

서울중앙지방법원 2023. 7. 6 선고 2022가단5301091 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

변 론 종 결 2023. 4. 27.

판 결 선 고 2023. 7. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

소외 C(주민등록번호 1 생략)와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 29. 체결된 매매계약을 60,600,000원 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 60,600,000원 및 이에 대하여 판결확정일 다음날로부터 완제일까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D는 2012. 10. 31. E 주식회사(이하, 'E'이라 한다)와 사이에 C의 연대보증 하에 오토론 대출약정(원리금분할상환, 약정이율 연 17.7%, 지연배상금율 연 29%, 상환기간 48개월)을 체결하고 1억 원을 대출받았으나 2013. 11. 10. 기한의 이익을 상실하였다. E은 C, D 등을 상대로 지급명령을 신청하여 2013. 12. 23. "50,786,064원 및 그중 49,257,743원에 대하여 2013. 12. 13.부터 완제일까지 연 29%의 비율에 의한 지연손해금 및 독촉절차비용 59,300원을 지급하라"는 내용의 지급명령(서울남부지방법원 2013차전67199)을 받았고, 위 지급명령은 그대로 확정되었다. 나. 원고는 2015. 6. 22. E로부터 위 대출원리금 채권을 양수하였고, E은 2015. 8. 22. C에게 양도통지를 하여 그 무렵 도달되었다. 2022. 10. 1. 기준으로 원고가 양수받은 채권액은 합계 176,668,533원(= 원금 50,786,064원 + 지연이자 125,823,169원 + 비용 59,300원)에 이른다. 다. 한편 C는 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2020. 5. 29. 거래가액 4,000만 원으로 하는 매매계약(이하, '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 이를 원인으로 2020. 7. 8. 피고에게 소유권이전등기(이하, '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다. 한편 이 사건 매매계약일 당시 채권최고액 1,140만 원, 근저당권자 주식회사 F인 2008. 3. 21.자 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데 2020. 6. 25. 해지를 원인으로 같은 날 말소되었다. 라. 이 사건 매매계약 당시 C는 적극재산으로 시가 약 7,200만 원 정도의 이 사건 부동산을 소유하고 있는 반면에 소극재산으로 약 172,762,964원(= G캐피탈 원금 21,681,000원 + H조합 원금 2,959,000원 + 원고에 대한 양수금 연대채무 원금 50,786,064원 + 지연이자 약 1억 여 원)의 채무를 부담하고 있어 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 갑 1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처, I에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 C는 위 대출채무의 연대보증인으로서 원고에 대하여 150,786,064원(= 양수금 연대채무 원금 50,786,064원 + 지연이자 약 1억 여 원) 및 그중 원금

50,786,064원에 대하여 연 29%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있었는바(이하, ‘이 사건 양수금 채권’이라 한다), 이 사건 양수금 채권은 이 사건 매매계약에 대한 사해행위취소를 구할 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 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 것인바(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조), C가 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각한 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하여 C의 사해 의사는 추정된다.

다. 피고의 선의 주장에 대한 판단

원고는 이 사건 매매계약 체결 후 위 근저당권설정등기가 말소되었음을 이유로 사해행위인 이 사건 매매계약을 이 사건 채권액 범위 내인 이 사건 부동산의 가액 7,200만 원에서 위 근저당권 채권최고액 1,140만 원을 공제한 6,060만 원 범위 내에서 취소하고, 가액배상으로 위 금원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구함에 대하여, 피고는 선의라고 항변하고 있으므로 아래에서 살핀다.

(1) 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 알지 못하였다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있다. 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하는바, 사해행위의 수익자가 통상적인 거래에 의하여 부동산을 매수하였는지, 수익자와 채무자 사이에 친인척관계 등이 있는지, 부동산등기부상의 기재 등에 비추어 채무자의 신용상태를 의심할 여지가 있는지 등의 사정을 종합적으로 고려하여 수익자의 선의 여부를 판단하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42100 판결 등 참조).

(2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 갑 6호증 그리고 을 1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2020. 5. 29. 요양병원에 있는 C를 대리한 아들 J과 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결함에 있어 매매대금을 4,000만 원으로 하고 계약금 2,000만

원은 계약 시에, 잔금 2,000만 원은 2020. 6. 30.에 각 지급하고 잔금 전까지 위 근저당권을 말소하기로 약정한 사실, 원고는 같은 날 계약금 2,000만 원을 C의 계좌로 이체하려고 하였으나 불능처리되자 J의 계좌로 이체한 사실, 이 사건 부동산 매매는 K부동산 중개사 사무실과 L부동산 중개사 사무실에서 공동으로 소개하였으나 C가 참석할 수 없어 정식 중개로 처리하지는 아니하였고 법무사 입회하에 C에게 전화로 협의한 후 체결된 것으로 원고는 중개로 대신 실비 명목으로 L부동산 중개사 사무실에 소개비 30만 원을 지급한 사실, C는 2020. 6. 25. 위 근저당권설정등기를 말소하였고 원고는 잔금으로 J의 계좌에 2,000만 원을 이체하고 위와 같이 2020. 7. 8. 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실, 위 근저당권설정등기 외에 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 말소되지 아니한 압류(가압류)등기나 근저당권등기 등이 전혀 없었던 사실(다만, 원고 등 4개 금융기관 명의의 가압류등기가 2018. 10. 8. 말소된 원인이 2016. 6. 8. 변제계획인가결정이라고 기재되어 있으나 일반인이 그 의미를 알기는 어려웠을 것으로 보인다)을 각 인정할 수 있고, 반증이 없으며, 위 인정사실에 C와 피고 간에 친인척 관계나 특수 관계에 있다고 볼 자료가 없는 점까지 종합해 보면, 이 사건 부동산의 매매가가 주변 동일한 조건의 빌라에 비하여 다소 저렴하였다는 사정을 감안하더라도 피고는 선의의 수익자라고 봄이 타당하다.

(3) 따라서 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유 있고, 원고의 청구는 더 나아가 판단하지 아니하더라도 결국 이유 없다.

3. 결 론

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

판사 김영수

별지목록

1동의 건물의 표시

경기도 화성시 M에 있는 N빌라 0동

[도로명주소] 경기도 화성시 P

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 Q

구 조 알씨조

면 적 1층 R호 58.68㎡

대지권의 표시

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 경기도 화성시 M 대 519㎡

대지권의 종류 1. 소유권대지권

대지권의 비율 519분의 35.65

- 이 상 -

