

창원지방법원 2022. 9. 15 선고 2021가합53194 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 좋은

담당변호사 오권석, 전지숙

피 고 B

소송대리인 법무법인 주한

담당변호사 홍승훈

소송복대리인 변호사 김도형

변 론 종 결 2022. 6. 23.

판 결 선 고 2022. 9. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고와 C(주민등록번호 1 생략) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 6. 18. 체결된 매매계약은 313,275,284원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 313,275,284원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

갑 제1, 3, 6호증, 을다14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래 사실을 인정할 수 있다.

가. 당사자 관계

- 1) 원고는 차체 및 특장차 제조업을 주요 목적으로 하는 회사이고, 소외 D, C은 부부이자 공동사업자로서 'E'이라는 상호로 화물차량용판넬 제조업을 영위하던 중 원고로부터 금전을 차용하였다.
- 2) 피고는 C으로부터 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 매수한 사람이다.

나. 원고의 C에 대한 채권

- 1) D과 C은 2021. 5. 4. 차용자 D, 연대보증인을 C으로 하여 원고에 대하여 2억 원에 관하여 '이자는 매월 3%(매월 8일 선불이자)로 지급하기로 하고, 상환기일은 2021. 6. 1.로 한다'고 정하고, 9억 원에 관하여 '이자는 매월 2%(매월말일 후불이자)로 지급하기로 하고 상환기일은 2021. 9. 30.로 한다'고 정하여 각 차용금증서를 작성하였다.
- 2) 원고는 2021. 6. 10. 위 1)항의 내용을 청구원인으로 하여 D, C에게 창원지방법원 김해시법원 2021차전2748호로 지급명령신청을 하였고, 창원지방법원 김해시법원은 2021. 6. 15. 'D, C은 연대하여 원고에게 11억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 지급명령을 내렸고, 위 지급명령은 2021. 7. 3. 확정되었다.

다. 피고의 이 사건 아파트 매수

1) 피고는 2021. 6. 18. C와 사이에 이 사건 아파트를 매수하는 아파트 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 아파트매매계약'이라 한다), 그 주요 내용은 아래와 같다. 이 사건 아파트 매매계약 당시 F공인중개사사무소의 공인중개사 G, H공인중개사사무소의 공인중개사 I이 입회하여 중개인으로 각 서명날인하였다.

아파트매매계약서

제1조(목적) 매매대금 600,000,000원

계 약 금 60,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함

잔 금 540,000,000원은 2021. 6. 18. 지불한다.

제2조(소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2021. 6. 18.로 한다.

제9조(중개대상물확인 설명서 교부 등) 개업공인중개사는 중개대상물 확인 설명서를 작성하고 업무

보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 2021. 6. 18. 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

[특약사항]

- 계약금 60,000,000원(기 납입금 3,000만 원+당일 3,000만 원)과 계약당일 540,000,000원 잔금을

동시진행한다.

- 계약일 현재 J은행에 채권최고액 297,600,000원 근저당 설정된 상태이며 잔금일에 상환 말소하여 법적 하자없이 인도한다.

2) 피고는 2021. 6. 18. 이 사건 아파트에 관하여 2021. 6. 18.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권

앞서 기초사실에서 본 바와 같이 C은 2021. 5. 4.자 차용증서에 기하여 원고에 대하여 보증채무를

부담하고 있는 상황에서 2021. 6. 18. 이 사건 아파트를 매도하였으므로, 원고의 C에 대한 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. C의 무자력 여부

1) 갑 제4, 5호증의 각 기재, 이 법원의 오산시에 대한 과세정보제출명령결과, 이 법원의 K조합에 대한 금융거래정보제출명령결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2021. 6. 18. 당시 C의 적극재산은 이 사건 아파트가 유일하였고, 당시 이 사건 아파트의 시가는 690,000,000원 상당인데, 이 사건 아파트에 채권최고액 297,600,000원, 근저당권자 J 주식회사, 피담보채무액 224,253,308원인 근저당권이 설정되어 있었던 사실을 인정할 수 있다. 이에 의하면, 2021. 6. 18. 당시 C의 적극재산은 가액이 465,746,692원(=시가 690,000,000원-근저당권 피담보채무액 224,253,308원)인 이 사건 아파트가 유일하였던 사실을 인정할 수 있다.

2) 앞서 본 기초사실에 의하면, C은 2021. 5. 4.자 차용증서에 기하여 원고에 대한 11억 원의 연대보증채무가 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 2021. 6. 18. 무렵 소극재산이 적극재산을 초과한 무자력 상태였던 사실을 인정할 수 있다.

