

서울중앙지방법원 2022. 4. 7 선고 2020가단5287160 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 에스엠파트너스

담당변호사 육삼신, 유태훈, 조세형

피 고 B

소송대리인 변호사 추연철

변 론 종 결 2022. 3. 3.

판 결 선 고 2022. 4. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 2019. 12. 26.

체결한 매매계약을 107,599,482원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 107,599,482원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 'D은행'이라 한다)은 2014. 9. 29. C에게 128,000,000원을 대출하였는데, 원고는 같은 날 C와 사이에 위 대출금의 지급 담보를 위하여 개인금융신용보험계약을 체결하였다. 나. D은행은 2018. 11. 29.경 원고에게 C가 위 대출금의 상환을 불이행하는 보험사고가 발생하였다고 통지하였고, 이에 따라 원고는 2019. 4. 5. D은행에게 보험금으로 132,394,081원을 지급하였다.

다. 2020. 11. 5. 기준으로 원고의 C에 대한 구상원리금 합계는 107,599,482원이 남아 있다.

라. C는 2019. 12. 26. 피고와 사이에, C가 피고에게 이 사건 아파트를 90,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 달 27일 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

마. C는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없었고, 채무초과 상태였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제3호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

(1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고가 C에 대하여 가지는 구상원리금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

(2) 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이고, 채무자의 사해 의사는 추정되는

것이며, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

위 법리에 따라 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에 의하면 C는 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하여 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 처분하였으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고를 해하는 사해행위가 되고, C의 사해 의사도 인정되며 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고는, 피고가 C와 이 사건 매매계약을 체결할 당시 선의였다는 취지로 주장한다.

(2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다고 할 것인데, 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 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

위 법리에 따라 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제4, 5호증, 갑 제8, 9호증, 을 제2 내지 4호증, 을 제8, 9호증, 을 제14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약과 관련하여 피고는 C에게 매매대금으로 90,000,000원을 지급하였는데, 그 무렵 이 사건 아파트의 시세는 150,000,000원 내지 160,000,000원 정도여서 시세와 매매대금 사이에 상당한 차이가 있는 점, ② 피고는 C에게 매매대금을 2019. 12. 26. 하루에 2회에 걸쳐 지급하였고, 이 사건 아파트에 관하여 다음날인 2019. 12. 27. 소유권이전등기를 마쳤는데, 이는 통상적인 매매 과정을 고려하면 이례적인 점 등에 비추어 피고가 여전히 악의의 수익자라는 의심이 들기는 한다. 그러나 앞서 든 증거, 을 제1호증, 을 제5, 6호증의 각 기재 및 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 매매계약 체결 과정 이전에는 C와

모르는 사이였던 점, ② 피고는 공인중개사 E의 중개하에 C와 이 사건 매매계약을 체결하였던 점, ③ 피고는 실제로 C에게 이 사건 매매계약의 매매대금을 모두 지급하였던 점, ④ 이 사건 매매계약의 매매대금이 이 사건 아파트의 시세와는 상당한 차이가 있으나, C가 최초에 이 사건 아파트를 110,000,000원 정도에 매물로 제공하였던 사정을 고려하면 매도 제공가와 실제 매매대금의 차이는 그 간격이 좁혀지는 점, ⑤ 이 사건 매매계약 체결 과정에서 피고가 C의 채무초과 사실을 알았다고 볼 만한 사정이 부족한 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 채무자인 C의 채무초과 사실을 알지 못하였다고 봄이 타당하다.

(3) 따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

다. 소결

결국 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김현석

목 록

(1동의 건물의 표시)

천안시 서북구 [] [] 아파트 [] 동

[도로명주소]천안시 서북구 []

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 22층 아파트

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 천안시 서북구 [] 대 23687.8㎡

2. 천안시 서북구 [] 대 25576.9㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제15층 [] 호 철근콘크리트 벽식구조 59.91㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권 49264.7분의 27.84. 끝.

