

창원지방법원 2021. 4. 15 선고 2019가단109158 판결 [사해행위취소]

전 문

원고(탈퇴)한국산업은행

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주, 담당변호사 이성하

원고승계참가인A 유한회사

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주, 담당변호사 이성하

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 염영선

변론 종결2021. 3. 25.

판결 선고2021. 4. 15.

주 문

1. 원고승계참가인의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고승계참가인이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B와 소외 D 사이에 별지 목록 제1, 2항에 기재한 각 부동산에 관하여 2019. 2. 22. 체결한

매매계약을 56,879,625원의 한도 내에서 취소한다. 피고 B은 원고승계참가인에게

56,879,625원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한

돈을 지급하라.

피고 C와 소외 D 사이에 별지 목록 제1, 2항에 기재한 각 부동산에 관하여 2019. 2. 22. 체결한 매매계약을 56,879,625원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C는 원고승계참가인에게 56,879,625원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 탈퇴한 원고 한국산업은행(이하 '한국산업은행'이라 한다)은 2018. 8. 8. 주식회사 E(이하 'E'라 한다)와 대출 약정을 체결하였고, 당시 E의 대표자 사내이사였던 D는 그 대출 약정에 따른 E의 한국산업은행에 대한 채무를 연대보증 하였다. 위 대출 약정의 내용 중에는 '채무자에 관하여 파산회생·개인회생절차 개시 신청이 있거나 채무불이행자명부 등재 신청이 있는 때에는, 채무자는 은행으로부터의 독촉·통지 등이 없어도 당연히 은행에 대한 모든 채무의 기한의 이익을 상실하여 곧 이를 변제할 의무를 지기로 한다'는 조항이 담겨 있었다. 한국산업은행은 위 대출 약정에 따른 변제기인 2019. 2. 8. E 및 D와 변제기를 2019. 5. 8.까지로 연장하는 약정을 체결하였고, 그 연장 약정 당시에 남아 있던 대출금 원금은 540,000,000원이었다. 한편 E는 2019. 2. 25. 창원지방법원에 2019회합1001호로 회생절차 개시 신청을 하였다.

나. D와 그의 배우자인 F은 2014. 11. 19. 김해시 G 임야 173㎡와 H 대 287㎡에 관하여 각각 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳤다. D와 F은 2016. 2. 1. 위 G 임야 173㎡의 지목을 대지로 변경하고 2016. 2. 2. 위 H 대 287㎡를 이에 합병한 다음, 2016. 2. 12. 그 합병한 토지 대 460㎡(별지 목록 제1항에 기재한 토지) 지상에 건축한 별지 목록 제2항에 기재한 단독주택(1층 91.73㎡, 2층 62.94㎡)에 관하여 각각 1/2 지분씩 소유권보존등기를 마쳤다. D와 F은 위 합병한 토지와 그 지상에 건축한 위 단독주택을 전원주택으로 이용하였다(따라서 이하에서는 위 합병한 토지와 위 단독주택을

합하여 '이 사건 전원주택'이라 한다). 그런데 이 사건 전원주택에 관하여 2019. 2. 22. D, F과 피고들 사이에 매매계약이 체결되었고, 그 매매계약의 내용은 D의 각 1/2 지분 중 각 1/4 지분을 피고 B에게, 나머지 각 1/4 지분을 피고 C에게, F의 각 1/2 지분 중 각 1/4 지분을 피고 B에게, 나머지 각 1/4 지분을 피고 C에게 각각 매도한다는 것이었다(이하 위 매매계약을 '전원주택 매매계약'이라 하고 그중 D의 지분에 관한 부분을 '이 사건 매매계약'이라 한다). 그리고 그 매매계약에 따라 이 사건 전원주택에 관하여 2019. 2. 25. D의 각 1/2 지분 중 각 1/4 지분을 피고 B에게, 나머지 각 1/4 지분을 피고 C에게, F의 각 1/2 지분 중 각 1/4 지분을 피고 B에게, 나머지 각 1/4 지분을 피고 C에게 각각 이전하는 소유권이전 등기가 마쳐졌다.