다. 사해행위 여부

1) 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것이어서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하므로 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2010. 11. 25. 선고 2010다69872 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 기초사실과 앞의 나.항의 사실에 의하면, C은 이미 소극재산이 적극재산을 초과한 상태에서 2021. 6. 18. 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 매각한 사실을 인정할 수 있고, 일응 C의 사해의사는 추정된다고 할 것이다.

3. 피고의 선의 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 이 사건 아파트매매계약이 C의 채권자를 해함을 알지 못한 선의의 수익자이므로, 원고는 피고에 대하여 이 사건 아파트매매계약의 취소를 구할 수 없다.

나. 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).

다. 판단

앞서 본 기초사실과 을다 제3, 5, 7, 8, 11 내지 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래 사실 내지 사정을 종합하면, 피고가 이 사건 아파트매매계약 체결이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자임을 인정할 수 있다.

① 피고는 아들인 소외 L을 통하여 주거 목적으로 이 사건 아파트 인근 아파트의 매물을 물색하였고, L은 2021. 6. 16. 이 사건 아파트 인근 공인중개사사무실 직원로부터 ‘이 사건 아파트가 6억 5,000만 원에 급매로 나왔다. 6월말까지 잔금일이라고 한다’는 문자를 받고, 이 사건 아파트가 매물로 나온 사실을 알게 되었다. 이 사건 아파트 인근 H공인중개사사무소 직원은 L에게 뿐 아니라 이 사건 아파트 인근 주민들에게도 매물을 소개하였는데, 빠른 잔금조건 때문에 피고 외에는 매수하겠다는 사람이 나타나지 않았다. 이와 같은 경위를 살펴보면, 피고는 거주목적으로 매물로 나온 아파트를 물색하던 중, C이 이 사건 아파트를 인근 공인중개사사무소에 매물로 내놓아 이를 알게 된 것이고, 이전에는

C과 알지 못하는 사이였던 것으로 보인다. 6억 원의 매매대금에 관하여는, C이 6억 5,000만 원에 급매로 처분하고자 하였으나, 매수하겠다는 사람이 없어서 빠른 잔금 지급을 조건으로 6억 원에 가격을 낮춘 것으로, 시세보다는 다소 저렴하나 통상적으로 부동산 급매인 경우 시세보다 다소 가격을 낮추어 거래되는 점을 고려하면 이례적으로 낮은 가격이라고 단정할 수는 없다.

② 피고는 H공인중개사사무소 직원을 통하여, C은 F공인중개사사무소 직원을 통하여 이 사건 아파트매매계약 조건을 조율하였다. C 측 중개인은 피고 측 중개인에게 아래와 같은 조건으로 계약을 할 것을 제안하였고, 피고가 이에 동의하여 이 사건 아파트매매계약을 체결하기로 하였다.

■ 매매가 6억 원

■ 계약금 6,000만 원 중 금일(2020. 6. 17.) 3,000만 원

■ 본계약, 잔금 동시진행(2020. 6. 18.) 5억 7,000만 원

■ 매도인 내일(2020. 6. 18.)부터 약 1주일간 전세 3억 원, 매수인 2020. 6. 25.까지 대출실행시 2020. 7. 30.까지 전세 4,300만 원(월세 없음), 2020. 7.말 명도 안될시 내일부터 퇴거시까지 월세 1할 계산한다.

■ 매도인은 입금액의 배액을, 매수인은 입금액을 포기하고 계약을 해제할 수 있고, 공인중개사의 과실없이 계약이 해제되어도 중개수수료는 지급한다.

위와 같은 계약의 내용은, 매수인인 피고가 이 사건 아파트를 담보로 대출을 받아 잔금을 지급하기 위하여, 잔금지급 이전인 2020. 6. 18. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 먼저 마친 후 담보대출을 신청하여 2020. 6. 25.까지 잔금 3억 원을 지급하되, 잔금에 대한 담보로 전세금을 3억 원으로 하는 전세계약서를 작성하기로 한 것이다. 위와 같이 계약의 세부내용을 정한 경위를 살펴보면, 피고와 L이 직접 접촉하지 않고 피고 측 중개사무소 직원과 C 측 중개사무소 직원이 계약 내용을 조율하였고, 그 내용을 보아도 피고가 잔금을 치를 현금이 부족하여 이 사건 아파트를 담보로 대출을 실행하여야 하는 사정 때문에 잔금을 치르기 전 피고 명의로 소유권이전등기를 먼저 이전하고, 그 잔금을 담보하기 위하여 전세계약서를 쓰기로 정하였는바, 그 거래조건에 특별히 의심할만한 사정이 있는 것으로는 보이지 않는다.

