

인천지방법원 부천지원 2022. 9. 30 선고 2021가단127776 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 임성원, 김민선

피 고 C

소송대리인 법무법인 정동

담당변호사 조영준

변 론 종 결 2022. 8. 19.

판 결 선 고 2022. 9. 30.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 8. 17. 체결한 매매계약을

41,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고 A에게 15,000,000원, 원고 주식회사 B에게

26,000,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 A는 2021. 6. 11.경 주식회사 E(이하 ‘E’이라고 한다)에 15,000,000원을 대여하였고, 원고 주식회사 B(이하 ‘원고 회사’라고 한다)은 2021. 8. 4.경 E에 26,000,000원을 대여하였다. E은 2021. 9. 10.까지 원고들에게 위 차용금을 변제하기로 약정하였다.

나. E은 변제기까지 차용금채무를 이행할 수 없게 되자, E의 대표인 D은 2021. 9. 17. E의 원고들에 대한 채무를 2021. 9. 30.까지 대위변제하기로 약정하였다.

다. 한편, D은 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 체결하고, 2021. 8. 30. 피고에게 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 아파트에는 근저당권자 주식회사 F, 채무자 D, 채권최고액 220,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 제1 근저당권설정등기’라 한다), 근저당권자 주식회사 중소기업은행, 채무자 E, 채권최고액 216,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 제2 근저당권설정등기’라 한다), 근저당권자 중소기업은행, 채무자 E, 채권최고액 120,000,000원으로 하는 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 제3 근저당권설정등기’라 한다)가 각 마쳐져 있었다. 피고는 2021. 8. 30. 위 각 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하고 근저당권설정등기를 모두 말소하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(가지번호 포함, 이하 가지번호 있는 것은 동일하다) 내지 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권

원고들의 D에 대한 채권은 이 사건 매매계약 체결 이후에 성립하였으나, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 원고들의 D에 대한 채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 원고들의 E에 대한 채권은 발생해 있었고, E의 대표인 D이 가까운 장래에 원고들의 E에 대한 채권에 터잡아 대위변제하여야 하는 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 그 개연성이 현실화되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고들은 D에 대한 채권을 피보전채권으로 하여 사해행위취소권을 행사할 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자 D이 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 D의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 각 추정된다.

다. 소 결

특별한 사정이 없는 한 원고들은 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. 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 2013. 11. 14. 선고 2013다208012 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 인정한 사실과 을 제1호증 내지 제14호증의 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 타당하므로, 피고의 주장은 이유 있다.

가) D은 이 사건 매매계약 체결 전 공인중개사인 G에게 이 사건 아파트의 매도중개를 의뢰하였다. 피고는 다른 공인중개사인 H로부터 이 사건 아파트가 매물로 나온 사실을 전해들은 후 이 사건 아파트의 매수를 결심하여 매도인 측 공인중개사 G, 매수인 측 공인중개사 H를 통하여 D과 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이 사건 매매계약 체결 이전에 D과 피고가 서로 아는 사이였다거나, 친인척 관계 등 가까운 사이에 있었다고 볼만한 사정은 보이지 않는다.

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

다) 이 사건 아파트의 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 상태였다. 이 사건 아파트의 상태를 고려할 때 피고가 이 사건 아파트를 현저히 저렴하게 매수하였다고 단정하기는 어렵다.

라) 피고는 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 8. 17. I공인중개소에서 매도인 측 공인중개사, 매수인 측 공인중개사 입회 하에 D을 처음 만났다. 피고는 당일 일부 계약금 명목으로 5,000,000원을 D 명의의 계좌로 이체하였고, 다음 날 위 공인중개소에서 공인중개사 G 입회 하에 D에게 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 D의 요청에 따라 법무사 J 명의의 계좌로 이체하고, 이 사건 제2, 3 근저당권의 피담보채무를 변제하기 위해 282,783,148원을 근저당권자인 주식회사 중소기업은행에 이체하였으며, 56,773,015원을 D 명의 계좌로 이체하였다. 이후 피고는 이 사건 부동산을 인도받은 날인 2021. 9. 13. 위 공인중개사사무소에서 피고에게 잔금 50,000,000원을 수표로 교부하였다. 이와 같이 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 H에게 이 사건 매매계약에 관한 중개수수료 1,900,000원을 지급하는 등 이 사건 매매계약에 관한 법무사수수료, 중개수수료 등 각종 비용도 모두 실제로 지급하였다.

4. 결 론

원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 김정아

별지

부동산의 표시

[1동의 건물의 표시]

부천시 동 철근콘크리트조 스라브지붕 10
층 아파트

[전유부분의 건물의 표시]

제2층 호 철근콘크리트조 스라브 101.97㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

부천시 대 48099.7㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 48099.7분의 49.106

끝.

