

광주지방법원 2022. 5. 13 선고 2021나55479 판결 [사해행위취소]

재판경과

광주지방법원 2022. 5. 13 선고 2021나55479 판결

광주지방법원 해남지원 2021. 3. 16 선고 2020가단202156 판결

전문

원고, 피항소인 A단체

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 정범식

변론종결 2022. 4. 22.

판결선고 2022. 5. 13.

제1심판결 광주지방법원 해남지원 2021. 3. 16. 선고 2020가단202156 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 C 사이에 2019. 12. 17.자 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고는 C에게 의정부지방법원 남양주등기소 2019. 12. 20. 접수 제146655호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 제1심결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문 이유 중 제3면 제3행 및 4행의 “이 법원”을 각 “광주지방법원 해남지원”으로 고치고, 제7면 제11행 이하를 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결문의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

『나. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리

사해행위 이전에 임대차계약이 체결되었고 임차인에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다면, 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분이 일반 채권자의 공동담보에 제공되었다고 볼 수 없다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 등 참조).

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각한 경우라고 하더라도 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를

해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 앞서 든 증거, 을 제14, 15, 27, 28, 29호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

○ O는 2019. 1. 24. C와 이 사건 부동산에 관하여 임차보증금 2억 원(임대차기간 2019. 2. 27. ~ 2021. 2. 27.)의 임대차계약을 체결하고, 2019. 2. 8. 확정일자 및 2019. 2. 27. 전입신고를 마쳤다. O는 2021. 2. 9. 피고와 위 임대차기간을 2년간 연장하는 내용의 임대차계약을 체결하고, 이에 대하여도 2021. 2. 10. 확정일자를 받았다.

○ 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 12. 17. 피고가 C에게 4,000만 원을 지급하였고, C은 2019. 12. 23. D은행에 40,165,873원을 지급하여(그 사이 위 4,000만 원은 C의 계좌에서 한차례 출금되었다가 입금된 바 있다) 그 무렵 변제기가 도래한 대출금 채무([소극재산 표] 순번 7번 대출금 채무로 보인다)를 변제하였다.

나) 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약 체결 이전에 임대차계약이 체결되었고 O에게 임차보증금에 대해 우선변제권이 있다. 앞서 본 법리에 비추어 임차보증금 2억 원 부분은 원고를 비롯한 일반 채권자의 공동담보에 제공되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 부동산의 가액 2억 4,000만 원 중 일반 채권자의 공동담보에 제공된 부분은 4,000만 원뿐이었다.

다) 또한 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약의 체결 이후 매매대금 2억 4,000만 원 중 일반 채권자의 공동담보에 제공된 4,000만 원을 초과하는 40,165,873원이 그 무렵 변제기가 도래한 D은행의 대출금 채무에 변제되었다. 이에 비추어 위 매매계약은 C의 D은행에 대한 채무를 변제할 목적으로 체결된 것으로 보이고, 한편 위 매매대금이 부당한 염가라거나 C이 D은행과 통모하여 다른 채권자를 해할 의사로 위와 같이 변제하였다고 볼만한 사정은 찾을 수 없다. 그렇다면 이 사건 매매계약은 C의 채무를 변제할 목적으로 체결되었고, 그 매매대금 중 일반 채권자의 공동담보에 제공된 부분을 초과하는 금액이 실제로 채무 변제에 사용되었다고 할 것이므로, 앞서 본 법리에 비추어 이를 사해행위로 볼 수 없다.

3) 소결

피고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 사해행위라고 보기 어려운바, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.』

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 김효진, 판사 김영아, 판사 김성흠

별지