

부산지방법원 서부지원 2022. 4. 14 선고 2021가단100791 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 율로

담당변호사 최종석

피 고 C

소송대리인 D

변 론 종 결 2022. 3. 17.

판 결 선 고 2022. 4. 14.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고와 소외 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 4. 12. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고는 원고 A에게 9,000,000원, 원고 B에게 17,900,000원 및 위 각 금원에 대하여 2014. 6. 19.부터 2019. 1. 31.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 금원을

지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 부산 해운대구 F 외 75필지를 사업부지로 한 G 아파트 지역주택조합 사업과 관련하여, 2014. 4. 26.부터 2014. 6. 19.까지 조합가입계약을 체결하였다. E은 위 아파트에 마치 1차 분양자가 존재하므로, 이들로부터 조합원의 권리의무를 승계받기 위하여 프리미엄을 지급하여야 한다며 원고들을 기망하였고, E에게 원고 A은 2014. 4. 29. 900만 원을, 원고 B는 2014. 5. 20.부터 2014. 5. 23.까지 합계 1,790만 원을 지급하였다.

나. 원고들은 E 등을 상대로 불법행위에 따른 손해배상 소송을 제기하였고, 부산지방법원 동부지원은 2019. 1. 31. E 등은 공동하여 원고 A에게 900만 원, 원고 B에게 1,790만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였다(부산지방법원 동부지원 2019. 1. 31. 선고 2017가단206436 판결). 위 판결에 당사자들이 항소하였으나, 항소기각 판결이 선고되고 그대로 확정되었다(부산지방법원 2020. 1. 22. 선고 2019나46640 판결).

다. E은 2016. 4. 12. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 피고에게 매도하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2016. 5. 30. 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증, 을 1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 사해행위의 성립

1) 피보전채권의 존부

앞서 인정한 사실에 의하면, E의 원고들에 대한 불법행위 책임을 인정한 판결은 이 사건 매매계약

이후에 선고되었으나, E의 불법행위 책임은 불법행위일인 원고들이 E에게 금전을 지급할 때에 이미 발생한 점을 고려하면, 원고들의 E에 대한 채권은 이 사건 매매계약 체결 행위에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 여부

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등, 대법원 2008. 12. 11. 선고 2006다5550 판결 등 참조).

살피건대, 갑 1, 2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, E은 이 사건 매매계약 체결 무렵 원고들을 비롯한 채권자들에게 6,690만 원 상당의 채무를 부담하고 있는 점, E이 위 처분행위 당시 이 사건 부동산 외에 다른 재산을 소유하고 있다는 점을 인정할만한 근거는 없는 점에 비추어 보면, E이 자기의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 것은 채권자인 원고들에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 E의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고들은 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하여 그 원상회복을 구할 수 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다.

2) 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였는지 여부에 대한 판단

가) 관련법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 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(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다208012 판결).

나) 판단

살피건대, 을 1 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 원고는 선의의 수익자인 피고에게 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복을 구할 수 없다.

(1) E과 피고는 H공인중개사 I의 중개로 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 매매계약 체결 전에 E과 피고가 서로 아는 사이였다거나, 친인척 관계 등 가까운 사이에 있었다고 볼만한 근거는 없다.

(2) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 E 명의의 채권최고액 3억 7,200만 원의 근저당권외에는 별다른 등기사항이 없어서, 피고로서는 E이 채무초과 상태에 있다는 것을 의심하기 어려웠을 것으로 보이고, E에 대한 원고들의 소가 제기된 시기도 이 사건 매매계약 이후인 2017년이므로, 피고가 E과 원고들 사이의 분쟁상태를 알았을 것으로 보이지는 않는다.

(3) 이 사건 매매계약에서 정한 대금은 6억 3,000만 원으로, 계약금 5,000만 원은 피고 배우자인 D 명의의 통장 및 피고 명의의 통장에서 E의 계좌로 이체되었고, 잔금은 피고가 J조합에서 이 사건 부동산을 담보로 대출받아 지급하고, 이 사건 부동산의 임차인들에 대한 임대차보증금반환채무를 인수하고, E과 사이에 전세계약을 체결하는 방법으로 지급되었는바, 이와 같은 거래방식이 통상의 부동산매매계약을 벗어난 것으로 보기는 어렵다.

(4) 피고는 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사에게 중개수수료 370만 원을 지급하였는바, 앞서 인정한 사정들을 종합하여 볼 때, 이 사건 매매계약은 적어도 매수인인 피고의 입장에서는 그 내용과 동기, 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계라고 보인다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정성종