

춘천지방법원 강릉지원 2022. 10. 18 선고 2021가단36966 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이재원

피 고 B

소송대리인 변호사 김승식, 심재범

변 론 종 결 2022. 9. 20.

판 결 선 고 2022. 10. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 7. 27. 체결된 매매계약을 30,000,000원의 범위 내에서 취소한다. 2. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 7. 6. 소외 C에게 변제기를 2020. 11. 30.로 정하여 3,000만 원을 대여하였다(이하 '이 사건 대여금'이라고 한다).

나. C은 2020. 7. 27. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 거래가액 163,000,000원에 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고 2020. 8. 10. 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에는 1) 춘천지방법원 강릉지원 등기와 2013. 5. 28. 접수 제16766호, 제16767호, 2013. 6. 7. 접수 제17973호로 각 2007. 11. 22.자 개인회생인가결정을 원인으로 하는 순위번호 3, 4, 5번 각 가압류말소등기가 되어 있었고, 2) 채권최고액 92,400,000원으로 된 근저당권자 D 주식회사의 순위번호 4번 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제1 근저당권설정등기'라고 한다), 채권최고액 52,000,000원의 근저당권자 E 주식회사의 순위번호 6번 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2근저당권설정등기'라고 한다)가 각 마쳐져 있었다.

라. 피고는 이 사건 매매계약 당시 위 각 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하고 위 각 근저당권설정등기를 모두 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

채무자 C은 채무초과의 무자력 상태에서 원고를 기망하여 돈을 차용하고 이 사건 아파트를 피고에게 매도하였고, C의 사해의사와 수익자인 피고의 악의도 인정되므로, 원고는 채권자 취소권을 행사하여 이 사건 매매계약을 3,000만원의 범위 내에서 취소하고, 수익자인 피고를 상대로 동액 상당의 가액배상을 구한다.

나. 피보전채권의 존재와 사해행위의 성립 여부

1) 피보전채권의 존재

원고가 피고에게 이 사건 매매계약 이전에 이 사건 대여금을 대여한 사실은 위 1. 인정사실에서 살핀

바와 같으므로 사해행위 취소권의 성립 요건인 피보전채권의 존재가 인정된다.

2) 사해행위의 성립 여부

채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 가지는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 공동담보의 부족 위험에 대한 채무자와 수익자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위가 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위라고 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2011다107818 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제2, 5, 6, 9호증, 을 제4호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산으로는 ① 거래가액 163,000,000원의 이 사건 아파트와, ② 시가 18,000,000원(이 사건 매매계약일에 가까운 2021. 11. 5.경 작성된 춘천지방법원 강릉지원 F사건의 감정평가액을 기준으로 한다) 상당의 코나(KONA) 승용차(차량번호 1 생략) 합계 181,000,000원(= 163,000,000원 + 18,000,000원)이 있었던 사실, 소극재산으로는 ① 이 사건 대여금 채무 30,000,000원, ② 국세채무 8,739,470원, ③ G회사의 대출금 채무 17,821,888원, ④ 이 사건 아파트에 설정된 이 사건 제1근저당권의 피담보채무 40,794,279원, ⑤ 이 사건 제2근저당권의 피담보채무 63,284,058원 합계 160,639,695원(= ① 30,000,000원 + ② 8,739,470원 + ③ 17,821,888원 + ④ 40,794,279원 + ⑤ 63,284,058)이 있었던 사실이 인정된다.

이와 같이 채무자 C이 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었다고 보기 어렵고, 이 사건 매매계약의 매매대금 163,000,000원으로 우선변제권이 있는 이 사건 제1, 2 근저당권의 피담보채무를 변제하고 남은 가액인 58,921,663원(= 163,000,000원 - 40,794,279원 - 63,284,058원)과 코나승용차의 가액 18,000,000원의 합계액 76,921,663원(= 58,921,663원 + 18,000,000원)이 나머지 소극재산 합계 56,561,358원(= ① 이 사건 대여금 채무 30,000,000원 + ② 국세채무 8,739,470원 + ③ G회사의 대출금 채무 17,821,888원)을 초과하므로, 이 사건

매매계약을 통하여 C이 채무초과의 무자력 상태에 이르렀거나, 그 무자력의 정도가 심화되었다고 보기 어렵다(가사 위 코나승용차의 가액과 G회사의 대출금 채무를 각 적극재산과 소극재산에서 공제하고 계산하더라도 마찬가지이다).

