

의정부지방법원 고양지원 2023. 7. 6 선고 2020가단89212 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 선아름

피 고 B

소송대리인 변호사 김은수

변 론 종 결 2023. 6. 1.

판 결 선 고 2023. 7. 6.

주 문

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

청 구 취 지

주위적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 12. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 C에게 위 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 2020. 3. 13. 접수 제40652호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고와 C 사이에 2020. 4. 3. 체결된 20,000,000원 상당의 채무면제계약을 취소하고, 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 2019. 6. 19.자 매매를 원인으로 하여 2019. 7. 3. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고의 딸 D는 2019. 9. 9. 공인중개사 E의 중개 하에 C과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 80,000,000원, 월 차임 750,000원, 임대기간 2019. 10. 15.부터 2021. 10. 14.까지로 하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하고 위 부동산에 거주하기 시작하였다. D는 2019. 9. 7.부터 2019. 10. 15.까지 E를 통하여 위 임대차보증금을 C에게 모두 지급하였다.

다. 원고는 2020. 2. 3. C을 상대로 대여금 289,500,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였는데, 2020. 10. 16. 원고의 청구를 전부 인용하는 판결이 선고되었고 그 무렵 확정되었다(의정부지방법원 고양지원 2020가합70727호).

라. 피고는 2020. 3. 12. E의 중개 하에 C와 사이에 이 사건 부동산을 매매대금 270,000,000원(계약금 없이 매매대금 270,000,000원 중 임대차보증금 80,000,000원을 공제한 190,000,000원을 2020. 3. 13.에 지불하고, 이와 동시에 소유권이전등기를 마치기로 함)에 매수한다는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다).

마. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 2020. 3. 13. 소유권이전등기를 마쳤고, C과 사이에 잔금 중 20,000,000원을 감액하기로 합의한 뒤 2020. 4. 3. C의 요청에 따라 F 명의 계좌로 170,000,000원을 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6호증의 각 기재, 을 제1, 2, 8, 12, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지, 의정부지방법원 고양지원에 대한 인증등본송부촉탁결과

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 청구

C은 무자력 상태에서 실질적으로 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

나. 예비적 청구

C은 피고로부터 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 270,000,000원을 전부 지급받지 않은 채 피고에게 위 매매대금 중 20,000,000원을 감액해주었는바, 위 20,000,000원 상당의 매매대금채무를 면제해 준 행위는 사해행위로서 취소되어야 한다.

3. C의 사해행위 인정 여부

위 인정사실 및 갑 제8 내지 11, 13호증의 각 기재(가지번호 포함)에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산으로는 이 사건 부동산[이 사건 매매계약에서 정한 매매대금(시가) 270,000,000원], 중고차량 2대(시가 약 17,000,000원)가 있었던 반면, 소극재산으로는 원고에 대한 차용금 채무(289,500,000원), D에 대한 임대차보증금채무(80,000,000원)를 부담하고 있었던 사실이 인정되는바, 이 사건 매매계약 당시 C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태였다. 즉 C은 무자력 상태에서 이 사건 매매계약을 통해 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 이 사건 매매계약은 C의 채권자들에 대하여 사해행위에 해당한다.

4. 피고의 선의 항변에 대한 판단

가. 피고는, 중개인을 통해 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, C의 채무초과상태나 위 계약이 사해행위에 해당된다는 점을 알지 못하였다고 주장한다.

나. 사해행위취소소송에서 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 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다10344 판결 등 참조).

위 인정사실 및 갑 제14호증의 기재에 의하면, 피고와 C은 이 사건 매매계약에서 계약금이나 중도금을 정하지 않고 매매대금 전체를 계약체결일 다음 날 지급하기로 정한 사실, 피고는 위

매매대금 지급일에 C에게 매매대금을 지급하지 않았음에도 C이 피고에게 소유권이전등기를 마쳐준 사실, 위 매매계약 체결 이후 잔금 지급 과정에서 C이 피고에게 매매대금 중 20,000,000원을 감액해 준 사실, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 당시 이 사건 부동산과 같은 평형의 시세 평균가(355,000,000원)보다 저렴했던 사실 등이 인정되는바, 피고는 이 사건 부동산을 시세보다 저렴하게 매수하였고, 그 매매계약의 진행 과정도 일반적인 부동산 매매계약 관행과 다소 달랐던 사정은 인정된다.

