

광주지방법원 순천지원 2024. 11. 6 선고 2023가단3999 판결 [사해행위취소 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김형수

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 허준, 법무법인 강울 담당변호사 서영기

변론 종결2024. 8. 21.

판결 선고2024. 11. 6.

주 문

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

N

청 구 취 지

1. 피고들과 소외 D 사이에,
가. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2021. 12. 14. 체결된 매매계약을 38,641,281원의 한도 내에서 취소하고,
나. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2022. 4. 6. 체결된 매매계약을 34,295,008원의 한도 내에서 취소한다.

2. 피고들은 원고에게 각 36,468,144원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 소외 D에 대한 채권

- 1) 원고는 소외 D(이하 '이 사건 채무자'라 한다)에게 2021. 10. 26. 40,000,000원, 같은 해 11. 2. 10,000,000원, 같은 달 17. 3,000,000원, 같은 해 12. 9. 10,000,000원, 같은 달 14. 83,000,000원을 대여하여 2021. 12. 14.경까지 이 사건 채무자에 대하여 합계 146,000,000원의 대여금 채권을 갖고 있었다.
- 2) 이 사건 채무자는 원고로부터 2021. 12. 20. 2,700,000원, 같은 달 23. 2,000,000원, 2022. 2. 16. 3,000,000원을 추가 차용하면서, 2022. 8. 10. 원고에게 대여금 채권액을 277,700,000원으로 하여 금전소비대차계약 공정증서를 작성해주었다.
- 3) 이 사건 채무자는 원고에 대하여 변제의 의사나 능력이 없이 위 기재와 같이 합계 157,700,000원을 송금받아 편취하였다는 사기죄 범죄사실로 2024. 1. 18. 징역 1년을 선고받았다(이 법원 2023고단1781호).

나. 이 사건 채무자의 보유 부동산 및 근저당권부 채무 현황

이 사건 채무자는 2022. 2.경 별지 목록 기재 각 부동산을 포함하여 아래 표 기재와 같이 4필지의 부동산을 소유하고 있었는데, 각 부동산에는 이를 공동담보로 하는 1번, 2번 및 3번 각 공동근저당권(근저당권자: E조합, F)이, 아래 표 1번 기재 부동산에 관하여 추가로 4번 근저당권(근저당권자: G)이 각 설정되어 있었다(구체적인 내역은 아래 표 기재와 같다).

1	광양시 H 답 2469m ²	1번 공동근저당권채권자 E조합채권최고액 616,800,000원(2020. 1. 22. 설정계약)	4번 근저당권 채권자 G채권최고액 40,000,000원(2021. 1. 21. 설정계약)
2	광양시 I 답 1438m ²	2번 공동근저당권채권자 F채권최고액 47,000,000원(2020. 2. 17. 설정계약)	

1	광양시 H 답 2469m ²	1번 공동근저당권채권자 E조합채권최고액 616,800,000원(2020. 1. 22. 설정계약)	4번 근저당권 채권자 G채권최고액 40,000,000원(2021. 1. 21. 설정계약)
3	순천시 J 전 1288m ²		
4	순천시 K 임야 206m ²	3번 공동근저당권채권자 F채권최고액 35,000,000원(2020. 8. 31. 설정계약)	

다. 피고들의 부동산 취득 및 근저당권부 채무 변제 경위

1) 별지 부동산 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다) 이 사건 채무자는 2021. 12. 14. 자신의 동생인 피고들과 사이에 이 사건 제2부동산에 관하여 거래가액을 180,000,000원으로 하여 매매계약을 체결했고, 피고들은 같은 날 이 사건 채무자에게 계약금으로 60,000,000원을 이체하였다.

피고들은 2021. 12. 17. 잔금 120,000,000원을 위 부동산의 1번 공동근저당권자인 소외 E조합에 지급했고, E조합은 같은 날 위 일부 변제 후 근저당권의 일부포기를 원인으로 위 부동산에 설정되어 있던 1번 공동근저당권설정등기를 말소해주었다.

이 사건 채무자는 2021. 12. 7. 피고들에게 위 부동산에 관하여 각 1/2 지분의 비율로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 2021. 12. 17. 이 사건 채무자는 위 부동산 매매계약금으로 받은 60,000,000원 중 26,500,000원을 위 부동산의 2번 및 3번 공동근저당권자인 F에게 변제한 다음, 일부포기를 원인으로 위 부동산에 설정되어 있던 2번 및 3번 근저당권설정등기를 말소하였다.

