

광주지방법원 해남지원 2023. 12. 19 선고 2023가단201918 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A단체

피고B

소송대리인 법무법인 새천년

담당변호사 정차범

변론 종결2023. 11. 14.

판결 선고2023. 12. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 전남 강진군 D 답 2,325.9m²에 관하여 2022. 3. 15. 체결된 매매계약을 취소한다.
피고는 C1) 에게 전남 강진군 D 답 2,325.9m²에 관하여 광주지방법원 강진등기소 2022. 3. 18.
접수 제2650호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 C과 아래와 같이 각 신용보증약정(이하 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

2013. 4. 1.	19,500,000원	대출일로부터 15년	19,500,000원	E조합
2016. 5. 31.	22,525,000원	대출일로부터 8년	26,500,000원	E조합
2017. 5. 25.	110,500,000원	대출일로부터 2년	130,000,000원	F은행
2017. 6. 26.	76,500,000원	대출일로부터 2년	90,000,000원	F은행
2020. 10. 12.	34,000,000원	대출일로부터 2년	40,000,000원	F은행

나. C은 이 사건 각 신용보증약정에 기초하여 E조합 및 F은행으로부터 대출을 받았다. C은 대출원리금의 지급을 연체하였고, 원고는 2023. 5. 12. C의 E조합에 대한 채무 12,411,472원, 6,512,836원, F은행에 대한 채무 113,856,712원, 78,381,347원, 32,572,956원을 대위변제하였다.

다. C은 2022. 3. 15. 피고와 전남 강진군 D 답 2,325.9m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 매매대금을 40,000,000원으로 정한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2022. 3. 18. 피고 앞으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

라. C은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 및 그 지상 저온창고 이외에 별다른 재산을 보유하고 있지 않았던 반면, E조합, F은행 등에 대한 채무를 부담하는 채무초과 상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다), 을 제1호증의 각 기재 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

C은 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마침으로써 채권자인 원고를 해하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 취소되어야 하고, 피고는 C에게 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 본안 전 항변에 관한 판단

피고는, C이 2022. 4. 하순경 대출금 채무를 대환의 방식으로 연장하기 위하여 원고의 영업장을 방문하였고, 대출이자의 상환을 위하여 이 사건 토지를 매도하게 되었다고 이야기한 사실이 있는바, 원고는 2022. 4. 하순경 이 사건 매매계약 사실을 알게 되었으므로, 그로부터 1년이 지난 2023. 5. 22. 제기된 이 사건 소는 채권자취소권 행사의 제척기간이 도과되었다는 취지로 주장한다.

그러나 피고의 위 주장 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 본안 전 항변에 관한 주장은 이유 없다.

다. 본안에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2016다263355 판결 참조).

앞서 인정한 사실, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 채권발생의 기초가 되는 이 사건 각 신용보증약정이 체결되어 있었던 사실, ② 원고는 이 사건 매매계약 체결로부터 약 5개월 전인 2021. 10. 21. 이 사건 토지에 관하여 가압류등기를 마쳤는데, 2021. 11. 10. 취하를 원인으로 2021. 11. 11. 위 가압류등기가 말소된 사실, ③ C은 이 사건 매매계약을 체결한 때로부터 약 7개월이 지난 2022. 10. 13.부터 대출금을 연체하기 시작한 점, ④ 원고는 2023. 5. 12. C의 채무를 대위변제한 점 등에 비추어 보면, 원고의 C에 대한 구상금 채권은 이 사건 매매계약 체결 당시 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립되었다고 봄이 타당하므로, 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 및 사해의사 C이 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 보았는바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 C의 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3) 피고의 선의 주장에 대한 판단 앞서 인정한 사실, 앞서 든 각 증거, 을 제2 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① C와 피고는 별다른 친분 관계가 있지는 않았던 것으로 보이는 점, ② C은 2021년경부터 이 사건 토지를 매도하려고 하였던 것으로 보이고, G은 2021년경 딸기재배를 목적으로 이 사건 토지를 매수하고자 하였는데, 농지취득자격증명을 받았으나 대출을 받지 못해 이 사건 토지를 매수하지 못하였다는 취지의 사실확인서를 작성하여 제출한 점, ③ 피고는 공인중개사 겸 법무사인 H을 통해 이 사건 토지를 매수하게 된 것으로 보이고, 2022. 3. 15. I공제회로부터 대출을 받아 이 사건 토지의 매매대금 4,000만 원을 실제로 지급한 점, ④ 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 4,000만 원이 현저히 불합리한 금액이라고 보기 어려운 점, ⑤ 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 별다른 권리제한등기가 설정되어 있지 않았고, 달리 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 자산상태의 악화나 이 사건 매매계약의 사해성에 대하여 의구심을 가질 만한 사정이 있었다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고는 선의의 수익자라고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 선의 항변은 이유 있고, 이와 다른 전제에서 한 원고의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김경준

1) 이 사건 소장의 청구취지 제2항의 'B'은 'C'의 오기임이 분명하다.