

수원지방법원 성남지원 2023. 5. 31 선고 2022가단206321 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 유한회사

피 고 B

변 론 종 결 2023. 4. 19.

판 결 선 고 2023. 5. 31.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 17. 체결된 매매계약을 14,798,592원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 14,798,592원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 D은 2017. 2. 10. C에게 1,100만 원을 상환기일 2022. 2. 10., 이율 연 27.9%로 정하여 대출하였다. C는 2018. 9. 2.경 위 대출에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 주식회사 D은 2019. 12. 2. 원고에게 위 대출금채권을 양도하였다.

나. C는 2018. 12. 17. 피고와 자신의 유일한 재산인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 3억 7,000만 원으로 한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 부동산에는 그 당시 다음과 같은 압류, 가압류, 임의경매개시결정, 근저당권설정 등기가 마쳐져 있었다.

순위번호	등기목적	접수일	등기원인	권리자 및 기타사항
갑구 4	압류	2018. 3. 6.	압류	권리자 국 처분청 경기광주세무서
갑구 5	가압류	2018. 3. 9.	가압류결정	청구금액 12,916,678원 채권자 경기신용보증재단
갑구 6	가압류	2018. 5. 29.	가압류결정	청구금액 19,686,308원 채권자 E 주식회사
갑구 7	가압류	2018. 8. 1.	가압류결정	청구금액 14,295,302원 채권자 F 주식회사
갑구 8	가압류	2018. 9. 20.	가압류결정	청구금액 7,626,180원 채권자 G 주식회사
갑구 9	임의경매 개시결정	2018. 11. 12.	임의경매 개시결정	채권자 H 주식회사
을구 16	근저당권설정	2016. 6. 10.	설정계약	채권최고액 345,600,000원 근저당권자 H 주식회사
을구 21	근저당권설정	2017. 6. 12.	설정계약	채권최고액 15,000,000원 근저당권자 주식회사 I

다. 피고는 2018. 12. 17. 이 사건 매매계약에 따른 대금의 지급을 위하여 이 사건 부동산에 관하여 위와 같이 가압류등기, 근저당권설정등기 등을 마친 C의 채권자들에게 합계 369,346,104원을 지급하였고, C에게 나머지 매매대금을 지급하였다.

라. 피고는 2018. 12. 17. 이 사건 부동산에 관하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 부동산에 위와 같이 마쳐져 있던 압류, 가압류, 임의경매개시결정, 근저당권설정 등기는 2018. 12. 19.부터 2018. 12. 31.까지 모두 말소되었다.

마. C는 이 사건 매매계약 당시 채무 초과 상태였다.

바. 원고는 서울북부지방법원 2021가소454767호로 C를 상대로 양수금 청구소송을 제기하였다. 위 법원은 2022. 4. 28. ‘C는 원고에게 21,119,610원과 그 중 10,967,419원에 대하여 2021. 12. 24.부터 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 선고하였고, 그 판결은 그 무렵 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8호증, 을 제1 내지 4, 7, 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, J의 금융거래정보제출명령에 대한 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 C의 채권자의 공동담보를 감소시키는 행위로서 원고에 대한 사해행위이다.

따라서 이 사건 매매계약은 원고의 C에 대한 채권액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 그 가액배상으로 피고는 원고에게 원고의 C에 대한 채권액을 지급할 의무가 있다.

나. 사해행위의 성립

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 할 것이다. 앞서 인정한 사실에 의하면, C가 한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정되므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

다. 피고의 선의 주장에 대한 판단

앞서 든 각 증거, 을 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉

피고가 C와 이 사건 매매계약 이전에 친분관계에 있었다거나 친인척관계라고 볼 만한 자료가 없는 점, 피고는 이 사건 부동산 인근 지역에서 영업활동을 하는 공인중개사의 중개를 통하여 C와 이 사건 매매계약을 체결한 점, 이 사건 매매계약의 대금 3억 7,000만 원이 당시 일반적인 거래가격에 비하여 특별히 저렴하게 정하여졌다고 보기 어렵고, 부동산의 상태나 권리관계의 복잡성 등이 반영된 금액으로 볼 때 수긍할 만한 수준인 점, 피고가 이 사건 매매계약의 매매대금 전액을 C의 채권자들 및 C에게 실제로 지급한 것이 은행 거래내역 등을 통하여 확인되는 점, 피고는 이 사건 매매계약 이후 얼마 지나지 않아 이 사건 부동산에 전입하여 현재까지 이 사건 부동산을 사용수익하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 그로 인하여 C의 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하므로, 피고는 선의의 수익자라고 할 것이어서 피고의 선의 항변은 이유 있다.

라. 소결론

피고의 선의가 인정되는 이상, 원고의 손해행위취소 및 가액배상 청구는 받아들이지 않는다.

3. 결론

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

판사 양상윤

목록

(1동의 건물의 표시)

하남시 K에 있는 L아파트 M동

[도로명주소] 하남시 N

철근콘크리트조 철근콘크리트박공지붕 23층

1층 내지 20층 각 433.296㎡

21층 내지 23층 각 123.344㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 하남시 K 대 22947.5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제5층 O호 철근콘크리트조 84.8049㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 22947.5분의 30.7195 끝.