다. 한국산업은행은 2019년 6월경 원고승계참가인에게 앞서 가.항에서 살펴본 대출 약정과 연대보증에 기한 채권을 모두 양도하였고, 그 무렵 E 등에게 그 채권 양도의 통지를 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 3, 4, 갑 제3호증, 갑 제4호증의 1, 2, 을 제1호증의 1, 2, 3, 을 제2호증, 을 제4호증의 1의 각 기재 내용, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고승계참가인의 주장

한국산업은행은 이 사건 매매계약이 체결될 당시 D에 대하여 기초 사실 가.항에서 살펴본 연대보증에 기한 채권을 가지고 있었다. 그리고 그 당시 이 사건 전원주택 중 각 1/2 지분은 D의 유일한 재산이었으며, D는 E에 관하여 회생절차 개시 신청을 하기 불과 3일 전인 2019. 2. 22. 그 유일한 재산을 피고들에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그렇다면 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, D에게는 사해의사가 있었으므로, 위 한국산업은행의 D에 대한 피보전채권을 양수한 원고승계참가인은 민법 제406조 제1항 본문에 따라 이 사건 매매계약의 취소와 그에 따른 원상회복을 구한다.

나. 피고들의 주장

D는 E의 운영 자금 마련 또는 채무의 정당한 변제를 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다. 설령 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다 하더라도, 피고들은 그것이 사해행위임을 전혀 인식하지 못하였으므로 민법 제406조 제1항 단서에

따라 원고승계참가인은 피고들을 상대로 이 사건 매매계약의 취소 등을 구하지 못한다.

3. 판단

가. 인정 사실

- 1) D와 F은 2018년 5월경부터 2018년 7월경까지 I공인중개사사무소(소장 공인중개사 J), K공인중개사사무소(소장 공인중개사 L)와 M공인중개사사무소(소장 공인중개사 N)에 이 사건 전원주택의 매도를 의뢰하였다.
- 2) O공인중개사사무소에서는 2018년 11월경 인터넷 P 블로그에 이 사건 전원주택의 매매에 관한 광고를 게시하였다. O공인중개사사무소에서 근무하는 공인중개사 Q은 2019. 2. 12.경 피고 B으로부터 매수할 만한 전원주택을 소개해 달라는 전화를 받았다. 그러고 나서 피고 B은 2019. 2. 17.경 피고 C 등과 함께 Q의 사무실을 방문하였고, Q은 피고들과 함께 이 사건 전원주택으로 출장을 나가 이를 둘러보았다. 피고 C는 다음 날인 2019. 2. 18.경 혼자 Q의 사무실을 다시 방문하였는데, 그 자리에서 Q은 이 사건 전원주택의 매수를 문의하는 다른 손님들도 몇몇 있으니 매수할 생각이 있으면 바로 계약서를 쓰는 것이 좋겠다고 이야기하였고, 피고 C는 피고 B과 통화하여 피고 B이 동의하면 계약을 체결하겠다는 취지로 답변하였다. 이에 따라 Q은 2019. 2. 18. 피고 B에게 '이 사건 전원주택을 대금 790,000,000원에 매수하는 계약에 관한 가계약금을 F의 은행 계좌로 입금하라'는 취지의 문자메시지를 보냈다.
- 3) 앞서 본 바와 같이 D, F과 피고들 사이의 전원주택 매매계약은 2019. 2. 22. 체결되었다. 당시 작성된 매매계약서에는, ① 이 사건 전원주택의 매매대금은 790,000,000원인데, 계약금 80,000,000원은 계약 시에 지불하고, 용자금 278,000,000원은 현 상태에서 매수인이 승계하며, 중도금 220,000,000원은 2019. 2. 25.에 지불하고, 잔금 212,000,000원은 2019. 2. 25.에 지불하되 그 잔금으로 이 사건 전원주택에 관한 전세계약을 한다고 기재되어 있었고, ② 공동으로 중개를 한 공인중개사로서 'O공인중개사사무소 Q'과 'R공인중개사사무소 N'[등록번호를 보면 1)항에서 본 N과 같은 사람이다]이 각각 기재되어 있었다. 그리고 전원주택 매매계약의 체결 전까지 D, F과 피고들은 일면식이 없는 사이였고, 전원주택 매매계약 당시 Q은 D가 운영하던 회사가 회생 신청을 하였다거나 당좌 부도를 내었다거나 하는 사정에 관해서는 모르고 있었다.

