

서울북부지방법원 2021. 9. 7 선고 2020나40403 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 자유라이프

담당변호사 박기혁

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인(유한) 다래

담당변호사 장달원

변 론 종 결 2021. 8. 17.

판 결 선 고 2021. 9. 7.

제1 심판결 서울북부지방법원 2020. 9. 10. 선고 2019가단122780 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 C 사이에 2018. 6. 27. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는

C에게 위 부동산에 관하여 서울북부지방법원 동대문등기소 2018. 6. 28. 접수 제46810호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심 판결문 제3면 제3행의 “[별지 1] 목록 기재 부동산”을 “별지 목록 기재 부동산”으로, 같은 면 제5~6행의 “주문 제1의 나.항 기재와 같은”을 “청구취지 기재와 같은”으로 바꾸는 외에는 제1심 판결 이유 중 ‘1. 인정사실’ 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 이 사건 주택에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 사해행위의 성립

채무초과상태의 채무자가 유일한 재산인 부동산을 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한 사해행위에 해당한다(대법원 2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택이 C의 유일한 적극재산이었고, C이 채무초과상태였던 사실은 당사자 사이에 별다른 다툼이 없다. C은 채무초과상태에서 피고에게 이 사건 주택을 매도하고 이에

관한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, C의 원고 등 채권자에 대한 사해의 의사도 인정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지

피고는 이 사건 매매계약 당시 직장동료인 O의 소개로 이 사건 주택을 정상적으로 매수하였을 뿐, C이 채무초과상태에 있었다거나 이 사건 매매계약이 원고 등 채권자를 해한다는 사정을 알지 못하였다.

2) 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 2 내지 39호증(가지번호 있는 호증 포함)의 각 기재 및 영상과 제1심 증인 O의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

가) 피고는 고등학교 동창이자 직장 동료인 O의 소개로 O과 같은 골프장 회원인 P의 지인인

C으로부터 이 사건 주택을 매수하였다. 이 사건 주택에 거주하던 C의 아버지가 2018. 6. 11.

사망하자, C은 P에게 이 사건 주택의 매매를 부탁하였고, P로부터 이를 들은 O은 2018. 6. 14. 직장 동료인 피고에게 이 사건 주택을 매수하도록 소개하였다. 이에 피고는 2018. 6. 20. O과 함께 이 사건 주택을 둘러본 후 이를 매수하기로 결정하였고, O은 이 사건 매매계약이 체결된 이후 피고에게 이 사건 주택의 보수공사 등을 위하여 수리업자 등을 소개하기도 하였다.

나) C은 2009. 11. 25. 이 사건 주택을 2억 1,500만 원에 매수하였는데, 이 사건 매매계약의

매매대금은 2억 원이다. 이 사건 주택이 포함된 다세대주택은 지하층, 지상 1, 2, 3층으로 이루어져 있고, 지상 1층에 이 사건 주택과 Q호가 함께 위치하고 있는데, 이 사건 주택은 전용면적 60.13㎡에 주방, 거실 및 방 2개의 구조이고, Q호는 전용면적 60.4㎡에 주방, 거실 및 방 3개의 구조이다.

대로변에 접해 있는 Q호와 달리 경사로인 골목길 안쪽에 있는 이 사건 주택은 지하층을 제외한 가장 낮은 층으로 햇빛이 잘 들지 않고, 경사로에서 창문을 통해 이 사건 주택 내부가 바로 들여다보이며, 이 사건 매매계약 당시 여러 곳이 누수되거나 곰팡이가 있었다. 한편 Q호의 실거래 가격은 2010년 당시 2억 6,000만 원, 2015년 당시 2억 6,580만 원이었다.

다) 피고는 2018. 6. 27. C과 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매대금 중 6,000만 원은 직접 지급하고, 나머지 1억 4,000만 원은 당시 이 사건 주택에 설정되어 있던 채권최고액 1억 6,800만 원, 채무자 C, 근저당권자 주식회사 A인 2015. 1. 14.자 근저당권(이하 'A 근저당권'이라고 한다)의 피담보채무를 승계하는 것으로 갈음하기로 하였다. 이 사건 주택에는 위 A 근저당권 외에 다른 담보권등기나 압류 내지 가압류등기 등은 없었다.

라) 피고는 2018. 6. 27. 자신의 정기예금 2,000만 원과 O 등으로부터 차용한 4,000만 원으로 C에게 위 매매대금 중 6,000만 원을 직접 송금하였다. 그 후 피고는 피고의 다른 예금, R 주식회사로부터 대출받은 금원, 종전 거주지인 S 소재 주택의 임대차계약이 종료되어 반환받은 임대차보증금 등으로 2018. 6. 29.과 2018. 11. 5. 각 1,000만 원, 2019. 8. 12. 2,000만 원을 각 변제하여 O 등에 대한 위 차용금 4,000만 원을 변제하였다.

