

수원지방법원 여주지원 2023. 12. 6 선고 2023가단12281 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 변선종

피 고 B

소송대리인 변호사 양승찬

변 론 종 결 2023. 11. 8.

판 결 선 고 2023. 12. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 22. 체결한 매매계약을 4,291,561원의 범위에서 취소한다. 피고는 원고에게 4,291,561원 및 이에 대하여 이 판결 확정일로부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. C은 2020. 12. 4. 원고에게 액면금 272,000,000원, 지급기일 일람출급으로 된 약속어음 1장을 발행하고 같은 날 위 어음금의 지급을 지체할 때에는 즉시 강제집행을 받더라도 이의가 없음을 인낙하는 취지의 공정증서를 작성하여 주었다.

나. C은 2020. 12. 22. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 대금 150,000,000원에 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다) 수원지방법원 이천등기소 2020. 12. 23. 접수 제60133호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액 109,200,000원인 주식회사 D(이하 'D'이라 한다) 명의의 근저당권이 설정되어 있었으나 피고는 이 사건 부동산 소유권을 취득한 후인 2021. 8. 19. D에게 채무를 변제하고 위 근저당권을 말소하였다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 1, 2, 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

C이 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결하고 그에 따라 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었으므로 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

피고는 매매대금 150,000,000원 중 60,000,000원은 C으로부터 반환받아야 할 임대차보증금과 상계하고 C의 D에 대한 근저당채무 87,480,000원을 공제한 나머지 2,520,000원을 C에게 지급하였다고 하나, D에 대한 실제 근저당채무액은 85,708,439원이므로 공제한 87,480,000원과의 차액 1,771,561원과 C에게 직접 지급한 2,520,000원의 합계 4,291,561원의 범위에서 이 사건 매매계약을 취소하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 4,291,561원을 반환하여야 한다.

나. 피고

① 원고는 이 사건 부동산이 피고에게 처분된 사실을, C와 F을 상대로 한 수원지방법원 여주지원 2021가합12574 사해행위취소의 소(이하 '선행소송'이라 한다) 제기일인 2021. 11. 29.경 알고 있었다고 볼 것이므로 그로부터 1년이 지나서 제기된 이 사건 소는 제척기간을 도과하여 부적법하고, ② 피고는 이 사건 부동산을 임차하면서 C에게 지급한 임대차보증금 60,000,000원과 C의 D에 대한 근저당채무를 인수한 87,480,000원으로 이 사건 부동산 매매대금 150,000,000원 중 147,480,000원의 지급에 갈음한 것으로 이 사건 매매계약은 사해행위라고 할 수 없으며, ③ 피고는 선의의 수익자에 해당한다.

3. 판단

가. 본안전 항변에 관한 판단

채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2021다309231 판결).

살피건대, 갑 제3호증의 기재에 의하면 원고는 이 사건과 동일한 C에 대한 채권을 보전하기 위하여 C으로부터 성남시 분당구 E 소재 부동산을 매수한 F을 상대로 선행소송을 제기한 사실, 선행소송 판결문의 이유에 기재된 C의 적극재산 중에 이 사건 부동산이 나타나 있는 사실은 인정되나, 선행소송은 이 사건 부동산에 관한 것은 아니었던 점, 통상 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력은 재판을 진행하면서 심리하는 과정에서 전모가 드러나게 되는 것이지 처음부터 모든 것이 밝혀져 있는 것은 아닌 점 등에 비추어 보면 위 인정사실만으로는 선행소송의 소 제기 당시 원고가 이 사건 매매계약이 있었고 그것이 사해행위에 해당한다는 사실을 알고 있었다고 보기 어렵고, 달리 이 사건 소 제기일부터 1년 이전에 원고가 이 사건 매매계약의 사해행위성을 알고 있었다고 인정할 증거가

없으므로 본안전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

갑 제3호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약 무렵 C의 적극재산은 1,364,410,000원, 소극재산은 3,192,801,338원으로 채무초과상태에 있었던 사실이 인정되므로, 이 사건 매매계약은 사해행위라고 평가될 가능성이 있다.

그러나 을 제1 내지 7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 C이 사해의 의사로 처분행위를 한다는 것을 알지 못한 선의의 수익자라고 인정되므로, 원고의 이 사건 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 피고는 C에 대한 원고의 채권이 발생하기 전인 2019. 7. 26. C으로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 60,000,000원, 임대차기간 2년으로 정하여 임차하고 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

2) 이 사건 매매계약의 매매대금은 150,000,000원이었는데, C과 피고는 임대차보증금반환채권 60,000,000원으로 매매대금과 상계하고 피담보채무액이 87,480,000원인 D에 대한 근저당채무를 피고가 인수하기로 하여 매매대금 중 147,480,000원의 지급에 갈음하였고, 나머지 2,520,000원을 피고가 C에게 지급함으로써 매매대금을 완불하였다.

3) C과 피고는 친인척관계 등 특별한 인적관계가 없고, 피고가 C의 채무초과상태를 알았다고 볼 만한 사정도 없으며, 피고가 C의 사해행위를 알면서도 이 사건 매매계약을 체결할 만한 동기나 이유가 있다고 보이지도 않는다.

4) 피고의 임대차보증금반환채권이나 D의 근저당채권은 모두 우선변제권이 인정되는 채권인데 그 가액을 합하면 이 사건 부동산의 매매대금과 별 차이가 없어서 이 사건 매매계약으로 인한 일반채권자의 공동담보가 되는 책임재산의 감소액은 미미하다.

5) 이 법원의 금융거래정보 제출명령에 대한 D의 회신에 의하면 피고가 D에 대한 근저당채무를 변제한 2021. 8. 19. 당시 채무원금이 85,708,439원으로 이 사건 매매계약에서 공제한 근저당채무액 87,480,000원과 1,771,561원의 차이가 있는 사실은 인정되나 이것만으로 피고가 이

사건 매매계약 당시 선의였다는 인정을 뒤집기에 부족하다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 조정웅

부동산목록

1.1동의 건물의 표시

경기도 이천시 오피스텔 제20층 호
철근콘크리트구조(철근) 콘크리트구조지붕 20층 업무시설(오피스텔)
지하 6층,지상 20층

대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 이천시 대 1523.5㎡

전유부분의 건물의 표시

제20층 호 철근콘크리트구조 29.9777 ㎡

대지권의 표시

대지권종류 1.소유권대지권

대지권비율 1523.5 분의 3.87

-이 상-

