

대구지방법원 서부지원 2023. 4. 19 선고 2021가합51397 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 손병일

원고들 소송복대리인 변호사 김승규

피 고 주식회사 D

소송대리인 법무법인 동승 담당변호사 이승호, 황성필, 이재광, 권대희, 손호영

변 론 종 결 2023. 3. 22.

판 결 선 고 2023. 4. 19.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2021. 3. 8. 체결된 매매계약은 151,573,418원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고 A에게 44,750,841원, 원고 B에게 36,276,950원, 원고 C에게 70,545,626원 및 각 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 E에 대하여 물품대금, 대여금 등의 금전채권을 가지고 있는 채권자들이다.

나. E는 2019. 8. 28. 주식회사 F(이하 ‘F은행’이라 한다)과 이 사건 부동산에 관하여 담보신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 F은행에 이 사건 부동산에 관하여 위 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주고 F은행으로부터 2,109,000,000원을 대출받았다.

다. 한편 채무초과 상태였던 E는 2021. 3. 8. 피고에게 자신이 소유한 유일한 부동산이었던 이 사건 부동산을 23억 원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 피고는 2021. 3. 12. 이 사건 부동산에 관하여 근저당권을 설정하기로 하고 F은행으로부터 20억 원을 대출받아 피고가 인수하기로 한 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 2억 원을 제외한 나머지 21억 원을 E에게 지급하였고, E는 위 돈으로 F은행에 대한 대출금 1,948,426,582원 및 신용보증기금에 대한 대출금 151,573,418원을 변제하였다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을라 제1 내지 4호증, 을마 제4 내지 14호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고들

채무초과 상태였던 E가 자신이 소유한 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 행위는 사해행위에 해당하고, 피고는 E와 물품거래를 하던 사람으로 위 사실을 잘 알고 있었다. 한편 이 사건 부동산에 관하여 F은행 명의의 담보신탁을 목적으로 한 소유권이전등기가 마쳐져 있었으므로 E의 채권자들의 공동담보 부분은 151,573,418원이다. 따라서 원고들은 이 사건 매매계약을 위 범위 내에서 취소하고 피고는 원상회복으로서 위 돈을 원고들에게 지급할 것을 구한다.

나. 피고

① 이미 이 사건 부동산에 관하여 F은행 명의의 담보신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐져 있었고 이 사건 부동산에 관한 임대차계약상 보증금도 2억 원이 있어 이 사건 부동산은 E의 일반채권자들의 공동담보라 볼 수 없다. ② 피고는 정상적으로 이 사건 매매계약을 체결하고 매매대금을 모두 지급한바 이 사건 매매계약이 사해행위라 볼 수 없고, ③ 설령 그렇다고 하더라도 피고는 E의 채무초과 상태를 알지 못하였으므로 원고들을 해함을 알지 못하였다.

3. 판단

가. 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 그 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

앞서 든 증거 및 을마 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약은 사해행위라고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 설령, 이 사건 매매계약이 사해행위라고 하더라도 피고는 이를 알지 못하였던 것으로

보인다. 따라서 원고들의 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요도 없이 이유 없으므로 받아들이지 않는다.

1) 먼저 E는 자신이 소유한 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으나 그 목적은 F은행 및 신용보증기금에 대한 채무를 변제하기 위함이었고 실제로 피고가 E에게 지급한 매매대금은 위 목적대로 사용되었다. 나아가 이 사건 부동산의 2019. 8. 21. 기준 시가는 2,400,240,220원이었으나 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산을 매수하려는 사람들은 2,100,000,000원 및 2,150,000,000원을 제시한바, 이 사건 매매계약상 매매대금인 23억 원은 부당한 염가가 아니라 오히려 당시 시세보다 높은 금액이었다.

2) 이에 대하여 원고들은, E에 대하여 3억 원의 물품대금 채권을 가지고 있던 피고가 E와 통모하여 위 채권을 이 사건 매매계약상 매매대금 채권과 상계하기로 하였다고 주장한다. 그러나 앞서 든 증거에 의하면, 피고는 실제로 E에게 매매대금을 모두 지급하였고 위 매매대금은 F은행과 신용보증기금에 대한 E의 채무 변제에 사용된 사실이 인정될 뿐이고, 단지 E의 진술(갑 제33호증의2, E에 대한 경찰 피의자신문조서)만으로 피고가 E에게 3억 원의 물품대금 채권을 상계하여 이 사건 부동산을 매수하였다고 인정할 수는 없다. 또한, F은행은 이미 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤던바, 이 사건 매매계약상 매매대금으로 F은행에 대한 채무를 변제한 것이 일부 채권자와 통모하여 변제한 것이라 볼 수도 없고, 달리 신용보증기금이 E와 통모하여 우선변제를 받았다는 사정 역시 찾기 어렵다.

3) 설령 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도, ① E와 피고의 대표이사인 G은 친인척관계가 아닌 점, ② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산은 F은행에 신탁되어 있었던바, 달리 근저당권설정등기이나 가압류등기 등이 기입되어 있지 않아 피고 입장에서는 E에게 원고들의 채무를 비롯한 그 밖에 다른 채무가 있었다는 점을 알 수 없었던 점, ③ 피고가 지급한 매매대금으로 이 사건 부동산에 관한 F은행의 E에 대한 대출금 채무는 모두 변제되었고 E의 임대차보증금반환채무도 피고가 면책적으로 인수하여 소멸시켜 피고가 온전히 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마친 점(이는 이 사건 매매계약 당시 예정되었던 것이고, 피고도 이를 고려하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이다), ④ 피고는 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 승계하여 차임을 받고

있고 F은행으로부터 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아 그 이자도 납부하고 있는 점, ⑤ 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알면서도 이 사건 부동산을 매수할 만한 특별한 동기나 이유를 찾아볼 수 없는 점 등을 종합하여 볼 때, 부동산 매매계약이 사해행위에 해당함을 이유로 한 사해행위취소소송에서, 매매계약 당사자인 E와 피고 사이에 친인척관계 등이 없어 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알기 어려운 상태였고, 매매대금의 지급 등 계약의 이행이 정상적으로 이루어지는 등의 제반 사정상 사해행위의 수익자인 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 선의라고 봄이 상당하여, 악의의 추정은 반복되었다고 할 것이다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다80484 판결 등 참조).

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 차경환, 판사 김준우, 판사 최규태

별지