

창원지방법원 2022. 12. 27 선고 2021가단124631 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 믿음

담당변호사 박미혜, 김형일, 임수진

피 고 B

소송대리인 법무법인 해인

담당변호사 윤근수, 임동규, 최준영

소송복대리인 변호사 최원진

변 론 종 결 2022. 12. 13.

판 결 선 고 2022. 12. 27.

주 문

1. 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고와 C 사이에 별지목록 기재 부동산 중 2분의 1 지분에 관하여 2019. 12. 31. 체결한

매매계약을 42,252,530원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 42,252,530원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 별지 목록 기재 부동산 중 2분의 1 지분에 관하여, 피고는 C에게 전주지방법원 군산지원 2019. 12. 31. 접수 제48129호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 소외 C와, 다음과 같은 신용대출계약(방문이나 서류작성 없이 성립되는 자동화대출)을 체결하였다.

	제 1 대 출	제 2 대 출	제 3 대 출
대 출 명	전화로신용대출	전화로신용대출	프리미엄신용대출
대 출 자	C	C	C
대 출 금 액	금 10,000,000원	금 15,000,000원	금 10,000,000원
대 출 일 자	2017. 3. 10.	2018. 11. 13.	2018. 11. 13.
만 기 일 자	2020. 9. 9.	2024. 11. 25.	2023. 11. 25.
약 정 이 자 율	7.42%	10.15%	7.9%

나. C는 2020. 2.경부터 카드대금 등을 연체하다 2020. 9.경 이후 원고에 대한 이자채무를 연체하여 기한의 이익을 상실하였고, 이에 원고는 2020. 12. 11. C를 상대로 지급명령을 신청하여(서울중앙지방법원 2020차전460616), 그 명령이 2021. 2. 23. 확정되었다. 2021. 11. 25. 기준 C가 원고에게 지급하여야 하는 대출금채무는 40,094,426원(대출원리금 35,409,158원 + 지연손해금 4,685,268원)이다.

다. C는, 소외 D와 공동으로 2010. 11. 26. 별지 목록 기재 부동산(이하, 이 사건 부동산) 중 각 1/2

지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, C, D는 2019. 12. 31. 피고와 다음과 같은 내용의 매매계약(이하, 이 사건 처분행위)을 체결하고, 전주지방법원 군산지원 2019. 12. 31. 접수 제48129호로 소유권이전등기를 경료해주었다.

- 매매대금 2억 원, 계약금 1천만 원, 잔금 2019. 12. 31. 1억 9천만 원
- 잔금지급일로부터 3개월 내에 건물 노후화로 인한 누수발생시 매도인이 수리하며 3개월 이후에는 매수인이 수리한다(단, 리모델링 공사 후 발생하는 누수는 매수인이 수리한다).
- 매매대금에는 가등기 금액 8천만 원과 근저당권 2건 실채무액 1억 1천만 원 정도가 포함되어 있고, 매수인이 전세입자를 구해서 말소하기로 한다.
- 작은 방의 피아노교습소 시설은 2020. 2. 28.까지 매도인의 책임으로 원상회복하기로 한다.
- 공유자는 부부인바, 계약금 및 잔금 일체를 D 계좌로 입금하기로 한다.

라. 이후 피고는 2020. 2. 27. 가등기관자 E의 공유자지분전부 이전청구권가등기를 해제하고, 같은 날 채무자 C, 근저당권자 주식회사 F인 각 근저당권(채권최고액 88,000,000원, 채권최고액 54,000,000원) 설정등기를 해지하여 각 등기를 모두 말소하였다.

이 사건 부동산에 관하여 임차인 G가 2020. 2. 20. 보증금 5천만 원에 월세 40만 원으로 임차하였다가 2020. 7. 27. 보증금 1억 9,500만 원으로 전환하여 계약을 체결하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 사해행위의 성립

채무자가 채무초과 상태에서 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이고, 채무자의 사해의사는 추정되며, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다.

위 인정사실 및 군산시장에 대한 과세정보제출명령, H에 대한 금융거래정보제출명령결과에 의하면, 이 사건 처분행위 당시 원고는 C에 대하여 대출금 채권이 있었고, C는 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하고 채무초과 상태에 있었다 할 것인바, 이 사건 처분행위는 특별한 사정이

없는 한 채권자인 원고에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 C의 사해의사도 인정되며, 피고의 사해의사는 추정된다.