4) 피고들은 D, F에게, 앞서 2)항에서 본 문자메시지를 받은 2019. 2. 18. 5,000,000원을 F의 은행 계좌에 입금하는 방법으로 지급하였고, 2019. 2. 22.부터 2019. 2. 25.까지 사이에 계약금 80,000,000원 중 이미 지급한 위 5,000,000원을 뺀 75,000,000원을 자기앞수표로 지급하였으며, 2019. 2. 25. 중도금 220,000,000원을 D의 은행 계좌에 입금하는 방법으로 지급하였다. 또한 F과 피고 B은 전원주택 매매계약을 체결한 날과 같은 날인 2019. 2. 22. 이 사건 전원주택에 관하여 임차인을 F으로, 임대인을 피고 B으로, 보증금을 212,000,000원으로, 보증금 지급일을 2019. 2. 25.로, 존속기간을 2019. 2. 25.부터 2020. 2. 24.까지로 한 임대차 계약서(전세 계약서)를 작성하였고, 그 임대차 계약서에는 중개를 한 공인중개사로서 'O공인중개사사무소 Q'이 기재되어 있었다. F은 2016. 2. 12.경 이전부터 2019. 4. 11.경까지 이 사건 전원주택[김해시 S]에 주민등록을 두고 있었으며, 2019. 2. 28. 창원지방법원 김해등기소에서 위 임대차 계약서에 확정 일자를 받았다. 한편 전원주택 매매계약 체결 당시에 이 사건 전원주택에는 채무자를 D, 근저당권자를 주식회사 T(이하 'T은행'이라 한다)으로 하는 ① 채권최고액 258,500,000원(실제 피담보채무액 235,000,000원)의 근저당권, ② 채권최고액 49,500,000원(실제 피담보채무액 43,086,000원)의 근저당권, ③ 채권최고액 220,000,000원(실제 피담보채무액 200,000,000원)의 근저당권이 각각 설정되어 있었는데, 그중 ③ 채권최고액 220,000,000원의 근저당권은 전원주택 매매계약이 체결된 이후 같은 날인 2019. 2. 22. 말소되었다.

5) 피고 B은 전원주택 매매계약을 체결한 이후인 2019. 3. 19.경을 전후하여 아이비케이기업은행(이하 '기업은행'이라 한다)에 이 사건 전원주택을 담보로 대출을 받을 수 있는지를 문의하였다. 기업은행은 위와 같은 대출의 승인을 긍정적으로 검토하였는데, 그 검토 내용에 따르면 대출 금액은 340,000,000원이고, 이율은 3.053%(적용 대출 금리 3.653% - 감면 금리 0.6%)이었다. 그리고 기업은행의 내부 검토 자료에는 ① 감면 금리에 관하여 "감면금리_특약우대감면금리 -0.4%, 감면금리_특인우대 -0.2%"라는 내용이 기재되어 있었고, 그 가운데 특약우대감면금리에 관하여 "급여(연금)이체(-0.2%), 적립식예금(-0.1%), 주택청약저축(-0.1%)"이라는 내용이 기재되어 있었으며, ② 감정서 심사표의 "조사의견(특기사항)" 항목에 "3. 선순위 및 소액보증금 차감관련. 주택 방 4개로 차주(B) 세대원 실 입주 및 전입예정이며

..... 현 대출 진행 시 선순위 관련(타행 3억8백만원) 대환예정으로 미차감."이라는 내용이 기재되어 있었다. 기업은행은 내부 결재를 통하여 위와 같은 대출 실행을 계획하고 있었으나, 최종 확인 단계에서 검토 절차 진행 중에 이 사건 전원주택에 관하여 사해행위 취소를 원인으로 한 원상회복청구권을 피보전권리로 하는 신용보증기금의 2019. 4. 4. 자 가치분, 한국산업은행의 2019. 4. 10. 자 가치분이 각각 마쳐진 사실을 발견하자 대출 실행 계획을 취소하였다. 한편 기업은행이 위 대출에 관한 심사를 위하여 U에 의뢰하여 실시한 감정에서 이 사건 전원주택의 가격은 628,744,970원으로 평가되었다.

6) F은 2019년 3월경 김해시 V아파트 W호에 관하여 전세권설정계약을 체결하고 전세권자로서 전세권설정등기를 마쳤고, D와 F은 2019. 4. 11.경 기존의 주민등록지인 이 사건 전원주택[김해시 S]에서 위 W호로 주민등록 전입신고를 하였다. 피고들은 위와 같이 D와 F이 전입신고를 마친 이후인 2019. 4. 12. 함께 이 사건 전원주택[김해시 S]으로 주민등록 전입신고를 하였고, 그 무렵부터 현재까지 이 사건 전원주택에서 실제로 거주하고 있다.