마) 피고는 이 사건 주택에 관하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 마치면서 취득세 및 교육세 220만 원을 납부하였고, 이 사건 매매계약에 따른 업무 처리를 위해 법무사 비용 33만 원을 지출하였다. 또한 피고는 이 사건 주택에 관하여 청소비용, 방수공사비용, 도배 및 장판 교체 비용 등을 지출하였고, 가스요금과 수도요금 등을 비롯한 공과금도 납부하였다.

바) 피고는 이 사건 매매계약 체결 직후 A 근저당권의 피담보채무를 승계하고자 하였으나 주택담보대출 관련 규제가 강화되어 그 피담보채무를 승계할 수 없게 되었다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 S 소재 주택에 거주하고 있었던 관계로 이 사건 주택에 바로 입주할 수 없어 이 사건 주택에 관한 하자보수, 도배, 조명공사 등을 진행하고 인근 중개사무소에 전세계약을 의뢰하는 등 이 사건 주택을 임대하려 하는 한편, 임대사업자로서 대출을 받기 위해 2018. 8. 16. 임대사업자 등록을 하기도 하였으나, 2018. 8. 8. 이 사건 주택에 중소기업은행 명의로 처분금지가처분등기가 마쳐짐에 따라 임대사업자 대출을 받지 못하게 되었고, 그에 따라 이 사건 주택을 임대하지도 못하게 되었다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후부터 당심 변론종결일 무렵까지 A 근저당권의 피담보채무 원리금으로 매월 약 60만 원 정도를 계속 변제해오고 있다.

3) 판단

가) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 책임을 면하려면 자신의 선의를

증명할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 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 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

나) 앞서 본 사실과 변론 전체의 취지를 통하여 인정되는 다음 각 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이로 인하여 원고 등 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

피고는 C와 친인척관계나 거래관계가 없어 C의 재산신용상태나 금융기관과의 거래상황 등을 알 수 없었던 것으로 보이고, 이 사건 주택의 부동산등기기록상 C의 신용상태를 의심할 만한 기재는 없었다. 또한 이 사건 주택을 소개한 O와 피고의 관계로 보아 중개사무소를 통하지 않고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 하더라도 이를 이례적인 거래라고 단정할 수 없다.

이 사건 주택의 규모, 위치, 상태, 그리고 같은 층에 위치한 Q호의 실거래 가격과 변동추이, 이 사건 주택의 종전 거래가격 등을 고려하면 이 사건 매매계약상 매매대금 2억 원이 이 사건 주택의 시세보다 현저히 낮다고 단정하기 어렵고, 피고와 C은 누수 등 하자를 수리해야 하는 사정 등을 고려하여 이 사건 주택의 매매대금을 위와 같이 정한 것으로 보인다.

이 사건 주택의 매매대금 2억 원 중 6,000만 원은 피고의 정기예금과 O 등으로부터 차용한 금원으로 전부 지급되었고 위 차용금은 그 후 변제되는 등 자금의 출처가 비교적 명확하다. 피고는 나머지 매매대금 1억 4,000만 원을 A 근저당권의 피담보채무를 인수하는 방식으로 지급하기로 약정하였고, 그에 따라 실제로 임대사업자등록 등을 통하여 위 피담보채무를 승계 또는 변제하기 위하여 노력하였으며 그 원리금도 지속적으로 상환하고 있다.

피고는 이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 주택에 바로 입주할 수 없어 이를 임대하기 위하여 그에 대한 보수공사를 실제로 진행하였고 이 사건 주택의 취득세, 교육세 등을 납부하는 등 실제 소유자로서 주택을 유지관리하였으며, 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 법적 분쟁을 무릅쓰고 이 사건 주택을 매수할 만한 동기나 이유를 찾기 어렵다.

라. 소결론

따라서 수익자인 피고가 악의임을 전제로, 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약의 취소와 원상회복을 구하는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하다. 피고의 항소는 이유 있으므로 제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이준철, 판사 한성진, 판사 조우연

부 동 산 목 록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 성북구

철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕
지하1층, 지상3층
다세대주택, 근린생활시설
지하1층 91.55㎡,
1층 133㎡,
2층 144.01㎡,
3층 96.13㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 성북구

대 261.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층

호 철근콘크리트구조 60.13㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 261.1분의 40.743. 끝.

