

부산지방법원 동부지원 2023. 3. 14 선고 2022가단118021 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B 주식회사

변 론 종 결 2023. 2. 14.

판 결 선 고 2023. 3. 14.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 1. 22. 체결된 매매계약을 11,689,310원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 11,689,310원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 지급하는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 C에 대한 채권

원고는 C를 상대로 양수금 청구의 소(서울북부지방법원 2019가소329530)를 제기했다. 위 사건에서 2019. 6. 19. C는 원고에게 6,667,375원과 그중 4,995,038원에 대하여 2019. 1. 15.부터 다 지급하는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결이 선고되었고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

나. C 등과 피고 사이의 매매계약

1) 피고는 부동산 매매업, 부동산 분양대행업, 부동산 임대업 등을 목적으로 하는 회사이다. 피고는 2020. 1. 22. C, D와 사이에, 그들이 각 1/2 지분씩 공유하는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 5억 4,500만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 위 매매계약은 공인중개사 E, F의 중개로 이루어졌다.

2) 피고는 아래와 같이 이 사건 매매계약의 매매대금을 지급하였다.

① 2020. 1. 20. 1) 계약금 2,000만 원(C에게 지급)

② 2020. 1. 23. 중도금 1,500만 원(C에게 지급)

③ 2020. 2. 19. 잔금 5억 1,000만 원(C, D에게 합계 90,415,215원, 근저당권자 G 주식회사에 174,049,246원, 근저당권자 H 주식회사에 245,540,539원 각 지급)

3) 피고는 잔금을 치른 2020. 2. 19. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 지분전부이전등기를 마쳤다. 같은 날 이 사건 부동산에 마쳐져있던 근저당권설정등기, 전세권설정등기 등2) 도 모두 말소되었다.

4) 한편 이 사건 매매계약 체결 당시 C는 채무 초과 상태였다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 4~6호증, 을 제1~5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 C의 채권자들의 공동담보를 부족하게 하거나 더 부족하게 하는 사해행위이므로 취소되어야 하고, 그 원상회복(가액배상)으로 피고는 원고에게 원고의 C에 대한 채권액에 해당하는

청구취지 기재 금액을 지급하여야 한다.

3. 사해행위 취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

가. 피보전채권

이 사건 매매계약 체결 이전에 성립된 원고의 C에 대한 양수금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

C가 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 부동산 지분을 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 특별한 사정이 없는 한 일반 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정된다. 이 경우 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의항변에 관한 판단

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위와 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 2018. 4. 12. 선고 2017다288948 판결, 대법원 2020. 9. 3. 선고 2019다247996 판결 등 참조). 그리고 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고, 수익자의 선의에 과실이 있는지는 문제되지 않는다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조)

2) 앞서 든 증거들 및 을 제8, 9호증의 각 기재와 음성내용에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고가 C와 어떠한 특수한 인적관계에 있다고 볼 만한 사정이 없는 점, ② 이 사건 매매계약은 공인중개사의 쌍방 중개를 통해 체결된 것인 점, ③ 이 사건 매매계약의 매매대금

5억 4,500만 원이 이 사건 매매계약 당시 일반적인 거래가격에 비하여 특별히 저렴하게 정해졌다고 보기 어렵고3), 부동산의 상태나 권리관계의 복잡성 등이 반영된 금액으로 볼 때 수긍할만한 수준인 점, ④ 피고가 매매대금 전액을 실제 지급한 것이 은행 거래내역 등을 통해 확인되는 점, ⑤ 피고가 이 사건 부동산을 임대 등의 방법으로 실제 사용, 수익하고 있는 것으로 보이는 점 등을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하다. 피고의 선의항변은 이유 있다.

라. 소결

사해행위에 대한 피고의 선의가 인정되는 이상, 원고의 사해행위 취소 및 원상회복 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고 청구 기각

판사 정왕현

별지

1) 원고는 2022. 1. 20. 지급된 2,000만 원은 그 지급시점이 매매계약서 작성일인 2022. 1.

22.보다 앞이므로 이를 계약금으로 볼수 없다는 취지로 주장한다. 그러나 실제 매매계약서 작성

이전에 미리 계약금의 일부 또는 전부를 수수하고 매매계약서 작성 시에는 계약일에 계약금을

수수했다고 기재하는 경우도 흔히 있는 점을 고려하면, 원고가 주장하는 사정만으로

계약금이아니라고 보기는 어렵다. 위 2,000만 원은 그 액수와 지급시기 등에 비추어 계약금으로

지급된 것으로 보는 것이 타당하다.

2) 2016. 6. 23. 설정된 H주식회사의 채권최고액 2억 9,400만 원인 근저당권설정등기, 2019. 10.

17. 설정된 G 주식회사의 채권최고액 1억 2,000만 원인 근저당권설정등기, 2019. 10. 17. 설정된

G 주식회사의 채권최고액 4,700만 원인 근저당권설정등기, 2019. 10. 22. 설정된 G 주식회사의

전세금 500만 원인 전세권설정등기, 2019. 12. 19. 설정된 G 주식회사의 채권최고액 1억2,000만 원인 근저당권설정등기 등

3) 원고도 C의 채무초과를 설명하면서 이 사건 부동산의 시가를 5억 4,500만 원으로 산정하였다.