7) 전원주택 매매계약 체결 당시 피고 B은 부산 강서구 X건물 Y호를 소유하고 있었고, 피고 C는 통영시 Z아파트 AA호를 소유하고 있었다. 피고 B이 소유하는 위 Y호의 그 당시 시가는 400,000,000원가량이었고, 그 부동산에는 채권최고액 192,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었다. 한편 신용보증기금이 피고들을 상대로 사해행위를 이유로 이 사건 매매계약의 취소 등을 구한 관련 소송(부산지방법원 서부지원 2019가단105915호)에서 이 사건 전원주택에 대하여 감정을 실시한 바에 따르면, 이 사건 전원주택의 2019. 2. 22. 기준 시가는 706,727,290원, 2020. 11. 10. 기준 시가는 705,604,500원이다.

[인정 근거] 갑 제4호증의 1, 2, 을 제1호증의 1, 2, 3, 을 제2호증, 을 제4호증의 1, 2, 을 제5호증의 1, 2, 3, 을 제8호증의 1부터 10까지, 을 제11호증, 을 제12호증의 1, 2, 을 제13호증, 을 제14호증의 1, 2, 3, 을 제15, 17, 18, 19, 20, 22호증의 각 기재 내용, 이 법원의 중소기업은행 양산지점에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

나. 피고들의 선의 여부

민법 제406조는 본문에서 "채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한

때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다."라고 규정하면서도, 단서에서 "그러나 그 행위로 인하여 이익을 받은 자나 전득한 자가 그 행위 또는 전득당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다. 그러므로 수익자가 행위 당시에 그 행위가 채권자를 해한다는 사실을 몰랐던 경우에는 채권자는 수익자를 상대로 그 행위의 취소 및 원상회복을 청구할 수 없다(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결 참조).

이러한 법률의 규정을 바탕으로 하여, 앞에서 인정한 사실을 그로부터 또는 갑 제4호증의 1, 2, 을 제11호증의 각 기재 내용에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들과 종합하여 보면, 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약의 체결이 D의 채권자인 한국산업은행 등을 해한다는 사실, 구체적으로 이 사건 매매계약의 대상인 이 사건 전원주택 중 각 1/2 지분이 D의 유일한 재산이라는 점이나 이 사건 매매계약 체결 당시 D가 채무 초과 상태에 있었다는 점 등을 몰랐다고 봄이 타당하다. 그러므로 설령 한국산업은행이나 원고승계참가인에게 피보전채권이 있고 이 사건 매매계약이 사해행위이며 D에게 사해의사가 있었다고 하더라도, 원고승계참가인은 피고들을 상대로 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복을 청구할 수 없다.

① 전혀 일면식도 없는 관계에서 오직 매매계약의 체결만을 위하여 만난 사람들이 서로 상대방의 재산 상태·재정 상황을 구체적으로 안다는 것은 경험칙상 이례적이다. 특히 매수인은 자신이 매매대금을 지급하는 측이기 때문에 매매계약의 대상인 물건이 현존하고 그 인도 또는 등기의 이전에 지장이 될 만한 특별한 사정이 없다면 상대방인 매도인의 재산 상태나 재정 상황에 관하여 구체적으로 파악할 이유나 필요성을 느끼지 못함이 일반적이다. D, F과 피고들 역시 일면식이 없는 상태에서 전원주택 매매계약의 체결만을 위하여 만난 사람들로서, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 전원주택의 인도 또는 그에 관한 등기의 이전에 특별히 지장을 줄 만한 사정을 발견할 수 없는 상황에서 매수인인 피고들이 D, F의 재산 상태나 재정 상황을 구체적으로 파악하기를 기대하거나 이를 이미 파악하고 있었다고 보는 것은 경험칙상 쉽게 받아들이기 어렵다. 오히려 위와 같은 상황에서라면 피고들은 이 사건 전원주택 중 1/2 지분이 D의 유일한 재산인지를 비롯하여 D에게 재산이 얼마나 있는지, 채무는 얼마나 있는지 등을 알지 못하였다고 보는 것이 통상인의 인식에 부합한다.

