

광주지방법원 2023. 9. 22 선고 2022가단520276 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 서성일

피고B

소송대리인 변호사 최정재

소송대리인 C

변론 종결2023. 6. 16.

판결 선고2023. 9. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2021. 7. 17. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 D에게 이 사건 아파트에 관하여 광주지방법원 등기국 2021. 8. 20. 접수 제142316호로 마친 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. D은 2021. 7. 17. 피고에게 이 사건 아파트를 296,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 주요 계약 내용은 아래와 같다.

- 계약금 30,000,000원은 계약 시에 지불하고 영수하였다.
- 잔금 266,000,000원은 2021. 8. 31. 지불한다.
- D은 잔금 수령과 동시에 피고에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 2021. 8. 31. 이 사건 아파트를 인도한다.
- D은 이 사건 아파트에 설정된 채권자 E조합, 채무자 D, 채권최고액 210,000,000원으로 하는 근저당권을 피고의 잔금지급일에 말소하기로 한다.

나. 피고는 D에게 아래 표와 같이 매매대금을 지급하였다. 피고는 2021. 8. 20. 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 매수인 측 공인중개사 F에게 중개수수료 1,200,000원을 지급하였다.

2021. 7. 15.	5,000,000	가계약금 지급, 을 제2호증
2021. 7. 17.	25,000,000	을 제2호증
2021. 8. 20.	266,000,000	을 제2호증
합계	296,000,000	

다. 피고는 2021. 8. 31. 이 사건 아파트로 전입신고를 한 후 2021. 10. 1. 위 아파트로 이사하였다.
[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증, 을 제1, 2, 3, 10, 11호증의 각 기재(가지번호가 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

갑 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, D과 G이 2019. 8. 중순경 원고의 H카드를

건네받아 위 카드로 8,000,000원을 인출하여 사용하고, 2019. 8. 말경 원고의 I카드를 건네받아 위 카드로 37,000,000원을 인출하여 사용한 후 2019. 10. 11. 원고에게 10,000,000원을 변제한 사실, D과 G은 2019. 10. 14. 미변제금액 35,000,000원(= 45,000,000원 ~ 10,000,000원)에 대하여 매월 10일에 카드 결제대금을 지급할 것을 약속하는 내용의 각서를 작성하여 원고에게 교부한 사실, 공증인가 법무법인 J은 2019. 10. 14. 원고, G, D의 촉탁을 받고 'G이 원고에게 위 35,000,000원에 대하여 2019. 11.부터 2020. 1.까지 매월 10일에 10,000,000원씩을, 2020. 2. 10. 나머지 5,000,000원을 각 분할변제하기로 하고, D은 G의 위 채무를 보증한도를 35,000,000원으로 하여 연대보증'하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(증서 2019년 제1111호)를 작성한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 따르면, 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 D에 대하여 35,000,000원 상당의 채권을 가지고 있었다고 봄이 타당하고, 위 채권은 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조). 앞서 본 인정사실, 이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, D은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 35,000,000원 상당의 채무를, E조합에 대하여 차용금 채무를 각 부담하고 있었고, 이 사건 아파트 외에 별다른 재산을 가지고 있지 않았던 사실을 인정할 수 있다. D이 위와 같은 채무를 부담하고 있는 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 D의 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 이 경우 D의 사해의사는 추정되며, 그에 따라 수익자인 피고의 악의도 추정된다고 할 것이다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

피고는 공인중개사인 F로부터 이 사건 아파트를 소개받고 D과 정상적으로 이 사건 매매계약을 체결하였을 뿐 위 매매계약 당시 D이 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 매매계약이 D의

일반채권자들을 해하는 것임을 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 본다. 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거들, 을 제4, 5, 7, 8, 9, 12호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 수익자인 피고는 이 사건 매매계약 당시 위 매매계약이 D의 일반채권자들을 해하는 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

○ 피고는 기존에 거주하던 아파트를 매도하고 새롭게 매수할 아파트를 알아보던 중 부동산중개사무소를 운영하던 공인중개사 F을 통해 이 사건 아파트를 소개받고 2021. 7. 15. 가계약금 5,000,000원을 지급한 후 2021. 7. 17. D과 이 사건 매매계약을 체결하였다. 피고와 D이 위 매매계약 체결 전에 서로 친인척 관계 내지 지인이거나 종전거래관계 등을 통하여 이미 알고 있었던 관계라고 볼 만한 증거나 사정은 없다. 또한 공인중개사 F은 이 사건 아파트 매매와 관련하여 매수인인 피고만을 중개하였고 매도인 측 공인중개사는 따로 있었다. 위와 같은 사정을 종합할 때 피고로서는 이 사건 매매계약 체결 당시 D의 구체적인 신용상태나 거래 경위에 대해 알기 어려웠을 것으로 보인다.

○ 피고는 이 사건 아파트를 290,000,000원에 매수하였다. 위 매수대금은 2021. 7.경 이 사건 아파트와 같은 아파트 단지(K) 내에 있는 같은 평수의 다른 아파트 매매사례(2021. 7. 17. 매매사례의 매매대금 296,000,000원, 2021. 7. 3. 매매사례의 매매대금 265,000,000원)와 비교하였을 때 적절한 수준이었던 것으로 보인다.

○ 피고는 이 사건 아파트를 매수하여 실제 거주하였는바, 실수요자로서 위 아파트를 매수한 것으로

보인다.

○ 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾기도 어렵다.

따라서 피고의 선의 주장은 이유 있으므로 원고의 사해행위취소 및 이에 따른 원상회복청구는 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이제승

별지