

서울중앙지방법원 2023. 6. 9 선고 2022가단5116156 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 중소기업은행

소송대리인 법무법인 푸른

담당변호사 박일섭

피고 1. A

2. B

3. C

피고들 소송대리인 법무법인 더정성

담당변호사 김봉종, 김상욱, 박준상, 신강식

피고들 소송복대리인 변호사 김용현, 김호습

변론 종결 2023. 4. 21.

판결 선고 2023. 6. 9.

주 문

1. 피고 A은 원고에게,

가. 104,024,722원 및 그중 100,000,000원에 대하여 2022. 4. 18.부터 2022. 6. 28.까지는 연 7.79%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하되, 120,000,000원 범위 내에서 지급하고,

나. 74,197,234원 및 그중 34,198,520원에 대하여는 2022. 4. 18.부터 2022. 6. 28.까지 연 9.17%, 11,492,033원에 대하여는 2022. 4. 18.부터 2022. 6. 28.까지 연 7.38%, 24,359,069원에 대하여는 2022. 4. 18.부터 2022. 6. 28.까지 연 8.16%, 각 그 다음날부터 다

값는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B, C에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이 부담하고, 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여, 피고 A과 피고 B, C 사이의 2021. 3. 18.자 매매계약을 취소하고, 원고에게, 피고 B은 부산지방법원 등기국 2021. 8. 20.자 접수 제106900호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 C는 같은 등기국 같은 날짜 접수 제106901호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 피고 A에 대한 채권

1) 원고는 2019. 12. 24. 주식회사 D(이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에 원고가 소외 회사에게 100,000,000원을 여신만료일 2020. 12. 24.로 정하여 대여하는 여신거래약정을 체결하였고, 피고 A은 소외 회사의 대표이사로서 소외 회사의 원고에 대한 위 대출금 채무를 120,000,000원을 한도로 연대보증하였다.

2) 원고는 피고 A에게 ① 2011. 4. 22. 여신한도금액 180,000,000원, 여신만료일 2012. 4. 19., ② 2018. 4. 13. 여신한도금액 80,000,000원, 여신만료일 2019. 4. 12., ③ 2018. 12. 24.

여신한도금액 80,000,000원, 여신만료일 2019. 12. 24.로 각 정하여 자금을 대여하는 각 여신거래약정을 체결하였다.

3) 소외 회사와 피고 A은 위 각 여신거래약정에 따른 금원의 지급을 연체하여 소외 회사는 2021. 10. 22.경, 피고 A은 2021. 10. 27.경 각 기한의 이익을 상실하였고, 2022. 4. 17. 기준으로 위 각 여신거래약정에 기한 대출 채무액은 아래 표 기재와 같다(아래 각 이율은 위 각 여신거래약정에서 정한 약정 지연손해이율이고, 이자 금액은 각 이율을 적용한 금액이다).

1	중소기업 자금대출	2019. 12. 24.	100,000,000	4,024,722	104,024,722원	7.79%	120,000,000
---	-----------	---------------	-------------	-----------	--------------	-------	-------------

[표1]

1	중소기업 자금대출	2011. 4. 22.	34,198,520	1,927,928	36,126,448	9.17%
2	중소기업 자금대출	2018. 4. 13.	11,492,033	1,197,980	12,690,013	7.38%
3	중소기업 자금대출	2018. 12. 24.	24,359,069	1,021,704	25,380,773	8.16%
합계	70,049,622	4,147,612	74,197,234	-		

[표2]

나. 별지 목록 기재 부동산에 관한 매매계약의 체결 및 소유권이전등기 등

1) 피고 A과 배우자인 E은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 각 1/2 지분을 소유하고 있는 공유자였는데, 2021. 3. 18. 피고 B과 그 배우자인 피고 C와 사이에 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고 B, C는 2021. 8. 20. 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 각 1/2 지분의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 A의 재산 상태

피고 A은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무 초과 상태에 있었고, 이 사건 아파트에 관한 1/2 지분 외에 별다른 재산이 없었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 원고에게, 소외 회사의 위 제1의 가. 1)항 여신거래약정에 따른 원리금 합계 104,024,722원(= 원금 100,000,000원 + 이자 4,024,722원) 및 그중 원금 100,000,000원에 대하여 지연이자 계산 최종일 다음날인 2022. 4. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달인인 2022. 6. 28.까지는 약정 지연손해금률인 연 7.79%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하되, 연대보증 한도액인 120,000,000원 범위 내에서 지급할 의무가 있고, 피고 A의 제1의 가. 2)항 각 여신거래약정에 따른 원리금 합계 74,197,234원(= 잔여원금 합계 70,049,622원 + 이자 합계 4,147,612원) 및 그중 ① 위 [표2] 순번 1 대출 잔여원금 34,198,520원에 대하여는 지연이자 계산 최종일 다음날인 2022. 4. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달인인 2022. 6. 28.까지 약정 지연손해금률인 연 9.17%, ② 위 [표2] 순번 2 대출 잔여원금 11,492,033원에 대하여는 지연이자 계산 최종일 다음날인 2022. 4. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달인인 2022. 6. 28.까지 약정 지연손해금률인 연 7.38%, ③ 위 [표2] 순번 3 대출 잔여원금 24,359,069원에 대하여는 지연이자 계산 최종일 다음날인 2022. 4. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달인인 2022. 6. 28.까지 약정 지연손해금률인 연 8.16%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B, C에 대한 청구에 관한 판단

가. 사해행위의 성립

1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약이 체결된 2021. 3. 18. 이전에 이미 피고 A에 대한 위 각 여신거래약정에 따른 대출금 채권 내지 연대보증금 채권을 가지고 있었으므로, 위 채권은 원고의 이 사건 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

2) 앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 아파트에 관한 1/2 지분은 피고 A의 유일한 재산이었고, 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 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있으므로(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조), 피고

A이 피고 B, C에게 유일한 재산인 이 사건 아파트를 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 피고 A의 일반 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 피고 A은 당시 그러한 사정을 알고 있었다고 보이며, 수익자인 피고 B, C의 악의는 추정된다.