따라서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고의 선의의 항변

피고는 이 사건 매매계약이 채권자를 해하는 행위로서 사해행위임을 알지 못하였고 알 수도 없었다고 주장한다.

2) 판단

사해행위에 관한 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).

이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없음은 위 나.항에서 본 바와 같고, 더구나 위 1. 인정사실에다가 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재와 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래 사정들을 종합하면, 가사 원고의 주장과 같이 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못하였다고 봄이 상당하므로, 이를 지적하는 피고의 선의의 항변은 이유 있다.

1) C은 이 사건 매매계약 체결 전 공인중개사인 H에게 이 사건 아파트의 매도를 의뢰하였다. 피고는 2020. 6월경 공인중개사 H에게 24평형 아파트의 매물을 문의하였고, 그 후 공인중개사 H의 중개에 따라 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하게 되었다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 이전에는 C과 서로 전혀 모르는 사이였고 이 사건 매매계약 체결 후 잔금 지급시 비로소 C과 처음 대면하였던

것으로 보인다.

2) 이 사건 매매계약 체결 무렵 거래된 동일 평형대의 아파트 거래가액은 2020. 7. 21.경 166,000,000원(3층)에서 2020. 8. 19.경 171,000,000원(14층) 정도였던 것으로 보이는바, 이 사건 아파트의 매매대금은 163,000,000원으로 이 사건 아파트가 7층이라는 점을 고려하더라도 위 매매대금이 현저하게 저렴하게 산정된 것이라고 단정하기 어렵다.

3) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1, 2 각 근저당권설정등기가 되어 있었는데, 피고는 이 사건 아파트를 담보로 I은행(J은행)에서 107,000,000원을 대출받아 이 사건 제1근저당권의 피담보채무 40,794,279원과 제2근저당권의 피담보채무 63,284,058원을 상환하였다. 피고는 매매대금 163,000,000원에서 계약금 15,000,000원과 위 각 상환금액을 제외한 나머지 43,921,663원(= 163,000,000원 - 15,000,000원 - 40,794,279원 - 63,284,058원) C에게 지급하였는바, 통상적인 거래관행에 비추어 그 매매대금의 조달 및 지급경위가 이례적이라고 보이지 않는다.

4) 원고의 이 사건 대여금 채권은 등기부에 공시되어 있지 않았고, 이 사건 아파트에 관한 등기부상 C이 2007. 11. 22. 개인회생인가결정을 받았던 사실이 등기되어 있기는 하지만, 2013년경 그 인가결정으로 선행 가압류등기가 이미 말소된 상태였으므로 위 사정 및 원고가 주장하는 사정들만으로 피고가 채무자 C이 이 사건 매매계약 당시 무자력 상태에서 채권자들을 해할 의사로 이 사건 아파트를 매도한다는 사정을 알았거나 알 수 있었다고 보기도 어렵다.

라. 소결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 채권자 취소권의 성립요건 중 채무자의 사해행위가 성립한다고 볼 수 없고, 수익자인 피고의 악의도 인정되지 아니하므로 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 조혜수

[별지]

(별지)

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

강원도 강릉시 아파트 동[도로명주소] 강원도 강릉시

철근콘크리트벽식구조

경사스라브지붕 15층아파트

1층 460.134㎡

2층 456.084㎡

3층 456.084㎡

4층 456.084㎡

5층 446.874㎡

6층 446.874㎡

7층 446.874㎡

8층 446.874㎡

9층 446.874㎡

10층 446.874㎡

11층 446.874㎡

12층 446.874㎡

13층 446.874㎡

14층 446.874㎡

15층 446.874㎡

지1층 446.148㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호

구 조 철근콘크리트벽식구조

면 적 59.89㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 강원도 강릉시 대 25365.1㎡2. 강원도 강릉시 대 21216㎡

대지권종류 : 1. 2. 소유권

대지권비율 : 1. 2. 46581.1분의 39.63

-이상-