③ 피고는 위와 같이 정한 계약의 내용에 따라 2021. 6. 17. C에게 계약금 3,000만 원을 지급하였고,

2021. 6. 18. 이 사건 아파트매매계약서 및 잔금 3억 원에 대한 아파트전세계약서를 작성하였는데, C 측 F공인중개사사무소 G와 피고 측 H공인중개사사무소 I이 입회하여 이 사건 아파트매매계약서 공인중개사로 각 서명 날인하였다. 피고는 이 사건 아파트매매계약서 작성 당시 이 사건 아파트에 관한 등기사항전부증명서를 확인한 후 C에게 중도금 2억 7,000만 원과 아파트 선수관리비 346,000원의 합계 금액인 270,346,000원을 지급하였고, C은 피고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기 서류 일체를 제공하였다. C은 2021. 6. 18. H공인중개사사무소 직원과 동행하여 이 사건 아파트에 설정된 근저당권의 피담보채무를 상환하였고, 피고는 같은 날 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 즉시 M은행에 주택담보대출을 신청하였다. 위와 같은 계약금 지급, 이 사건 아파트매매계약서 작성, 중도금 지급 경위와 동기를 살펴보면, 통상적인 절차에 따라 정상적인 거래가 이루어진 것으로 보인다.

④ 피고는 이 사건 아파트매매계약서 작성 당시, 이전에 설정되어 있던 근저당권설정등기 외에는 다른 제한이 없는 것을 확인하고 계약서를 작성하였다. 그런데 C의 채권자 소외 N는 2021. 6. 18. 이 사건 아파트에 관하여 가압류등기를 마쳤다. 피고는 2021. 6. 22. M은행으로부터 ‘이 사건 아파트에 선행 가압류가 있어 대출실행이 불가능하다. 다만, 가압류 금액을 공탁하여 가압류 집행을 취소할 것을 조건으로 하는 대출은 가능하다’라는 취지의 연락을 받았다. C은 공인중개사를 통하여 피고에게 ‘피고는 가압류집행취소결정 후 C에게 기존 잔금 3억 원에서 해방공탁금 및 집행 취소비용 합계 153,285,948원과 피고 측 부동산중개비용 3,000,000원을 공제한 143,714,052원(=300,000,000원-153,285,948원-3,000,000원)을 잔금으로 지급하기로 한다’는 것으로 잔금 지급 조건을 바꿀 것을 요청하였다. 이후 C은 공인중개사를 통하여 피고 측에 ‘잔금 중 일부를 이사비용으로 미리 지급해 달라’고 하였고, 피고를 대신하여 이 사건 아파트매매계약 업무를 진행하던 피고의 아들 L은 공인중개사와의 통화에서 “공탁까지 걸고 지금 하지 않아야 할 행동들을 해놓고 난 다음에 이사비용까지 달라고 하면 어떡하시냐고”, (‘이사를 못 나가면 주소를 못 빼서 대출이 안 나온다’는 설명에 대하여) “또 늦어지는 거죠 또. 내일 바로 안 빼면 저희 3억 원 넣은 거 가압류 신청할 거니까 그렇게 알고 계세요. 법무사 준비하고 있어요. 저희도 지금. 안 그래도 지금 열 받아 죽겠는데”라고 화를 내기도 하였다. 결국 피고는 공인중개사를 통하여 C과 사이에, 잔금

143,714,052원 중 2021. 6. 25. 30,000,000원을 선지급하고, 가압류집행취소결정 이후 나머지 잔금 113,714,052원(143,714,052원-30,000,000원)을 지급하기로 최종 협의하고, 이에 따라 C에게 2021. 6. 25. 3,000만 원을 지급하였다. M은행은 2021. 6. 25. M은행이 선임한 법무사 O에게 피고에 대하여 실행한 대출금 3억 원을 지급하였고, 법무사 O는 2021. 6. 25. 피고에게 위 대출금 3억 원 중 해방공탁에 의한 가압류취소 비용으로 지출한 153,285,948원을 제외한 146,714,052원을 지급하였다. 피고는 2021. 7. 2. 가압류집행취소결정을 확인한 후 C에게 이 사건 아파트매매계약의 잔금 113,714,052원을 지급하였고, H공인중개사무소에게 중개비 3,000,000원을 지급하여 잔금지급이 마무리 되었다. 위와 같은 잔금 지급 경위를 살펴보면, C의 채권자가 이 사건 아파트에 대하여 갑작스럽게 마친 가압류 등기로 인하여 피고와 C이 기존에 정하였던 잔금 지급 조건을 급하게 변경하는 등 예상치 못한 문제가 발생하였고, 피고는 공인중개사에게 화를 내며 C에 대한 불만을 강하게 표출하기도 하였던바, 피고가 C 측과 통모하였던 사정은 찾아볼 수 없다.

라. 소결론

따라서 피고가 선의의 수익자라는 항변은 이유 있으므로, 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤성열, 판사 이학근, 판사 강은지