② D, F과 피고들은 직접 접촉·교섭하여 전원주택 매매계약을 체결한 것도 아니며 공동 중개 방식으로

이를 체결하였다. 즉 D, F은 공인중개사인 J, L, N에게 이 사건 전원주택의 매도를 의뢰하였고, N측에서 이 사건 전원주택과 더 가까이에 있는 O공인중개사사무소에 공동 중개를 의뢰하면서 매수인의 물색을 요청하였으며, 이에 따라 O공인중개사사무소에서는 이 사건 전원주택의 매매에 관한 광고를 인터넷에 게시하였고, 피고 B으로부터 연락을 받은 O공인중개사사무소 소속 공인중개사 Q이 피고들 측에서 중개를 담당하였다. 피고들은 전원주택 매매계약 체결 전 그 목적물인 이 사건 전원주택을 둘러보러 갔을 때에도 Q의 안내를 받았을 뿐 D, F과 직접 접촉하지는 않았으며, 매매대금의 액수와 가계약금의 지급에 관한 문자메시지를 Q으로부터 받는 등 계약의 조건에 관한 교섭 역시 Q과 하였다. 피고들이 D, F과 직접 교섭을 하였다면 그 교섭 과정에서 D, F으로부터 그들의 재산 상태나 재정 상황을 전해 듣거나 교섭 과정에 나타난 D, F의 말과 행동으로부터 이를 추론할 여지가 있었다고 볼 일말의 개연성이라도 있겠으나, 위에서 본 것처럼 전원주택 매매계약의 체결을 위한 교섭이 "D, F = N = Q = 피고들"의 순서를 거쳐 중간에 각자의 공인중개사를 두고 이루어졌다면, 그 교섭 과정에서 피고들이 D나 F의 재산 상태 또는 재정 상황에 관한 구체적 정보를 입수할 개연성이 있었다고 보기는 어렵다. 특히 피고들 측 중개인으로서 피고들이 주로 교섭을 진행한 상대방인 Q조차 D의 재산 상태나 재정 상황을 구체적으로 모르고 있었던 상황에서, Q을 거쳐서 D, F에 관한 정보를 전달받는 피고들이 이를 구체적으로 알고 있었다고 보는 것은 합리적인 추론을 넘어선다.

③ 전원주택 매매계약 체결 당시 이 사건 전원주택에는 앞서 살핀 바와 같이 T은행을 근저당권자로 하는 3건의 근저당권이 설정되어 있었고, 그 근저당권들의 채권최고액의 합계는 528,000,000원(258,500,000원 + 49,500,000원 + 220,000,000원), 실제 피담보채무액의 합계는 478,086,000원(235,000,000원 + 43,086,000원 + 200,000,000원)으로서 이 사건 전원주택의 시가, 즉 매매대금 790,000,000원을 하회하므로, 통상적인 매수인의 입장에서 볼 때 위 근저당권들의 설정으로 인하여 이 사건 전원주택에 관한 등기의 이전에 지장을 받는다고 생각하기는 어렵다. 그리고 당시 이 사건 전원주택에 등기의 이전에 지장을 주거나 소유자인 D의 재정 상황이 좋지 않음을 추론할 수 있는 압류, 가압류, 가처분 등 각종 강제집행이나 보전처분이 이루어진 사정도 찾아볼 수 없다(즉 전원주택 매매계약 체결 당시 이 사건 전원주택에는 위 3건의 근저당권 외에는

아무런 권리 제한의 등기가 되어 있지 않았다). 한편 이 사건 전원주택은 D, F이 전원주택으로 이용하면서 거주해 왔던 곳이고, 그 외에 다른 임차인 등 점유자가 있던 것도 아니었기 때문에 마찬가지로 통상적인 매수인의 입장에서 매도인이자 거주자인 D, F으로부터 이 사건 전원주택을 인도받는 것에 특별한 지장이 있다고 생각할 만한 사정이 존재하지도 않는다. 결국 전원주택 매매계약 체결 당시에 매수인인 피고들의 입장에서 이 사건 전원주택의 인도 또는 그에 관한 등기의 이전에 특별한 지장이 있다고 볼 수는 없는 상황이었고, 그 밖에 달리 매도인의 매도 동기의 사해성이나 재정 상황의 악화를 추론할 수 있는 징표들이 존재하지 않았던 이상, 피고들이 그 당시 이 사건 매매계약의 사해성을 인식하고 있었다고 보기는 어렵다. 오히려 앞에서 보았듯이 전원주택 매매계약 체결 직후 같은 날인 2019. 2. 22. D가 T은행의 위 근저당권들 중 채권최고액 220,000,000원의 근저당권을 말소하였고, 이는 피고들이 D, F에게 중도금 220,000,000원을 지급하고 이 사건 전원주택에 관한 소유권이전등기를 마친 2019. 2. 25.보다 전의 시점임으로부터 미루어 보면, 그 무렵 피고들은 D가 자금 조달에 그리 어려움을 겪는 상황이 아니라고 생각하였을 개연성이 훨씬 크다.

