

수원지방법원 성남지원 2022. 1. 20 선고 2020가단215512 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 한국토지주택공사

소송대리인 법무법인 경연

담당변호사 성낙환, 이영자

피고 파산자 A의 소송수계인 파산관재인 B

변론 종결 2021. 12. 23.

판결 선고 2022. 1. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 24. 체결된 양도담보계약을 취소한다.
피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2019. 1. 28.
접수 제5748호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 주택도시기금을 재원으로 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 사업을 하고 있는 공법인이다. 원고의 전세임대주택 지원사업은 전세금의 약 5%에 해당하는 금액은 지원대상자가 부담하고, 약 95%에 해당하는 금액은 원고가 지원하는 방식으로 진행된다.

○ 원고는 2018. 12. 5.경 C와 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 주택'이라고 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 전세계약을 체결하였다. 위 계약에 따라 입주자 D은 계약일인 2018. 12. 5.에 계약금 6,000,000원을, 원고는 잔금일인 2019. 1. 2.에 잔금 114,000,000원을 C에게 각 지급하였다.

DOCUMENT: 전세계약서 내용(이미지 생략)

○ 그런데 C는 입주자 D에게 이 사건 주택을 인도하지 않고 그 대신 같은 건물 E호를 인도해주었고, 이를 알게 된 원고는 2019. 7. C에게 전세계약 목적물인 이 사건 주택을 3일 이내에 입주자 D에게 인도하지 않을 경우 이 사건 주택의 전세계약을 해지한다는 뜻을 통지하였다.

○ C는 2019. 1. 24. 피고와 사이에 이 사건 주택에 관한 양도담보계약을 체결하고 2019. 1. 28. 피고에게 양도담보를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

원고는 C가 입주자 D에게 이 사건 주택을 인도하지 않아 원고가 해지권을 행사함에 따라 C는 원고에 대하여 전세금 120,000,000원과 위약금 6,000,000원을 합한 126,000,000원을 지급할 채무를 부담하게 되었는데, 채무초과 상태에 있던 C가 이 사건 주택을 피고에게 양도담보로 제공한 것은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 주장함에 대하여, 피고는 선의의 수익자라고 주장한다.

나. 판단

채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당할 수 있다.

그리고 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명하여야 하는데, 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

이 사건에서 피고의 선의 여부에 관하여 보면, ① 피고 역시 2017. 7. 24.경 C의 모 F에게 전세금 127,000,000원을 지급하고 다세대주택에 관한 전세계약을 체결하고 입주한 세입자였는데, 2019. 1. 24.경 전세계약을 해지하기로 합의하고 다세대주택을 인도하였음에도 F로부터 전세금을 반환받지 못한 점, ② C는 위 다세대주택에 입주할 새로운 세입자로부터 보증금 127,000,000원을 받고도 원고에게 전세금을 돌려주지 않으면서 이 사건 주택을 담보로 제공할테니 전세금 변제시기를 2019. 3. 18.로 연기해달라고 부탁하여 이를 받아들인 피고가 이 사건 주택을 양도담보로 제공받은 점, ③ 그런데 이 사건 주택에는 이미 다른 세입자가 입주해 있어서 담보가치는 얼마 되지 않았던 것으로 보이고 당시 피고가 C의 자산상태를 알았다고 볼 만한 사정은 보이지 않는 점, ④ C가 위와 같이 약속한 시기에 전세금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 원고를 속여 전세금 변제기 유예의 재산상 이익을 얻은 혐의로 사기죄로 기소된 점, ⑤ 위와 같이 전세금을 돌려받지 못한 피고가 2020. 11. 24. 파산을 선고받기에 이른 점 등 앞서 든 각 증거와 을 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정들을 고려하면, 피고는 이 사건 주택의 양도담보 제공행위가 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다고 판단된다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

판사정상철

별지