

춘천지방법원 강릉지원 2023. 5. 2 선고 2022가단33582 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 서울신용보증재단

소송대리인 법무법인 두현

담당변호사 김준동

피 고 A

소송대리인 변호사 강신원, 나연찬

변 론 종 결 2023. 3. 28.

판 결 선 고 2023. 5. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

가. B와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 B 지분에 관하여 2022. 4. 22. 체결한 매매계약은 8,781,570원 및 이에 대하여 2019. 10. 22.부터 2019. 12. 31.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 2020. 4. 9.까지는 연 7%의, 그 다음날부터 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율에 의한

금원의 범위 내에서 이를 취소한다.

나. 피고는 원고에게 위 가.항 기재 금원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 B와 신용보증약정을 체결하고 2015. 12. 28. B에게 보증원금 20,000,000원, 보증기한 2020. 12. 21., 보증방법 ‘개별보증’으로 된 신용보증서를 발급하여 주었고, B는 C은행에 위 신용보증서를 제출하고 대출을 받았다.

나. B가 C은행에 대한 대출금 채무를 변제하지 못하여 채권자인 C은행이 원고에게 보증채무이행을 청구하자 원고는 2019. 10. 22. C은행에 B를 대위하여 대출금채무를 변제하고 B를 상대로 서울서부지방법원 2020가소334053호로 구상금청구의 소를 제기하였다. 위 법원은 2020. 3. 10. ‘피고는 원고에게 8,781,570원 및 이에 대하여 2019. 10. 22.부터 2019. 12. 31.까지는 연 10%의, 그 다음 날부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 7%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라’는 내용의 이행권고결정을 하여 위 결정이 2020. 4. 24. 확정되었다.

다. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)은 B의 소유였는데, 2019. 10. 16. 채권자 D의 신청으로 창원지방법원 마산지원 E사건으로 임의경매 개시결정(이하 이와 같이 개시된 경매절차를 ‘이 사건 경매절차’라고 한다)이 이루어졌다가 매각결정기일인 2020. 10. 29.에서 매각불허가결정되었다. 그 후 신청채권자가 2022. 4. 25. 경매신청을 취하하여 경매절차가 종료되었다.

라. B는 2022. 4. 22. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 2022. 5. 6. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 매매계약을 원인으로 거래가액

72,811,057원에 소유권이전등기를 마쳐주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 B의 채권자인 원고에 대하여 사해행위에 해당하므로 원고의 B에 대한 대여금 및 이에 대한 지연손해금의 범위 내에서 이를 취소하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 것을 구한다.

3. 판단

가. 사해행위의 성립 여부

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조), 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제 자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제 자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 참조).

2) 판단

갑 제2, 4호증, 을 제1, 2, 3, 7호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신 결과와 변론 전체의 취지를 종합하면 아래 사실이 인정된다.

① 이 사건 매매계약 현재 B의 재산으로는 이 사건 경매절차에서 2019. 10. 28.을 기준으로 감정가액 267,554,000원으로 평가된 이 사건 부동산이 유일하다.

② 이 사건 부동산은 이 사건 경매절차에서 2020. 5. 21.과 2020. 6. 18. 및 2020. 7. 16.과 2020. 8. 20. 4회 유찰되었고, 그 과정에서 최저매각가격이 계속 저감되어 최종 최저매각금액은 109,590,000원으로 책정되었던 것으로 보이고, 2020. 10. 22. 제4차 매각기일에서 매수신청인이 존재하였으나 2020. 10. 29. 매각불허가결정되어 매각되지 못하였다.

③ 피고는 2022. 4. 22. B와 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 부동산에 설정된 순위번호 4번 근저당권자로 신청채권자인 D에게 그 때까지의 피담보채무 61,253,790원을 대위변제하였고 같은 날 D의 근저당권설정등기가 말소되었다. 한편 이 사건 부동산에 관하여는 2019. 12. 20.

창원지방법원 함안등기소 접수 제20647호로 채권자 주식회사 F이 가압류 등기를 마쳤었는데 피고는 2022. 4. 22. B의 F은행계좌로 9,419,084원을 입금하였고, 채권자인 F은행의 이 사건 부동산에 관한 가압류신청이 2022. 4. 27. 해제되어 2022. 5. 2. 그 가압류등기가 말소되었다. 또한 피고는 G 주식회사에 대한 B의 채무변제 명목으로 B의 H은행 계좌로 1,800,000원을 입금하였고, B의 I에 대한 채무 변제 명목으로 45,000원을, J회사에 대한 채무 변제 명목으로 293,183원을 입금하는 방법으로 이 사건 부동산의 매매대금을 모두 지급하였다.

위와 같은 사실관계에다가 위 1. 기초사실 및 앞서 든 각 증거와 변론 전체의 취지를 종합할 수 있는 다음 사정들을 보태어 보면 이 사건 매매계약이 이 사건 부동산을 부당한 염가로 매각한 것으로서 사해행위에 해당한다고 단정하기 어렵다.

① 이 사건 경매절차의 매각결정기일인 2020. 10. 29. 매각불허가결정되었음은 앞서 본 바와 같고 그 후 이 사건 매매계약이 체결된 2022. 4. 22.까지 경매절차가 진행되지 않았으며 이 사건 매매계약의 매각대금은 실제로 모두 B의 경매절차에서의 채권자들의 채무를 변제하는 데 사용되었고 그 결과 신청채권자가 경매를 취하하였다.

② 달리 피고가 B의 일부 채권자와 통모하여 원고 등 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 B의 일부 채권자들에게 변제하였다고 볼만한 특별한 사정도 인정하기 어렵다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

나아가 가사 이 사건 매매계약이 사해행위라고 하더라도 위와 같은 사정들 및 위 1. 기초사실 및 인정사실에다가 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래 사정들에 비추어 보면, 피고는 B와의 이 사건 매매계약이 B의 채권자인 원고를 해하는 사해행위임을 알지 못한 채 이 사건 부동산을 매수하였다고 봄이 상당하고, 이와 같은 취지의 피고의 선의 항변은 이유 있다.

① 피고는 2021년경 같은 교회의 교인을 통하여 B와 알게 되어 평소 B의 부탁으로 경매절차에서 2년

이상 매각되지 않고 있던 이 사건 부동산을 매수하게 된 것으로 보이기는 한다. 그러나 평소 B와 친족관계나 어떠한 거래관계가 있었던 것은 아니므로 이 사건 매매계약 당시 B의 구체적인 신용상태나 재산 상태까지 알 수 있었거나 알았던 것으로 보이지 않는다.

② 피고는 이 사건 토지를 인근에 위치한 K에 사후 기증할 목적으로 매수하였다고 주장하고 있는바 그 매수 동기가 허위라고 보이지 않고 앞서 살핀 바와 같이 이 사건 경매절차의 진행 과정에 비추어 그 매매대금이나 매매조건은 통상적인 것으로 볼 수 있고 피고가 이 사건 부동산의 매매대금으로 경매절차에서 배당요구를 하는 등으로 그 존재를 알 수 있었던 B의 다른 채권자들에 대한 채무를 모두 변제하였으므로 이 사건 매매계약 당시 피고에게 B의 일반채권자가 강제집행을 할 수 있는 책임재산을 감소시킬 목적이나 동기가 있었다고 보이지 않는다.

4. 결론

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

판사 조혜수

별지