

대전지방법원 2022. 5. 25 선고 2020가합102918 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A주식회사

소송대리인 변호사 박홍서

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 새날로

담당변호사 이강훈

변론 종결2022. 4. 6.

판결 선고2022. 5. 25.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 11. 체결된 매매계약을 214,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고들은 원고에게 각 107,000,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 회사는 2018. 8. 20.경 D가 대표이사인 주식회사 E으로부터 공사대금을 134억 2,000만 원으로 하는 세종특별자치시 F빌딩 신축공사를 도급받았고, D와 주식회사 E은 같은 날 위 공사대금의 지급을 위하여 약속어음(이하 '이 사건 약속어음'이라 한다)을 공동 발행하고 원고 회사에게 위 약속어음에 관한 공정증서를 작성하여 주었다.

나. D와 피고들(피고들은 부부지간이고 피고 C는 세종특별자치시에서 개원한 의사이다)은 2019. 1. 11. 공인중개사 G의 중개로 피고들이 D 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 8억 3,000만 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에는 근저당권자를 H 주식회사로 하는 채권최고액 4억 5,120만 원의 근저당권설정등기, 전세권자를 D로 하는 전세금 2억 4,000만 원의 전세권설정등기가 각 마쳐져 있었다.

라. 피고들은 2019. 1. 11. D에게 이 사건 매매계약에 정한 바에 따라 계약금으로 6억 원을 지급하고, D는 위 '나.'항 기재 근저당권설정등기와 전세권설정등기를 각 말소하여 주었으며, 이 사건 아파트에 관하여 2019. 1. 11.자 매매예약을 원인으로 같은 날 각 1/2 지분에 관하여 피고들 명의로 소유권이전청구권등기가 마쳐졌다.

마. 피고들은 2019. 1. 30.경 D와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 D가 2019. 6. 15.까지 계속 거주하기로 하는 임대차계약(보증금 5,000만 원, 월세 80만 원)을 체결하였고, 같은 날 잔금 2억 3,000만 원에서 선수관리에치금, 임대차보증금, 월세, 부동산 중개 수수료를 공제한 1억 7,570만 원을 잔금 명목으로 D에게 송금하였으며, D로부터 이 사건 아파트의 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 한편, D는 이 사건 아파트에 관하여 2017. 3. 13.자 매매를 원인으로 하여 2019. 1. 11. D 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트 외에 별다른 재산은 없었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 4, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고 회사의 주장요지

D는 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고들에게 매도하였으므로 위 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 사해행위 이후에 H 주식회사의 근저당권과 D의 전세권이 각 말소되었으므로, 피고들은 원고 회사에게 이 사건 아파트의 가액인 8억 3,000만 원에서 H의 실제 피담보채무액으로 추정되는 3억 7,600만 원, 전세금 2억 4,000만 원을 공제한 나머지 가액 2억 1,400만 원을 배상할 의무가 있다.

나. 피보전채권의 존재

위 기초사실에 의하면, 원고 회사의 어음금채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 사해행위취소권의 피보전채권이 된다.

다. 사해행위 해당 여부

1) 채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말한다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다68808 판결, 대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조). 한편, 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다 할 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 증거들, 갑 제3, 4호증, 을 제5, 8호증의 각 기재에 의하면, D가 이 사건 매매계약 즈음에 적극재산으로 이 사건 아파트만을, 소극재산으로 원고 회사에 대한 거액의 어음금채무, 다수의 채권자들에 대한 차용금 채무 등을 보유하고 있었던 사실, 유일한 재산인 이 사건 아파트를 피고들에게 매도함으로써 채무초과 상태를 심화시킨 사실을 각 인정할 수 있으므로, 이 사건

매매계약은 원고 회사에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 D 및 수익자인 피고들의 사해의사도 추정된다.

라. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고들의 주장 요지 피고들은 D와 개인적인 친분 관계가 전혀 없어 피고들이 D의 채권채무관계나 재산상태에 대해 알 수 없었고, 이 사건 아파트에 실제 거주하고자 이 사건 아파트를 구입하게 되었으며, 공인중개사의 중개를 통해 시세대로 이 사건 아파트를 매수하는 계약을 체결하였으므로, 원고 회사 등 채권자를 해한다는 사정을 전혀 알지 못했다.

