

대전지방법원 천안지원 2021. 10. 21 선고 2021가단101488 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 한상곤

소송복대리인 변호사 최성진

피고B

소송대리인 변호사 추연철

변론 종결2021. 9. 30.

판결 선고2021. 10. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 18. 체결한 매매계약은 61,720,000원의 한도에서 취소한다. 피고는 원고에게 61,720,000원과 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 피보전채권 성립

원고는 2019. 8. 21. D에게 11억 1,000만 원을 변제기는 원고와 D 사이에 2019. 8. 21. 체결한 E 주식회사 설립운영계약(이하 이 사건 설립운영계약)의 만기조건 완성시 또는 이 사건 설립운영계약의 불이행시, 지연손해금은 연 24%로 정하여 대여하였다. C은 같은 날 D의 원고에 대한 위 차용금채무를 연대보증하였다.

D이 2019년 11월경부터 원고에게 이 사건 설립운영계약에 따른 보고의무 등을 이행하지 않았고, 2019. 12. 31.이 경과하여도 결산하여 주지도 아니하였다. 이에 원고는 2020년 1월말에 이르기까지 D에게 수차 그 시정을 요구하였으나, 이행되지 않았다.

원고는 2020년 2월 초순경 D에게 결산의무 등 위반을 이유로 이 사건 설립운영계약의 해제를 통보하였고, 이 사건 설립운영계약은 2020. 2. 10. 해제됨으로써 원고의 대여금채권의 변제기가 도래하였다.

나. C의 처분행위

(1) C은 2020. 8. 18. 피고에게 채무초과상태(구체적 내역은 아래 표 기재와 같다)에서 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 아파트)을 매도하는 매매계약(이하 이 사건 매매계약)을 체결하고, 2020. 9. 28. 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 청구취지 기재 대전지방법원 천안지원 접수 제112738호로 소유권이전등기를 하여 주었다.

적극재산	이 사건 아파트	220,000,000	
소극재산	① 원고에 대한 차용원리금 연대보증채무	-123,670,136	= 원금 110,000,000원+ 2020. 2. 10.부터 2020. 8. 18.까지 약정지연손해금 13,670,136원1) = 110,000,000원 × 연 24% × 161/365 (백원 미만 버림)
② 국민건강보험공단에 대한 건강보험료	-4,319,970	○ 2020. 9. 28. 말소(2020. 9. 28. 해지 원인)	
③ F(주)에 대한 근저당권 피담보채무	-136,777,651	○ 2020. 9. 28. 말소(2020. 9. 28. 해지 원인)	
④ G(주)에 대한 근저당권	-9,332,451	○ 2020. 9. 29. 말소(2020. 9.	

적극재산	이 사건 아파트	220,000,000	
피담보채무		28. 해지 원인)	
합계	-54,100,208		

(2) 이 사건 아파트에는 2018. 4. 16. F(주)의 채권최고액 1억 7,800만 원의 1번 근저당권등기, 2019. 1. 18. G주의 채권최고액 1,440만 원의 2번 근저당권등기가 각 마쳐져 있었고, 국민건강보험공단의 압류등기가 마쳐져 있었다.

위 각 근저당권등기는 2020. 9. 28. 및 2020. 9. 29. 각 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립 및 사해의사

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 존재한 원고의 C에 대한 채권은 채권자취소권의 피보전권리가 되고, C이 채무초과상태에서 이 사건 아파트를 피고에게 매도하여 소유권이전등기를 마쳐준 것은 다른 채권자에 대한 관계에서 사해행위가 된다. C은 이로 인하여 채권자들의 공동담보를 감소시켜 채권자인 원고를 해하게 됨을 알았을 것이고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 항변한다.

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 사정이 있는 경우 사해행위의 수익자는 매매계약 체결 당시 선의라고 봄이 상당하다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다80484 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거와 을 각 호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 채권자인 원고를 해함을 알지 못하였다고 보아야 한다. 피고의 항변은 이유 있다.

○ 피고는 H공인중개사사무소의 공인중개사 I에게 매물 물색을 의뢰하였는데, I은

J공인중개사사무소의 공인중개사 K의 이 사건 아파트에 대한 매물 광고를 보고 연락하여, 양 공인중개사가 공동중개하여 C와 피고가 이 사건 매매계약을 체결되었다.

○ 이 사건 아파트와 동일 평형 아파트는 이 사건 매매계약 전후로 210,000,000원에서 230,000,000원에 거래되었던 점에 비추어 이 사건 매매계약의 매매대금 220,000,000원은 적절한 시가로 보인다.

○ 피고는 이 사건 매매계약 체결 과정에서 C를 알게 되었을 뿐이고, 피고와 C 사이에 친인척관계나 거래관계가 전혀 없어 C의 채권채무관계나 재산관계에 대하여 알기 어려운 상태였다.

○ 피고는 2020. 8. 9. C에게 가계약금 2,000,000원, 2020. 8. 18. 4,000,000원을 각 송금하였고, 나머지 계약금 16,000,000원은 매매계약 체결 당일 C에게 지급하였다. 비록 피고가 C에게 잔금을 지급하기 전인 2020. 9. 28. 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마친 하였으나, 이는 매매대금 중 일부로 이 사건 아파트에 설정된 각 근저당권등기와 압류등기를 말소시키기 위한 것으로 보인다. 실제로 피고는 같은 날 ② 국민건강보험공단에 C의 건강보험료 4,320,790원을 ③ G(주)에게 근저당권 피담보채무 9,345,818원을, ④ F(주)에 대한 근저당권 피담보채무 136,819,032원 합계 150,485,640원을 모두 변제하여 2020. 9. 28. 및 2020. 9. 29. 각 근저당권등기와 압류등기를 말소시켰고, 2020. 10. 17. 원고에게 이 사건 매매계약의 잔금 198,000,000원에서 위 변제금을 뺀 나머지 47,570,428원²⁾을 지급하였다.

○ 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알면서도 굳이 이 사건 아파트를 매수할 만한 특별한 동기나 이유를 찾을 수 없고, 피고는 위와 같이 매매대금을 지급하는 등 이 사건 매매계약을 정상적으로 이행하였는바, 이 사건 매매계약 체결 및 그 이행과정에서 어떠한 특이점이 보이지 않는다.

3. 결론

원고 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사최보원

별지

1) = 110,000,000원 × 연 24% × 161/365 (백원 미만 버림)

2) 47,569,928원(= 잔금 198,000,000원 - 136,777,651 - 9,332,451 - 4,319,970)보다 500원

더 많은 금액이다.