나. 당사자들의 주장 및 판단

(1) 피고는, 공인중개사를 통하여 시세대로 매수한 것으로서 사해의사가 없었다고 주장함에 대하여 원고는, 이 사건 부동산의 매매대금이 시세보다 저렴하고, 가등기, 근저당권채무를 제외하면 지급된 매매대금이 1천만 원에 불과하여 사해의사가 인정된다고 주장하면서, 주위적으로 가액배상을 구하고, 예비적으로 이 사건 매매계약은 I이 계약금, 취득세, 가등기 등 말소 자금을 지급한 것으로 보아 피고에게 명의를 수탁한 계약명의신탁이고, 매도인인 C가 악의인 경우에 해당하여 매매계약 전체가 무효이므로, 무자력 상태인 C의 말소등기청구권을 대위행사하여 소유권이전등기의 말소를 구한다고 주장한다.

(2) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려고 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). 그런데 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).

(3) 을 제1 내지 6, 9 내지 16호증의 각 기재, 증인 I의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 처분행위가 C의 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하고, 한편 I이 매매계약의 성립과 그 이행을 처리해주었다는 사정 외에 피고가 I으로부터 명의를 수탁받은 것으로 인정할만한 사정도 인정되지

아니한다.

① I은 자신이 소위 갭투자를 하려는 목적으로 이 사건 부동산을 알게 되었고, 피고는 I을 통해 이 사건 부동산을 알게 되었다.

② C의 공인중개사는 J, 피고측 공인중개사는 K으로 각각 다른 중개인이 중개를 하였고, I이나 피고가 C와 아는 사이였다는 점은 인정되지 않는다.

③ C, D는 부부로 이 사건 부동산에 거주하고 있었는데, 이미 시세에 상응하는 금액의 가등기와 근저당권이 경료되어 있고, 앞서 본바와 같이 금융기관 채무도 연체되고 있었으므로, 임차인을 구하여 퇴거하기 어려운 상황이었다.

④ 이 사건 부동산의 실거래가격은 2019. 4.경 2억 5,500만 원에서 2019. 12.경 2억 800만 원(2019. 9.경 1층 거래가격 1억 8,500만 원)까지 하락하였고, 매도인에게 매매대금 중 1천만 원만 지급하는 대신 매수인이 전세입자를 구하여 가등기 등의 말소를 책임지는 내용의 계약이었으므로, 이는 전세입자가 구해지기 전까지 기간과 그 전세보증금 액수에 따라 매수인에게 가등기 등으로 인한 소유권상실 위험과 추가 자금부담이 발생할 수 있는 내용의 계약이라 할 것이어서 이 사건 매매대금 2억 원이 시세보다 현저히 낮다고 보이지 않는다.

⑤ 피고는, 이 사건 매매계약 체결 전에 초기비용으로 I에게 현금으로 800만 원을 지급하였다고 주장하고 있고, I도 이를 인정하고 있는데, 이 사건 매매계약 과정에서 I이 지출한 돈은 합계 201,084,000원이고, 피고가 I에게 지급한 돈은 195,000,000원으로 그 차액은 6,084,000원이다.

⑥ 이 사건 부동산의 가등기 등을 모두 변제할만한 조건의 임차인이 곧바로 구해졌다면, 당초 I이 피고에게 자금을 융통해줄 필요가 전혀 없었으나 2020. 2.경 계약한 임차인이 반전세로 거주하다 5개월 후에 보증금을 증액하기를 원하는 사정이 발생하여 I이 그 사이에 가등기 등 말소 대금을 부담하게 된 것이고, 이에 대하여 I은 이자를 받기도 하였다고 증언하였다.

(3) 따라서 피고의 사해의사가 인정되지 아니하므로, 원고의 주위적 청구는 이유 없고, 피고와 I 사이의 계약명의신탁 관계도 인정되지 아니하므로, 원고의 예비적 청구도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 문선주

별지

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

전라북도 군산시 L에 있는 M건물 N동

[도로명주소] 전북 군산시 O

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : P

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 84.406㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 전라북도 군산시 L 대 36825.6㎡

(대지권의 비율)

1. 소유권대지권 36825.6분의 46.064 ㎥.