④ 전원주택 매매계약에서 정한 매매대금은 790,000,000원으로, 이는 기업은행이 이 사건 전원주택을 담보로 대출을 실행하기 위하여 평가법인에 의뢰하여 평가한 이 사건 전원주택의 가격 628,744,970원보다 높을 뿐 아니라, 관련 소송에서 법원 감정을 통하여 평가한 이 사건 전원주택의 전원주택 매매계약 체결 당시 시가 706,727,290원보다도 높다. 따라서 매매대금이 부당하게 염가로 정해졌다거나 그 밖에 매매대금의 비정상성으로 인하여 매수인이 매도인의 매도 동기나 재정 상황 등을 의심할 사정도 존재하지 않는다. 한편 피고들은 ① 2019. 2. 25.까지 D와 F에게 금전으로 300,000,000원을 지급하였고, ② 앞서 살펴본 T은행의 근저당권들 중 말소된 것을 제외한 2건의 근저당권[채권최고액 합계 308,000,000원(258,500,000원 + 49,500,000원), 실제 피담보채무액 합계 278,086,000원(235,000,000원 + 43,086,000원)]의 피담보채무들을 승계하기로 하였으며, ③ 2019. 2. 22. F에게 212,000,000원을 임대차(전세)보증금으로 하는 임대차 계약서를 작성하여 주었으므로, D와 F으로부터 이 사건 전원주택에 관한 소유권이전등기를 넘겨받은 2019. 2. 25. 이전에 매수인으로서 매도인에게 매매대금을 모두 지급하거나 그 지급에 관한 담보 수단을 충분히 확보하여 주었다고 할 수 있다. 이처럼 피고들의 입장에서 소유권이전등기를 넘겨받기 이전에

매매대금을 사실상 모두 지급하였다고 볼 수 있음을 고려하면, 단지 그 등기 이전이 매매계약의 최초 교섭일이나 체결일로부터 단기간에 이루어졌다는 사유만으로 통상적이지 않다거나 비정상적이라고 할 수는 없으므로, 그와 같은 사유가 피고들로 하여금 매도인의 매도 동기나 재정 상황 등을 의심하게 할 충분한 사정에 해당한다고 볼 수도 없다. 결국 매매대금의 책정이나 그 지급 또는 소유권이전등기의 과정에서도 매수인인 피고들이 이 사건 매매계약의 사해성을 인식하기는 어려웠다고 봄이 타당하다.

⑤ 원고승계참가인은 위 ④항에서 본 피고들의 매매대금 지급 방법 중에서 ③번 항목과 관련하여, 전세권설정등기를 하지 않은 채 임대차 계약서(전세 계약서)를 작성하는 것만으로는 그 임대차보증금 212,000,000원에 상응하는 돈의 지급 확보가 불가능하므로, D와 F이 잔금 212,000,000원의 지급을 갈음하여 임대차 계약서만 작성받은 것은 이례적이라는 취지로 주장하면서, 이를 피고들의 약의에 관한 근거로서 들고 있다. 그러나 채권적 전세, 즉 차임 없이 임대차보증금만 존재하는 임대차 계약은 전세권설정등기가 수반되는 물권적 전세와 구별되는 것으로서, 일반적으로 전세권설정등기 없이 위와 같은 채권적 전세로서의 임대차 계약을 체결하는 경우가 많이 있으며, 이 경우 임대차 목적물이 주택이라면 주택임대차보호법에 따라 주민등록과 인도, 확정일자를 갖추면 대항력은 물론 우선변제권도 확보할 수 있으므로, 전세권설정등기 없이 임대차 계약을 체결하였다는 사정만으로 이례적이거나 비정상적이라고 볼 수는 없다. 특히 F은 앞서 기초 사실과 인정 사실에서 본 바와 같이 2016. 2. 12.경 이전부터 위 임대차 계약서 작성 이후까지 이 사건 전원주택[김해시 S]에 주민등록을 두고 이를 전원주택으로 이용하여 왔으므로 주민등록과 인도라는 대항력을 갖추기 위한 징표를 구비하고 있었을 뿐 아니라, 2019. 2. 28.에는 위 임대차 계약서에 확정일자를 받아 우선변제권을 확보하기 위한 징표까지 갖추었으므로, 실제로 F에게 대항력이나 우선변제권이 인정되는지는 별문제로 하고, 적어도 외관상 임대인인 피고 B의 입장에서 F이 대항력과 우선변제권을 위한 요건을 모두 갖추어 그 임대차보증금 212,000,000원에 상응하는 돈을 우선적으로 확보할 수 있다고 볼 근거가 충분하다. 그렇다면 이러한 전제에서 D, F과 피고들이 잔금 212,000,000원의 지급을 확보하기 위한 방편으로 위와 같이 임대차 계약서를 작성한 것이 이례적이라고 볼 수는 없으므로, 이와 전제를 달리하는 원고승계참가인의 위 주장만으로는 피고들이 선의라는 앞서 본 판단을

