

인천지방법원 부천지원 2022. 1. 18 선고 2020가단130898 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이준민

피고B

소송대리인 법무법인 산하

담당변호사 오현교

변론 종결2021. 10. 26.

판결 선고2022. 1. 18.

주 문

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

N

청 구 취 지

1. 피고와 C, D 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 5. 13. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C, D에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 2020. 6. 5. 접수 제66398호1) 로 마친 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주택과 대지인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통칭하여 '이 사건 부동산'이라 한다)은 E이 소유하고 있었다. E이 2020. 2. 13. 사망하자 그 부모로서 공동상속인인 C와 D은 상속을 원인으로 이 사건 부동산 중 각각 1/2 지분에 관하여 2020. 3. 24. 소유권이전등기를 마친 후, 2020. 5. 13. 피고와 사이에, C와 D이 피고에게 위 각 지분을 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 2020. 6. 5. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. 한편, 원고는 E에게 2019년경 총 5,600만 원을 대여하였는데, E이 위와 같이 사망하자 E의 공동상속인인 C와 D을 상대로 대여금 반환청구를 하였다. 이에 법원은 2020. 10. 6. "C와 D은 원고에게 각 28,000,000원 및 각 이에 대하여 2020. 8. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라."는 판결을 선고하였고(인천지방법원 부천지원 2020가단105083), 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장

원고는 위 판결로 확정된 대여금 반환채권(이하 '이 사건 채권'이라 한다)에 관하여 C와 D의 채권자인바, 채무자인 C와 D은 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하였으므로 혹은 위 매도로 채무초과상태에 이르거나 그 상태가 더 심화되었으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로서 수익자인 피고는 이 사건 부동산에 관하여 자신 앞으로 마쳐진 공유자전원지분전부이전등기에 대해 C와 D에게 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 매매계약으로 인해 C와 D이 채무초과상태에 빠지게 된다는 것을 전혀 알지 못하였으므로 선의의 수익자이다.

3. 판단

가. 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 수익자를 상대로 그 취소 및 원상회복을 청구할 수 있으나, 수익자가 그 행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 이를 청구할 수 없다(민법 제406조 제1항). 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 참조).

나. 살피건대, 을 제1, 2, 3, 6, 7, 8, 9. 12호증과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사실 및 사정에 비추어 보면, C, D과 피고 사이의 이 사건 매매계약의 거래조건은 정상적이고 피고는 이 사건 매매계약이 정하는 바에 따라 매매대금 지급을 하였으며, 달리 이 사건 매매계약의 진정성을 의심할 만한 특별한 사정이 없음을 알 수 있는바, 피고는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 그것이 C, D의 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것을 인식하지 못하였다고 봄이 타당하다. 그렇다면, 설령 C, D의 이 사건 매매계약 체결이 사해행위에 해당하고, 또 그에 따라 수익자인 피고의 악의가 추정된다고 하더라도, 피고의 악의의 추정은 반복되어 선의였음이 인정된다고 할 것이어서, 다른 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 원고의 주장은 이유 없다.

① C와 D은 2020. 3. 말경 인근의 공인중개사무소에 이 사건 부동산을 매물로 내놓았고, 피고는 위 사무소에 방문하였을 때 공인중개사로부터 이 사건 부동산을 소개받았으며, 결국 이 사건 매매계약은 위 공인중개사를 통해 이루어졌다. 또 아래와 같이 피고는 이 사건 부동산에 설정된 기존 가압류등기 말소와 피고 앞으로의 소유권이전등기의 경로도 법무사를 통해 하였던바, 매매대금의 잔금 지급 당일인 2020. 6. 5. 공인중개사와 법무사에 대한 수수료도 정상적으로 지급되었다.

② 이 사건 매매계약 체결 당시까지 C와 D은 이 사건 부동산의 주택 1층에서, 피고는 이 사건 부동산 인근에서 각각 거주했던 것으로 보이지만, 그러한 점만으로 당시 피고가 C와 D의 재정상황을 알았다고 볼 수 없고, 매도인인 C와 D이 이를 피고에게 알릴 이유도 찾을 수 없다. 이 사건 매매계약

체결 당시 이 사건 부동산에는 F은행의 2020. 3. 18.자 가압류등기(의정부지방법원 2020카단405, 청구금액 58,824,865원, 이하 '이 사건 가압류'라 한다)가 설정되어 있었으나, 이는 사망 전 E의 F은행에 대한 채무로 인한 가압류로 보일 뿐(이 사건 부동산의 매매가액에 비추어 보면 그 청구금액이 이례적으로 다액이라고 보기도 어렵다), 이를 두고 C와 D의 재정상황을 나타내거나 피고가 이를 알 수 있는 징표라고 보기 어렵다.

③ 2020. 5. 13.자 이 사건 매매계약에 따르면, 매매대금은 365,000,000원으로서, 계약금 40,000,000원 중 10,000,000원은 계약 체결 시에, 30,000,000원은 2020. 5. 14.에 지급하고, 잔금 325,000,000원은 2020. 6. 5.에 지급하기로 되어 있다. 특약사항에는 '이 사건 가압류는 매도인이 잔금 지급 전까지 말소하고, 이 사건 부동산의 주택 2층의 임대차계약(보증금 1,000만 원/월 차임 50만 원)은 매수인이 인수하며, 그 임대보증금을 매매잔금에서 공제한다'라고 규정되어 있다.

위 매매대금이 정상적인 가격의 범주를 벗어난 염가라고 인정할 만한 증거가 없고, 이 사건 매매계약이 정하고 있는 계약금과 잔금의 액수 및 지급기일 또한 이례적으로 보이지 않는다.

④ 피고는 이 사건 매매계약이 정하는 바에 따라 계약금과 잔금의 지급을 이행했다. 즉, 계약 체결일 당일인 2020. 5. 13. C와 D에게 10,000,000원을 현금으로 지급했고, 2020. 5. 14. D의 G조합 계좌로 30,000,000원을 입금하여 계약금 지급을 마쳤다.

또한 피고는 잔금 기일인 2020. 6. 5. F은행에 이 사건 가압류의 청구금액과 이자 합계액인 60,978,025원을 대신 변제하였다(이에 따라 이 사건 가압류는 2020. 6. 8. F은행의 가압류취소 및 집행해제 신청에 따라 2020. 6. 24. 가압류 말소등기가 마쳐졌다).

그렇다면 피고가 지급해야 할 매매잔금은 254,021,975원(= 매매대금 325,000,000원 - 피고가 인수한 임대차보증금 반환채무액 10,000,000원 - F은행에 대한 대위변제액 60,978,025원)이 되는데, 피고는 2020. 6. 5. 그중 250,000,000원은 수표로, 나머지 4,021,975원은 현금으로 C와 D에게 지급하였다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김성환

별지