

전주지방법원 군산지원 2021. 5. 20 선고 2020가합50978 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 진명

담당변호사 성승용

소송복대리인 변호사 유수연

피 고 B

소송대리인 변호사 소정운, 이세나

변 론 종 결 2021. 4. 29.

판 결 선 고 2021. 5. 20.

주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 27. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 전주지방법원 군산지원 등기과 2019. 11. 29. 접수 제42872호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 소외 C에 대한 채권

- 1) C는 2004. 8. 30. 주식회사 D으로부터 290,000,000원을 ‘여신만료일 2005. 8. 30., 이자율 연 13%, 지연배상금율 연 20%’로 각 정하여 대출을 받았으나 대출 원리금을 변제하지 못했다.
- 2) 주식회사 D은 2009. 8. 7. 파산선고를 받았고, 예금보험공사가 파산관재인으로 선임되었다.
- 3) 파산채무자 주식회사 D의 파산관재인 예금보험공사(이하 ‘예금보험공사’라고 한다)는 C을 상대로 위 대출 원리금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(전주지방법원 군산지원 2010가단11076), 위 법원은 2010. 12. 24. ‘C는 예금보험공사에게 310,330,507원 및 그 중 204,977,353원에 대하여 2007. 9. 29.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2011. 1. 19. 확정되었다.
- 4) 원고는 2017. 5. 1.경 예금보험공사로부터 C에 대한 위 대출 원리금 채권을 양수받고, 그 무렵 C에게 채권양도에 관한 통지를 하였다.
- 5) 원고는 서울중앙지방법원에 위 양수금에 관한 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2021. 2. 4. ‘C는 원고에게 310,330,507원 및 그 중 204,977,353원에 대한 지연손해금을 지급하라’는 내용의 지급명령을 발령하였으며, 위 명령은 그 무렵 확정되었다.

나. C의 처분행위

- 1) C는 2019. 11. 27. 피고와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)에 관하여 매매대금을 708,000,000원으로 하되, 이 사건 각 부동산에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무 568,000,000원, 별지 목록 제3항 기재 건물 중 1층 상가에 관한 임대차보증금

80,000,000원의 반환 채무, 2층 상가에 관한 임대차보증금 15,000,000원의 반환 채무 및 군산시 E, 1층 상가(이하 '이 사건 인근 상가'라고 한다)에 관한 임대차보증금 45,000,000원의 반환 채무를 피고가 인수하는 것으로 위 매매대금 708,000,000원 전부의 지급을 갈음하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

2) 피고는 2019. 11. 29. 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 명의의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

3) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 '채권최고액 780,000,000원(실제 피담보채무 568,000,000원), 채무자 F, 근저당권자 G 주식회사(이하 'G은행'이라고 한다)'로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)이 설정되어 있었고, 위 매매계약 체결 당시 위 각 부동산의 가액은 742,743,680원이다.

다. C의 무자력

C는 이 사건 매매계약 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증, 을 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 H의 감정 결과, G은행에 대한 제출명령 회신, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 양수금 채권은 이 사건 매매계약 이전에 성립되었으므로, 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

앞서 본 인정사실에 의하면, C는 채무초과의 무자력 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 다음 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 위 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반 채권자들에 대한 관계에서 공동담보의 부족을 심화시키는 사해행위에

해당하고, C는 위와 같은 사해행위로 인하여 일반 채권자들의 공동담보의 부족이 심화된다는 것을 인식하고 있었다고 봄이 타당하며, 이 경우 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 소결론

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 선의 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변

피고는 이 사건 각 부동산의 소유자인 F으로부터 위 각 부동산을 임차하여 의류 상점을 운영하고 있었는데, 임대차기간 종료 후 권리금 회수가 어려울 것으로 판단하여 F으로부터 위 각 부동산을 매수할 예정이었으나, 매매계약 체결 이전에 F이 사망하였다.

피고는 이 사건 각 부동산의 근저당권자인 G은행에 문의하여 F의 상속인들 중 위 각 부동산을 단독상속한 C의 채무를 조회한 후 채무가 없는 것을 확인한 다음 C와 이 사건 매매계약을 체결한 것이다.

따라서, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 C가 무자력이라는 사실을 알지 못하였으므로, 선의의 수익자에 해당한다.

나. 관련 법리

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 해당 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

또한 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

을 제1호증의 1 내지 3, 을 제3, 5, 6호증의 각 기재 및 이 법원의 G은행에 대한 사실조회 결과에 의하면, 피고가 이 사건 각 부동산 및 이 사건 인근 상가의 소유자인 F과, 별지 목록 제3항 기재 건물 중 1층 상가에 관한 임대차계약을 2회 체결하고 임대차보증금으로 80,000,000원을, 이 사건 인근 상가에 관한 임대차계약을 체결하고 임대차보증금으로 45,000,000원을 각 지급한 사실, F이 사망한 후 C가 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 11. 29. 소유권이전등기를 마친 사실, 피고가 G은행에 C의 채무를 확인한 후 '2020. 1. 8.자 확정채무의 면책적 인수'를 원인으로 하여 2020. 5. 12. 이 사건 근저당권의 채무자 변경등기를 마친 사실은 인정할 수 있다.

그러나, 한편 앞서 본 인정 사실이나 거기에서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정 즉, ① 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 708,000,000원인바, 이는 위 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 가액인 742,743,680원에 미치지 못하는 금액인 점, ② 더욱이 피고가 C에게 위 각 부동산에 관한 매매대금으로 실제로 지급한 돈이 없어 C가 위 각 부동산의 매도로 이익을 얻었다고 보기 어려운 점, ③ 피고는 2019. 11. 29. 이 사건 각 소유권이전등기를 마치고 40일이 지나서야 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수하였고, 위 근저당권의 채무자 변경에 관한 등기는 2020. 5. 12.에 이르러서야 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고와 C가 위 매매계약 체결 이전까지 별다른 관계가 아니었던 점을 고려하면, 이는 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 근저당권의 피담보채무를 매수인이 인수하는 내용으로 체결되는 매매계약의 경우 근저당권의 피담보채무 인수와 부동산에 관한 소유권이전등기절차 이행이 동시에 이루어지는 통상의 거래관행에 비추어 다소 이례적인 점, ④ 위와 같이 이 사건 근저당권의 피담보채무 인수가 늦어진 것은 피고의 좋지 않은 신용등급 때문으로 보이는데, 담보가치가 충분한 위

근저당권의 피담보채무조차 곧바로 인수하기 어려울 정도로 재산상황이 좋지 않았던 피고가 자신이 기존에 지급한 상가 임대차보증금 합계 125,000,000원(= 위 80,000,000원 + 위 45,000,000원)을 위 매매계약의 매매대금 중 일부의 지급에 갈음하면서까지 위 각 부동산을 매수할만한 특별한 동기는 보이지 않고, 이에 대한 피고의 설명 역시 쉽게 납득하기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실만으로 수익자인 피고의 악의 추정을 뒤집기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김현덕, 판사 박상곤, 판사 강경민

별지

1. 전라북도 군산시 I 대 231.4㎡

2. 전라북도 군산시 J 대 26.4㎡

3. 전라북도 군산시 I

전라북도 군산시 J

[도로명주소] 전라북도 군산시 K 지상

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 제2종 근린생활시설

1층 148.76㎡ 공판장 및 사무실

2층 162.64㎡ 공판장 및 사무실

3층 169.58㎡ 공판장 및 사무실

지하 134.44㎡ 공판장 및 사무실

옥상 23.47㎡

화장실, 보이라실 18.57㎡. 끝.

