

서울중앙지방법원 2023. 6. 8 선고 2022가단5156499 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 해안

담당변호사 김현익

변 론 종 결 2023. 5. 11.

판 결 선 고 2023. 6. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

D와 피고들 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 6. 13. 체결된 매매계약을 14,190,953원의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 원고에게 각 7,095,476원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 D에 대한 양수금 채권

- 1) E 주식회사는 2015. 6. 10. D에게 12,000,000원을 대출하였다. D는 대출원리금을 연체하여 2017. 7. 1. 기한의 이익을 상실하였다. E 주식회사는 2017. 10. 11. F 주식회사(변경 전 상호 G 주식회사)에게 D에 대한 대출금 채권을 양도하였다. F 주식회사는 D를 상대로 양수금 청구 소송(서울중앙지방법원 20218가소3097669)을 제기하여 2019. 4. 24. 11,837,966원 및 이에 대하여 2017. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 34.9%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고받아 그 무렵 확정되었다.
- 2) F 주식회사는 2022. 2. 5. 원고에게 위 판결금 채권을 양도하고, D에게 내용증명으로 채권양도를 통지하였다.

나. D와 피고들의 매매계약

D는 대출원리금의 연체가 발생하기 직전인 2017. 6. 13. 피고들과 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)에 관하여 매매대금 885,000,000원에 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D의 채무초과 상태

이 사건 매매계약 당시 D는 채무 초과 상태에 있었다.

[인정 근거] 갑 1호증 내지 7호증, 을 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립 및 피고의 악의 추정

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되는 것이고, 그에 대한 상당한 대가를 받았다고 하여 반드시 사해행위가 되지 않는 것은 아니다(대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다41523 판결 등 참조). 위 인정사실 및 앞서 본 법리 등에 비추어 보면, 원고의 D에 대한 이 사건 판결금 채권은 이 사건 매매계약 이전에 발생한 채권으로서 원고가 이 사건 매매계약을 취소하기 위한 피보전채권이 될 수 있고, D가 이미 소극재산이 적극재산을 초과한 상태에서 이 사건 아파트를 피고들에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결한 것은 원고를 비롯한 D의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, D 역시 이를 알았다고 보이고, 피고들은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 D의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 알았던 것으로 추정된다.

나. 피고의 선의 항변

- 1) 피고는 D와 일면식도 없어 그가 채무초과였다거나 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못하고 이 사건 부동산을 매수하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.
- 2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의가 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조).
- 3) 이 사건에서 보건대, 앞서 든 증거들 및 을 2호증 내지 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어보면, 피고들은 이 사건 매매계약이 원고를 포함한 채권자들을 해하는 사해행위에 해당한다는 것을 알지 못하였다고 봄이 상당하므로, 피고들의 악의의

추정은 반복되었고, 피고들의 선의 항변은 이유 있다.

가) 피고들은 2017. 6. 13. 공인중개사 C의 중개로 이 사건 아파트를 885,000,000원에 매수하였고, 이 사건 아파트의 등기부등본에는 H 주식회사, 주식회사 I의 근저당권을 제외하고는 다른 채무를 알 수 있는 기재가 없었고, 당시 이 사건 아파트와 같은 전용면적의 실거래대금은 2017. 1.경 890,000,000원, 2017. 3.경 910,000,000원, 2017. 4.경 900,000,000원, 2017. 5.경 870,000,000원, 2017. 6.경 890,000,000원 등으로 이 사건 아파트의 매매대금 885,000,000원은 시세에 가까운 매매대금이다.

나) 피고들은 계약 당일 매매대금 885,000,000원을 다음과 같은 방법으로 지급하였다.

(1) 650,000,000원은 피고들이 D의 임차인 J에 대한 임차보증금 650,000,000원의 반환채무를 인수하고, 그 중 65,000,000원을 J에게 지급하였고, J과 사이에 2017. 9.경 퇴거할 때 임차보증금 잔금 585,000,000원을 지급하기로 약정하였다.

(2) 나머지 매매대금 잔금 235,000,000원은 H 주식회사 근저당권의 피담보채무 130,809,047원, D가 부담할 법무사비용 50,000원, 주식회사 I 근저당권의 피담보채무 90,000,000원, D가 부담할 매도인 중개수수료 3,000,000원, 소계 223,859,047원을 지급하였고, 잔액 11,140,953원을 D에게 지급하였다.

다) 피고들은 임차인 J이 2017. 9. 26. 퇴거할 무렵 임차보증금 잔금 585,000,000원을 지급하였고, 2017. 10. 17. 자녀들과 함께 이 사건 아파트에 입주하여 현재까지 거주해왔다.

다. 소결론

피고들이 악의의 수익자임을 전제로 이 사건 매매계약의 취소 및 가액배상을 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임범석

[별지]

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

서울특별시 서대문구 의 4필지 동[도로명주소] 서울특별시 서대문구

전유부분의 건물의 표시

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트구조

면 적 : 153.86㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 서대문구		대 53060.2㎡
2. 서울특별시 서대문구		대 51099.6㎡
3. 서울특별시 서대문구		대 43114.6㎡
4. 서울특별시 서대문구		대 9995.1㎡
5. 서울특별시 서대문구		대 1818.5㎡

대지권종류 : 1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권

대지권비율 : 159088분의 84.137

- 이 상 -