그러나 위 인정사실 및 증인 E, C의 증언, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 매매계약을 체결하기 이전에 피고의 딸 D가 임차인으로 이 사건 부동산에 거주하고 있었고, 위 임대차를 중개하였던 중개인 E에게 이 사건 부동산의 위치가 직장과 가깝고 좋아서 싸게 나오는 매물이 있으면 매수하고 싶다는 의사를 표시하였던 점, 그러한 상황에서 C이 E에게 이 사건 부동산을 빨리 처분하고 싶다는 의사를 표시하자 E의 중개로 이 사건 매매계약이 체결되었던 점, C은 당시 내연 관계였던 원고로부터 차용금을 변제하라는 소장을 받고 원고와의 관계를 빨리 정리하고 싶어서 이 사건 부동산을 급하게 처분하고 싶었는데, 그러한 이유로 이 사건 부동산을 시세보다 다소 싸게 팔게 되었고 잔금 지급 과정에서 매매대금 20,000,000원도 감액해주었으며, 기존에 임대차보증금 80,000,000원을 피고 측으로부터 지급받은 것이 있어서 계약금을 따로 정하지 않았고 잔금을 지급받기 이전에 소유권이전등기를 마쳐주었다고 증언한 점, 피고가 C과 원고 사이의 관계나 C의 구체적인 경제상황 등에 대해 알게 되었다고 볼 객관적 증거가 없는 점(설령 원고 주장처럼 이 사건 매매계약 체결 전에 이 사건 부동산에 원고가 C을 상대로 제기한 소송과 관련하여 법원 등기우편물을 수령하라는 안내문이 부착된 사실이 있다고 하더라도, 법률가가 아닌 일반인인 D 입장에서 위 안내문만을 보고 원고와 C 사이의 소송 내용이나 C의 경제상황을 알 수 있었을 것이라고 단정하기 어렵다) 등이 인정된다.

즉, 피고는 피고의 딸이 C과 위 임대차계약을 체결하기 이전에는 알던 사이가 전혀 아니었고, C과 사이에 위 임대차계약을 제외한 다른 금전거래관계 없이 C의 채권·채무관계나 신용상태를 알기 어려운 상태에서 이 사건 부동산의 실수요자로서 공인중개사의 중개로 이를 매수하고 매매대금을 실제로 지급하였는바, 매매대금이 다소 저렴하였고 피고가 잔금 지급 이전에 등기를 이전받기는

하였으나, 이른바 ‘급매물’로 매도하려는 부동산 거래에서 가격을 조정하면서 대금을 지급하였고 기존에 임대차보증금으로 상당한 액수의 돈이 C에게 지급되어 있었던 점 등을 고려하면, 위와 같은 매매대금의 결정과 신속한 거래절차는 통상 있을 수 있는 정도의 거래조건을 벗어난 것으로 보기 어렵다(대법원 2017. 12. 5. 선고 2017다255009 판결 내용 등 참조).

결국 피고는 위 매매계약이 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자라고 판단되므로, 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 주위적, 예비적 청구는 모두 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각한다.

판사 조지환

별지목록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 고양시 일산동구

[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층
 업무시설,판매시설,근생시설,운동시설

지4층 1432.43㎡

지4층 1319.99㎡

지4층 1903.6㎡

지4층 227.71㎡

지3층 8.5㎡

지3층 14124.88㎡

지3층 4.47㎡

지3층 7509.31㎡

지3층 206.27㎡

지3층 2.85㎡

지3층 73.26㎡

지3층 0.34㎡

지2층 17519.29㎡

지2층 9289.67㎡

지1층 952.29㎡

지1층 914.6㎡

지1층 406.45㎡

지1층 487.78㎡

지1층 10355.5㎡

지1층 9192.91㎡

지1층 3286.7㎡

지1층 1099.68㎡

1층 1253.38㎡

1층 15.83㎡

1층 708.01㎡
1층 8.32㎡
1층 6692.6㎡
1층 5.31㎡
1층 54.17㎡
1층 0.63㎡
2층 1667.85㎡
2층 141.83㎡
2층 2901.97㎡
2층 74.56㎡
2층 10758.53㎡
2층 47.54㎡
2층 42.16㎡
2층 5.69㎡
3층 6236.61㎡
3층 6.2㎡
3층 3417.71㎡
3층 3.26㎡
3층 1970.34㎡
3층 2.08㎡
3층 14.52㎡
3층 0.25㎡
4층 6115.45㎡
4층 3417.71㎡
5층 6115.45㎡
5층 3417.71㎡
6층 6678.43㎡
6층 3417.71㎡
7층 6678.43㎡
7층 3417.71㎡
8층 6678.43㎡
8층 3417.71㎡
9층 6678.43㎡
9층 3417.71㎡

10층 6678.43㎡
 10층 3417.71㎡
 11층 6678.43㎡
 11층 3164.17㎡
 12층 6678.43㎡
 12층 3164.17㎡
 13층 6678.43㎡
 13층 3164.17㎡
 14층 6678.43㎡
 14층 3164.17㎡
 15층 6678.43㎡
 15층 2841.27㎡

전유부분의 건물의 표시

철강철근콘크리트구조 98.98㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 고양시 일산동구

대 47,364.3㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 47,364.3분의 23.26

