

부산지방법원 서부지원 2023. 4. 4 선고 2022가단114261 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 신용보증기금  
소송대리인 법무법인 금정  
담당변호사 이중섭

피 고 A  
변 론 종 결 2023. 3. 14.  
판 결 선 고 2023. 4. 4.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

B과 피고 사이에 별지 목록 기재 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’)에 관하여 2021. 10. 27. 체결된 매매계약을 9,671,054원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 9,671,054원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 신용보증약정에 따라 B의 C은행에 대한 대출 채무를 대위변제하였고, B를 상대로 구상금 청구의 소를 제기하여 2022. 7. 20. 'B은 원고에게 9,375,623원 및 그중 9,375,160원에 대하여 2022. 4. 8.부터 지연손해금을 지급하라'는 지급명령이 확정되었다(부산지방법원 동부지원 2022차전109567).

나. B은 2021. 10. 27. 이 사건 아파트를 피고에게 매도하기로 하고, 이 사건 아파트에 관하여 피고와 사이에 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 피고는 이 사건 아파트에 관하여 부산지방법원 서부지원 2021. 11. 9. 접수 제66598호로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자들의 주장

원고는, B이 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 사해행위에 해당하므로 위 계약은 취소되어야 한다고 주장한다. 이에 대하여 피고는 공인중개사를 통하여 정상적으로 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 사해행위인지 몰랐다고 반박한다.

### 3. 판단

가. 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다. 그러나 그 행위로 인하여 이익을 받은 자가 그 행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다(민법 제406조).

나. 앞서 본 증거에 을 제3 내지 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때 피고는 사해행위임을 알지 못한 채 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보아야 한다. 따라서 원고의 청구를 받아들일 수 없다.

1) 피고는 B을 알지 못한다. 피고는 2021. 10. 27. 이 사건 아파트 인근의 D부동산 공인중개사의 중개로 이 사건 매매계약을 체결한 것이다. 매매계약 체결일인 2021. 10. 27.은 신용보증사고 발생일(2021. 11. 20.) 이전이기도 하다.

2) 매매대금은 4억 1000만 원으로 정하였다. 원고가 주장하는 당시 같은 아파트 시세 4억 7000만 원과 비교하여 볼 때 현저히 차이나는 저가라고 볼 수 없고 피고 주장대로 급매물이라고 볼 여지가 충분하다.

3) 계약금은 매매대금의 약 10%인 40,000,000원으로 정하여 계약 당일 피고 계좌에서 B 계좌로 정상 이체되었다.

잔금 3억 7000만 원은 계약체결일로부터 2~3주 내인 2021. 11. 15. 지급하기로 약정하였다.

피고는 은행대출이 가능한 날짜인 2021. 11. 9. 2억 원을 E은행으로부터 대출받아 지급하고, 같은 날 피고 계좌에서 B 계좌로 1억 6000만 원을 이체하여 합계 3억 6000만 원을 지급하였다. 나머지 10,000,00원은 2021. 11. 24. 지급하기로 별도 약정하고서 공인중개사가 날인한 약정서를 작성했으며, 피고는 약정일 하루 전인 2021. 11. 23. B의 시모 F에게 10,000,000원을 계좌이체했다.

피고는 잔금 대부분을 지급한 2021. 11. 9. 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 법무사에 위 등기 업무를 위임하였고 공인중개사에게 중개수수료도 정상적으로 지급하였다.

이처럼 실제 잔금 지급일이 약정한 날보다 조금 빠르거나 늦었지만 납득할 만한 사정이 있고 이를 뒷받침하는 근거가 있으며, 그 외 일반적인 아파트 매매와 다른 이례적인 사정은 찾아볼 수 없다.

4) 피고는 소유이전등기를 마치고 2021. 11. 17. 이 사건 아파트에 관하여 57,920,000원 상당의 인테리어 견적을 받기도 하였고, 이 사건 아파트에 실제 거주하고 있다.

#### **4. 결론**

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 주진오

별지