

인천지방법원 2023. 4. 18 선고 2021가단266814 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 부천종합법률사무소

담당변호사 우종태

피 고 B

변 론 종 결 2023. 3. 7.

판 결 선 고 2023. 4. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 2. 체결된 매매계약은 150,000,000원의 한도 내에서 이를 취소하고, 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 소외 C에게 2018. 10. 19. 200,000,000원을 변제기 2019. 10. 19., 이자 월 2%로 정하여, 2018. 11. 23. 100,000,000원을 변제기 2019. 5. 23., 이자 월 2%로 정하여 대여하였다. 또한, 원고는 2018. 12. 27. C으로부터 C 서유의 인천 미추홀구 D 외 8필지 E건물(이하 'E건물'라고만 한다) F호를 매매대금 480,000,000원, G호를 매매대금 500,000,000원, 합계 980,000,000원에 매수하는 계약을 체결하였으나, 2020. 2. 13. 위 매매계약을 합의해제하면서 2020. 3. 31.까지 140,000,000원을 반환하고, 미지급시 월 2,000,000원(약 연 17%)을 가산하여 지급하기로 정하였으나, 피고는 원고에게 40,000,000원만을 반환하였다.

나. 이에 원고는 2020. 9. 9. C을 상대로 대여금 400,000,000원의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 법원으로부터 2020. 12. 23. 'C은 원고에게 400,000,000원 및 그중 200,00,000원에 대하여는 2018. 10. 19.부터 다 갚는 날까지 연 24%, 100,000,000원에 대하여는 2018. 11. 23.부터 다 갚는 날까지 연 24%, 100,000,000원에 대하여는 2020. 4. 1.부터 다 갚는 날까지 연 17%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 주문의 판결을 선고받아 그 무렵 위 판결이 확정되었다(인천지방법원 부천지원 2020. 12. 23. 선고 2020가합680 판결).

다. 위 C은 2020. 3. 2. 피고에게 E건물 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 매매대금 460,000,000원(계약 당일 계약금 20,000,000원, 2020. 4. 6. 잔금 440,000,000원 지급하는 것으로 정함)에 매도하고, 2020. 4. 6. 인천지방법원 2020. 4. 6. 접수 제164706호로 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

라. 이 사건 매매계약 무렵 C의 적극재산으로 아래 표 기재 부동산(시가 감정액 합계 576,823,360원) 및 E건물 H호(2020. 7. 13. 매매대금 310,000,000원에 매도), 이 사건 부동산이 있었고, 소극재산은 원고에 대한 위 가.항 기재와 같은 채무, 체납세액 합계 540,143,560원 등(= 파주시 86,142,430원 + 서울 영등포구에 대한 부가가치세, 사업소득세, 법인세등 합계 454,001,130원), 아래 표 순번 제7항 부동산에 관한 근저당권설정등기의 채권자 I조합에 대한

피담보채무 339,300,000원 등이 있었다.

업번	소재지	지번	감정평가액(원)	비고
1	J 리	K	35,502,670	C 지분
2	J 리	L	7,995,850	C 지분
3	J 리	M	7,994,560	C 지분
4	J 리	N	2,665,140	C 지분
5	J 리	O	2,665,140	C 지분
6	남동구 P 동	Q	52,000,000	R 호
7	파주시 S 동	T 외	468,000,000	U 호
합 계			576,823,360	

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제2호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 V에 대한 감정촉탁 결과, 이 법원의 I조합에 대한 사실조회 결과, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 사해행위취소권의 발생

채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정되므로(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 참조), 위와 같이 채무초과상태에 있던 채무자가 이 사건 매매계약을 체결하여 피고에게 이 사건 부동산을 매각한 것은 원고를 비롯한 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, 채무자의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

따라서, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 채무자에게 원상회복을 할 의무가 있다.

나. 피고의 항변(선의의 수익자)에 관한 판단

1) 피고는 공인중개사를 통하여 매수한 것으로서 이 사건 매매계약이 사해행위가 됨을 알지 못하였다고 주장한다.

2) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고

2007다74621 판결 참조). 그런데 매수인이 실수요자로서 부동산중개사무소를 통하여 통상적인 거래에 의하여 적정한 매매대금으로 부동산을 매수하였고, 당사자 사이에 다른 인적 관계나 거래관계 등은 전혀 없었던 사실 등 제반 사정이 있다면 사해행위의 수익자가 매매계약 당시 채권자를 해함을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하다(대법원 2011. 3. 10. 선고 2010다102632 판결 등 참조).

3) 앞서 본 각 증거에다가, 을 제2, 3, 5 내지 8, 11 내지 18호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음의 사정들을 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 처분행위가 C의 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 피고의 선의가 인정되는 이상, 이 사건 소의 제척기간 도과여부에 관하여는 더 나아가 판단하지 아니한다.

① 피고는 인천 남동구 W 소재 X공인중개사사무소의 중개를 통하여 E건물 G호를 매수한 Y으로부터 이 사건 부동산이 매물로 나와 있다는 사실을 전해 들은 후, 평소에 친분이 있던 Z공인사중개사사무소에 연락하여 이 사건 부동산에 관한 중개를 요청한 후 이 사건 매매계약을 체결하였다.

② 이 사건 매매계약상 매매대금은 460,000,000원으로, 원고가 2018. 12.경 C와 사이에 이 사건 부동산 매매대금으로 정하였던 480,000,000원과 비교하여 부당하게 낮은 가격이라고 보이지도 아니한다.

③ 피고는 이 사건 매매계약을 급하게 체결하면서 Y 측으로부터 돈을 빌려 계약금을 이체하였고,

잔금일에 아래와 같이 마련한 돈으로 Y에게 위 계약금 상당액을 변제하였다.

④ 피고는 이 사건 매매대금 및 등기비용 등 합계 약 480,000,000원을 마련하기 위하여 잔금일인 2020. 4. 6. 정기에탁금 250,000,000원을 해지하였고, AA조합으로부터 230,000,000원을 차용하면서 이 사건 부동산에 채권최고액 299,000,000원으로 하는 근저당권을 설정해주었는바, 피고의 이 사건 매매대금 조달방법에 관하여도 의심할 만한 사정이 보이지 않는다.

⑤ 원고는 이 사건 매매대금 중 1억 원 이상이 지급되지 않은 상황에서 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 매매계약상 잔금일에 피고의 정기에탁금을 해지하여 매매대금을 마련하였고, 특히 그중 수표로 수령한 100,000,000원을 C에게 지급하였다고 주장하는바, 피고의 매매대금 지급여부 및 지급방법에 관한 주장도 납득할 만하다.

⑥ 그밖에 C와 피고가 이 사건 매매계약 체결 이전부터 알고 있었다고 볼 만한 사정은 존재하지 아니한다.

3. 결론

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

판사 박미영

별지