나. 피고 B, C의 선의 항변에 관한 판단

1) 항변 요지 위 피고들은 이 사건 매매계약이 원고를 비롯한 피고 A의 채권자들을 해하게 됨을 알지 못한 선의의 수익자라고 항변한다.

2) 판단 가) 채권자취소소송에서 수익자 및 전득자의 악의는 추정되므로 수익자 또는 전득자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명하여야 하는데, 이 경우 수익자 또는 전득자의 선의 여부는 채무자와 수익자 또는 전득자의 관계, 채무자와 수익자 또는 전득자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙과 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 부동산 매매계약이 사해행위에 해당함을 이유로 한 사해행위취소소송에서, 매매계약 당사자 사이에 친인척관계나 거래관계가 없어 채권채무관계나 재산상태 등에 관하여 알기 어려운 상태였고, 매매대금의 지급 등 계약의 이행이 정상적으로 이루어지는 등의 제반 사정을 고려하여 수익자의 선의를 인정할 수 있다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다80484 판결 등 참조).

나) 이러한 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거, 을 제2 내지 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 살펴보면, 피고 B, C는 이 사건 매매계약이 피고 A의 일반채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못하고 이 사건 아파트를 매수한 선의의 수익자임을 인정할 수 있으므로, 위 피고들의 선의 항변은 이유 있다.

① 피고 A과 E은 이 사건 아파트를 F공인중개사사무소에 매물로 내놓았고, 피고 B, C는 G공인중개사사무소를 통해 이 사건 아파트를 소개받아 2021. 3. 18. 이 사건 아파트에 관하여 매매대금을 548,000,000원(계약 당일 계약금 7,000만 원 지급, 2021. 3. 25. 중도금 3,000만 원 지급, 2021. 8. 20. 잔금 4억 4,800만 원 지급)으로 정한 이 사건 매매계약을 체결하였고,

매매계약의 작성도 위 각 공인중개사사무소 소속 공인중개사들을 통해 이루어졌다.

② 피고 B, C는 이 사건 매매계약에서 정한 일자에 계약금, 중도금, 잔금을 E의 계좌로 정상적으로 모두 지급하였고, 2021. 8. 20. 잔금을 지급함과 동시에 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤으며, 그 취득세와 중개수수료를 지급하고, 리모델링 공사까지 진행한 후 2021. 9. 10. 이 사건 아파트로 전입하여 거주하고 있다.

③ 피고 B, C는 자신들이 종전에 소유하고 있던 아파트를 처분하고 받은 대금으로 이 사건 매매대금을 지급하였고 이를 뒷받침하는 매매계약서와 금융자료 등을 제출하고 있는 등 이 사건 매매대금을 마련한 자금의 출처 또한 분명하게 확인된다.

④ 이 사건 매매대금 548,000,000원은 당시 이 사건 아파트와 같은 평수로서 거래되고 있던 일반적인 매매가격에 부합하고[국토교통부 실거래가 자료(을 제19호증)에 의하면 2020년 10월 같은 평수 21층의 거래금액이 450,000,000원이었고, 2021년 7월 같은 평수 9층의 거래금액이 560,000,000원임을 알 수 있는바, 위 사이인 2021. 3. 18. 체결된 이 사건 매매계약의 매매대금 548,000,000원은 당시 시세에 부합하는 금액이라고 볼 수 있다], 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 가압류나 근저당권설정이 되어 있지 아니하였으므로 피고 B, C가 피고 A이 채무초과의 상태에 있었음을 알 수 있었다고 보기도 어렵다.

⑤ 피고 B, C가 이 사건 아파트와 같은 아파트 H호를 2020. 12. 15. 처분하고, I호를 매수하여 거주하다가 2021. 2. 28. 이를 처분하면서 이 사건 아파트를 매수한 사실이 인정되나, 이러한 단기간의 부동산 거래가 극히 이례적이라 볼 수 없고, 이러한 사정만으로는 위 피고들이 선의의 수익자임을 인정함에 방해가 되지 않는다.

⑥ 피고 A의 다른 채권자인 신용보증기금이 부산지방법원 2022가단303403호로 피고 B, C를 상대로 이 사건 매매계약이 신용보증기금의 피고 A에 대한 구상금채권을 해하는 행위라는 이유로 그 취소 등을 구하는 소를 제기하였으나, 위 법원은 2022. 10. 18. 피고 B, C의 선의의 항변을 받아들여 신용보증기금의 피고 B, C에 대한 사해행위취소 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

다. 소결

피고 B, C가 선의의 수익자인 이상, 원고의 위 피고들에 대한 청구는 나아가 살필 것 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고 B, C에 대한 청구는 이유 없으므로 각 기각한다.

판사최정윤

별지