2) 구체적 판단 가) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있는데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다. 한편 사해행위 취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 매수인이 실수요자로서 부동산중개사무소를 통하여 통상적인 거래에 의하여 적정한 매매대금으로 부동산을 매수하였고, 당사자 사이에 다른 인적 관계나 거래관계 등은 전혀 없었던 사실 등 제반 사정이 있다면 사해행위의 수익자가 매매계약 당시 채권자를 해함을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하다(대법원 2011. 3. 10. 선고 2010다102632 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거들, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 의하면 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고 회사 등 채권자를 해함을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 피고들의 항변은 이유 있고, 결국 원고 회사의 주장은 이유 없다.

① 피고들은 실수요자로서 부동산중개업소를 통한 통상적인 거래로 이 사건 부동산을 매수한 것으로 보이고, 피고들과 D는 이 사건 매매계약을 통하여 처음 알게 되었을 뿐 친인척 관계나 평소 개인적인 친분관계 등이 있었다는 증거도 없다.

- ② 이 사건 매매계약의 매매대금 8억 3,000만 원에 대하여 피고들의 계좌에서의 수표 출금 및 이체 사실이 확인되어 객관적인 출처가 소명된다.
- ③ 이 사건 아파트에 설정된 근저당권과 전세권 등기의 각 채권액 합계가 이 사건 매매대금의 범위 내이고, 위 근저당권과 전세권 외에 이 사건 아파트에 가압류, 가처분 등의 다른 등기는 되어 있지 않아 등기부만으로는 채무초과의 정황을 발견하기 어렵다.
- ④ D는 이 사건 매매계약의 특약에 따라 2019. 1. 11. 피고들로부터 받은 계약금으로 즉시 위 근저당권설정등기 및 전세권설정등기를 모두 말소하여 계약의 이행을 완료하였다.
- ⑤ 이 사건 아파트와 동일 단지 내 동일 평형의 아파트들에 관하여 2019. 1.경 7억 6,000만 원, 2019. 2.경 8억 5,000만 원, 2019. 3.경 9억 7,000만 원, 2019. 4.경 7억 9,000만 원으로 실거래가가 각 신고되었고, 아파트는 동 위치, 층수, 조망권, 리모델링 여부 등 조건에 따라 동일 단지 내 동일 평형이라도 시세 차이가 있는 점을 고려해 보면, 피고들이 이 사건 아파트를 시세대로 매수한 것으로 보인다.
- ⑥ 이 사건 매매계약 교섭 당시 D가 이 사건 아파트의 등기부등본 상 소유명의자가 아니었던 사정, 매도인인 D와 임대차 계약을 체결한 사정이 있으나, 증인 G은 양도 시 비과세 요건인 보유 기간을 충족하기 위하여 계약일자로부터 잔금지급일(등기일)이 수 년 뒤인 경우나 매도인이 매매 목적물인 부동산의 임차인이 되는 경우도 종종 있다고 증언한 점, D와 피고들 사이에 체결된 임대차 계약기간이 5개월로 비교적 짧으며, 통상적으로 주거지의 이전이 연쇄적으로 일어나므로 기존 또는 이전할 거주지의 임대기간이 남아있는 경우 매도인과 매수인 사이에 단기 임대차계약이 체결될 수도 있는 점 등을 종합하면, 위와 같은 사정만으로 이 사건 매매계약이 통상적인 부동산 거래방식에서 벗어난다고 쉽게 단정하기도 어렵다.
- ⑦ 피고들이 지급한 계약금의 액수가 통상적인 매매계약보다 고액이고, 계좌이체 방식이 아닌 수표를 특정 금액별로 여러 장 발행하여 지급한 사실이 있기는 하다. 그러나 증인 G은 위와 같은 계약금 지급 방식은 매도인인 D의 요청에 따른 것이었고, 계약금의 액수는 당사자들의 협의 사항이며, 상대적으로 고액의 계약금이 지급되었기 때문에 피고들에게 가등기하도록 조언하였고, 법무사의 조력을 받아 권리 관계를 명확히 한 뒤 계약을 진행하였다고 증언하였다. 피고들이 고액의 계약금을 지급하는 대신

즉시 이 사건 아파트의 근저당권설정등기와 전세권설정등기가 말소될 수 있도록 공인중개사와 법무사의 조력을 받아 계약을 진행한 이상, D가 계약금을 특정 금액별로 발행한 수표로 지급해달라는 요청을 하였다는 사실만으로 피고들이 D의 채무초과 사실을 알 수 있었다고 보기도 어렵다.

⑧ 피고들이 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 D로부터 이 사건 아파트를 매수할 특별한 동기나 이유가 없다.

3. 결론

원고 회사의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

재판장판사서봉조

판사권겸

판사조수연

별지