

광주지방법원 2023. 12. 13 선고 2023가단514179 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 최정재

피 고 B

소송대리인 변호사 이광원

변 론 종 결 2023. 11. 15.

판 결 선 고 2023. 12. 13.

## 주 문

1. 원고의 각 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 7. 24. 체결된 매매계약을 2,200만 원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 2,200만 원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 C와 금전 거래를 해오다가 2019. 12. 14. C의 원고에 대한 차용금 채무 잔액이 5,200만 원임을 확정하고, 위 차용금(이하 ‘이 사건 차용금’ 또는 ‘이 사건 대여금’이라 한다) 채무의 변제기일을 2022. 12. 24., 지연손해금률을 연 10%로 약정하였다.

그리고 이와 같은 내용으로 원고와 C은 2019. 12. 24. 공증인가 법무법인 D 증서 2019년

제1321호로 채무변제(준소비대차)계약 공정증서(이하, ‘이 사건 공정증서’라 한다)를 작성하였다.

나. C은 2021. 7. 24. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)을 7,200만 원에 매도하고, 위 부동산에 관하여 위 매매(이하 ‘이 사건 매매’라고 한다)를 원인으로 하여 2021. 7. 29. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

같은 날 C은 이 사건 아파트에 설정되어 있던 근저당권자 E 주식회사, 채권최고액 58,800,000원의 2019. 9. 17.자 근저당권설정등기를 말소하였다.

한편 피고와 C은 피고가 이 사건 매매계약의 잔금을 지급하는 날인 2021. 7. 29. 임대차보증금 300만 원, 월 차임 30만 원, 임대차기간 2년으로 하여 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 체결하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1, 내지 5호증, 을 1 내지 7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장 요지

피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 원고에게 2,200만 원(이 사건 아파트 시가 7,200만 0원 -말소된 근저당설정등기의 피담보채무액 5,000만 원) 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 판 단

## 가. 피보전 채권의 존재

원고의 C에 대한 이 사건 대여금 채권은 원고가 사해행위라고 주장하는 이 사건 매매계약 이전에 성립한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

## 나. 사해행위의 성립 및 악의 추정

### 1) 관련 법리

채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되거나 공동담보의 부족현상이 심화되어야 하는 것인바, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고, 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 채권자 중의 어느 한 사람에게 대물변제나 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다고 봄이 상당하며, 나아가 사해행위의 수익자의 악의도 추정된다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조).

### 2) 구체적 검토

살피건대, 당사자 사이에 이 사건 아파트가 실질적으로 C의 유일한 재산에 해당하는 점에 관하여 다툼이 없으므로, C과 피고 사이의 이 사건 매매계약으로 인하여 C이 채무초과의 상태에 빠지게 되었거나, 채무초과의 상태가 심화되었다고 봄이 타당하므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

## 다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

### 1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있고, 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 2008. 10. 9. 선고 2008다38455 판결 등 참조).

## 2) 구체적 검토

을 1 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, C와 피고는 친인척 관계가 아니고 이 사건 매매 이전에는 알지 못하였던 사이로 공인중개사 F를 통해 소개받아 계약에 이르렀던 사실, 이 사건 아파트와 같은 단지 아파트들에 관한 2021. 6.경 거래 매매가가 이 사건 매매와 큰 차이가 없고, 인 7,200만 원보다 낮았던 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실과 2021. 5.경부터 12.경사이에 국토교통부 실거래가 공개시스템에 등재된 임대차 내역에서 임대차보증금 300만 원, 월 35만 원보다 조금 높은 정도로 임대차조건이 나타나는데, 이는 C와 피고 사이의 임대차계약 조건과 별다른 차이가 없는 점 등을 종합해 보면, 피고는 이 사건 매매가 원고에 대한 사해행위가 됨을 알지 못하였던 것으로 봄이 타당하다.

## 라. 소결론

따라서 피고의 선의 항변은 이유 있으므로, 원고의 위 각 주장을 받아들일 수 없다.

## 4. 결 론

그렇다면 원고의 각 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이호산

별지