 이 사건 매매계약 체결 전 공인중개사인 H에게 이 사건 아파트의 매도중개를 의뢰하였고, 피고는 다른 공인중개사인 G로부터 이 사건 아파트가 매물로 나온 사실을 전해들은 후 이 사건 아파트의 매수를 결심하여 매도인 측 공인중개사 H, 매수인 측 공인중개사 G를 통하여 C과 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이 사건 매매계약 체결 이전에 C과 피고가 서로 아는 사이였다거나, 친인척 관계 등 가까운 사이에 있었다고 볼만한 자료도 없다.

나) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 등기부등본에는 이 사건 제1, 2, 3 근저당권설정등기 외에 가압류등기, 체납처분에 의한 압류등기, 경매개시결정등기 등의 기재가 전혀 없었으므로 피고로서는 C의 채무초과 상태를 의심하기 어려웠을 것으로 보인다.

다) 이 사건 매매대금은 630,000,000원이고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 시가는 약 650,000,000원 정도였던 것으로 보인다. 당시 이 사건 아파트는 관리가 제대로 이루어지지 않아 내부가 매우 지저분했고, 사용을 위해서는 수리가 필요한 상태였는바, 이러한 점을 고려할 때 피고가 이 사건 아파트를 염가로 매수하였다고 보기는 어렵다.

라) 피고는 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 8. 17. I공인중개소에서 매도인 측 공인중개사, 매수인 측 공인중개사 입회 하에 C을 처음 만났고, 당일 이 사건 매매계약을 체결하기로 한 후 일부 계약금 명목으로 5,000,000원을 C 명의의 계좌로 이체하였으며, 다음 날 위 공인중개소에서 공인중개사 H 입회 하에 C에게 현금 10,000,000원과 수표 45,000,000원을 나머지 계약금으로 지급하였다.

피고는 2021. 8. 30. 중소기업은행으로부터 400,000,000원을 대출받아 이 사건 제1 근저당권의

피담보채무를 변제하기 위해 180,443,837원을 C의 요청에 따라 법무사 J 명의의 계좌로 이체하고, 이 사건 제2, 3 근저당권의 피담보채무를 변제하기 위해 282,783,148원¹⁾을 근저당권자인 주식회사 중소기업은행에 이체하였으며, 56,773,015원을 C 명의 계좌로 이체하였다. 이후 피고는 이 사건 부동산을 인도받은 날인 2021. 9. 13. 위 공인중개사사무소에서 피고에게 잔금 50,000,000원을 수표로 교부하였다. 즉 피고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 630,000,000원(= 5,000,000원 + 55,000,000원 + 180,443,837원 + 282,783,148원 + 56,773,015원 + 50,000,000원)을 모두 실제로 지급하였는바, 그 매매대금 마련 및 지급경위가 이례적이라고는 보이지 않는다.

마) 피고는 2021. 8. 30. 이 사건 아파트의 소유권이전등기를 담당한 법무사 K에게 소유권이전비용으로 10,400,000원을 지급하였고, 같은 날 G에게 이 사건 매매계약에 관한 중개수수료 1,900,000원을 지급하였다. 이와 같이 피고는 이 사건 매매계약에 관한 법무사수수료, 중개수수료 등 각종 비용도 모두 실제로 지급하였다.

따라서, 피고의 위 주장은 이유 있다.

4. 결론

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

재판장 판사 김동건, 판사 국양근, 판사 임현화

별지

1) 피고가 실제 지출한 비용은 282,853,148원이나 그 중 70,000원은 근저당권설정등기 말소 과정에서 발생한 수수료이므로 이를제외하였다.