

대전지방법원 2023. 11. 9 선고 2022가단139962 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 변관훈, 이기준, 이이준, 이애린, 심재국, 정찬우

피 고 B

변 론 종 결 2023. 10. 26.

판 결 선 고 2023. 11. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

C와 피고 사이에 군산시 D 답 757㎡에 관하여 2021. 6. 17.에 체결된 매매계약을
266,000,000원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 266,000,000원 및 이에 대하여 이 판결
확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 10. 22.부터 2017. 11. 7.까지 C에게 680,000,000원을 빌려주었다가 그 중 일부를 변제받지 못하였는데, 2021. 6. 17.을 기준으로 한 원리금은 519,993,588원이다.

나. 원고는 2019. 8. 27. C에게 1천만 원을 빌려주었다가 이를 변제받지 못하였는데, 2021. 6. 17.을 기준으로 한 원리금은 10,456,986원이다.

다. C는 2021. 6. 17. 채무초과 상태에서 자신 소유의 군산시 D 답 757㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 370,000,000원에 피고에게 매도하고(이하 ‘이 사건 매매’라 한다), 2021. 6. 23. 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5호증, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되는바(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조), 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매도 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당한다.

나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 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 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고

2015다37504 판결 등 참조).

을 제1~4호증, 감정인 E에 대한 시가감정촉탁 결과와 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정들을 고려하면, 위 약의 추정을 반복하여 피고는 선의라고 보는 것이 타당하므로, 피고의 위 항변은 이유 있다.

① 피고와 C는 이 사건 매매 전까지는 서로 모르는 사이였다.

② C는 2020년 말경 이 사건 토지의 매매를 F 외 여러 공인중개사에게 의뢰하였고, 그 후 6개월 가량 지난 후에 피고의 남편이 네이버 부동산광고를 보고 F에게 문의하여 이 사건 매매가 성사되었다.

③ 이 사건 매매 당시 이 사건 토지에는 국가(군산세무서장)의 압류등기(채권액: 260,000,000원), 군산시의 압류등기(채권액: 29,573,450원), G조합의 근저당권 설정등기(피담보채권액: 80,426,547원)가 각 마쳐져 있었으나, 피고가 지급한 매매대금으로 체납액 및 피담보채무가 변제되어 위 각 압류등기 및 근저당권 설정등기는 이 사건 매매 이후 모두 말소되었다.

④ 피고는 이 사건 매매대금 중 계약금 2천만 원을 F의 계좌로 송금하고, 나머지 금액은 직접 C의 가상계좌로 송금하여 C의 채무를 변제하였다. 이와 관련하여 원고는 '매매대금의 전부를 매도인이 아닌 다른 사람에게 지급하는 거래방법은 부자연스럽다'라고 주장하나, 매매대금으로 매도인의 채무를 변제하기로 한 상황에서 이를 이례적이라고 할 수는 없다.

⑤ 이 사건 매매 당시 이 사건 토지의 시가는 389,855,000원이다. 이 사건 매매대금액 370,000,000원은 위 시가에 비하여 다소 낮기는 하나, 정상적 매매가 아니라고 의심할 만한 정도라고 보기는 어렵다.

⑥ 피고는 F에게 중개수수료로 3,429,900원을 지급하였는데, 이는 법정수수료 기준과 비슷한 금액으로 보인다.

3. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성기권