뒤집기에 부족하다[이와 관련하여 원고승계참가인은 대항력과 우선변제권의 성립을 위해서는 피고들이 주민등록 등을 갖추어야 한다고 주장하는 듯 보이나(2020. 8. 12. 자 준비서면 제7~8쪽 참조), 이는 임차인이 피고들이 아니라 F임을 간과한 잘못된 주장으로 보인다].

⑥ 또한 원고승계참가인은 앞서 ④항에서 본 피고들의 매매대금 지급 방법 중에서 ②번 항목과 관련하여 피고들이 그 2건의 근저당권의 피담보채무들을 실제로 승계하지 않았다는 점을 피고들의 약의에 관한 근거로서 주장하고 있다. 그런데 설령 피고들이 이를 최종적으로 승계하지 않는다고 하더라도, 어차피 D가 피담보채무들을 변제하지 않는 이상 그 채권최고액 합계인 308,000,000원만큼은 피고들에게 소유권이 넘어온 이 사건 전원주택의 환가를 통하여 충당되어 결국에는 피고들의 출재로 소멸되는 것이므로, 피담보채무의 승계 여부를 불문하고 피고들이 매수인에게 위 308,000,000원(또는 실제 피담보채무액인 278,086,000원)만큼의 대금 지급 또는 그 지급 확보를 하여 주었다고 보지 않을 수 없다. 게다가 실제로 피고 B은 전원주택 매매계약 체결 이후 이 사건 전원주택을 담보로 기업은행으로부터 340,000,000원을 대출받아 위 T은행에 대한 채권최고액 합계 308,000,000원인 근저당권들의 피담보채무들을 변제하려 하였다[인정 사실 5)항의 ②번 항목 참조]. 또한 인정 사실 5)항의 ①번 항목에서 본 감면 금리에 관한 내용을 살펴보면, 피고 B은 D의 T은행에 대한 위 피담보채무들을 그대로 인수하는 대신에 자신의 급여(연금) 계좌가 설정되어 있고 주택청약저축 계좌도 개설되어 있는 등의 사유로 금리를 보다 감면받을 수 있는 기업은행으로부터 위 피담보채무들의 액수에 상응하는 돈을 대출받아 이를 변제하고 T은행의 위 2건의 근저당권을 모두 말소시킨 다음 이 사건 전원주택에 관하여 기업은행에 새로 근저당권을 설정해 주는 방식으로 피담보채무의 승계 절차를 사실상 진행하려고 하였던 것으로 보인다. 그리고 이는 손익을 따져 경제활동을 하는 통상인의 입장에서 충분히 취할 수 있는 행동 양식으로 보일 뿐만 아니라, 이러한 피고 B의 시도가 자신이 지배할 수 없는 영역에서 발생한 신용보증기금과 한국산업은행의 각 가처분 집행으로 인하여 이루어지지 못한 이상, 피고들의 피담보채무 미승계를 탓하거나 애초부터 피고들이 위 피담보채무들을 승계할 의사 없이 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수는 없다. 따라서 원고승계참가인이 주장하는 위와 같은 사정만으로는 피고들이 선의라는 앞서 본 판단을 뒤집기에 부족하다.

4. 결론

결국 원고승계참가인의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사서범욱

별지