2) 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다) 이 사건 채무자는 2022. 4. 6. 피고들과 사이에 이 사건 제1부동산에 관하여 거래가액을 326,000,000원으로 하여 매매계약(이하 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결했고, 피고들은 같은 날 및 다음날 2회에 걸쳐 43,000,000원씩 86,000,000원을 이 사건 채무자에게 지급했다.

피고들은 매매잔금으로 2022. 4. 8. 120,647,000원, 같은 달 12. 120,695,500원을 각 위 부동산의 1번 공동근저당권자인 E조합에 지급했고, E조합은 2022. 4. 12. 위 일부 변제 후 근저당권의 일부포기를 원인으로 위 부동산에 설정되어 있던 1번 근저당권설정등기를 말소해주었다.

이 사건 채무자는 2022. 4. 12. 위 부동산에 관하여 피고들에게 각 1/2 지분의 비율로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 채무자는 2022. 4. 12. 위 부동산 매도대금으로 받은 돈 중 40,588,000원을 위 부동산의 2번 및 3번 공동근저당권자인 F에게 변제하였고, F은 같은 날 해지를 원인으로 위 부동산에 설정되어 있던 2번 및 3번 근저당권설정등기를 말소하였다(F은 위 다.항 기재 표 순번 3, 4항 기재 각 부동산에 남아 있던 2번 및 3번 공동근저당권도 2022. 4. 7. 일부포기를 원인으로 모두 말소하였다).

또한 이 사건 채무자는 2022. 4. 7.경 위 부동산 매도대금으로 받은 돈 중 30,000,000원을 위 부동산의 4번 근저당권자인 G에게 변제한 다음, 4번 근저당권도 말소하였다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같음), 을 제1 내지 3, 8, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장

원고는 채권자취소권의 행사로서 피고들을 상대로 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 채무자와 피고들 사이에 체결된 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)의 (일부)취소 및 가액배상 방식의 원상회복을 구하고, 피고들은 ① 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이 사건 채무자는 무자력이 아니었고, 피고들과 체결한 매매계약은 그 매도대금으로 다액의 대출금을 우선 변제함으로써 이자상환의 부담에서 벗어나려는 자구책이었을 뿐 사해행위라고 할 수 없으며, ② 설령 사해행위로 인정된다 하더라도 자신들이 선의의 수익자임을 주장한다.

3. 판단

가. 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되나 그 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 하고, 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원

2015. 7. 23. 선고 2014다19073 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 사해행위 성립여부 앞서 든 각 증거, 이 법원의 광양시에 대한 과세정보제출결과, E조합에 대한 각 금융거래정보제출결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 채무자는 이 사건 각 매매계약 당시 위 1.의 다.항 표에 기재된 4필지의 부동산 외에 특별히 다른 적극재산을 보유하고 있지 않았는데, 위 각 부동산의 2020. 1. 16. 기준 감정평가액은 합계 735,494,000원이었던 사실, 같은 표에 기재된 각 근저당권의 이 사건 각 계약 무렵 실제 피담보채무액은 합계 611,088,000원(1번 공동근저당권의 2021. 12. 17.경 피담보채무액 514,000,000원+ 2번 및 3번 공동근저당권의 실제 피담보채무액 67,088,000원 + 4번 근저당권의 실제 피담보채무액 30,000,000원)으로 위 각 부동산에 관하여 일반채권자들에 대한 공동담보가치가 약 124,406,000원(감정평가액 735,494,000원-각 근저당권의 피담보채무액 611,088,000원)에 불과한 반면에, 이 사건 채무자는 위 각 근저당권의 피담보채무 외에도 광주광역시에 대한 체납금 채무, 원고에 대한 이 사건 공정증서 상의 277,700,000원 상당의 대여금 채무 등 적극적 재산을 훨씬 초과하는 채무를 부담하고 있었던 사실이 인정된다. 따라서 이 사건 채무자는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다고 할 것인바, 이 사건 각 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 감소시킨 행위로서 원고에 대한 사해행위에 해당하고, 이 사건 채무자와 수익자인 피고들의 사해의사 역시 추정된다.

2) 피고들의 선의인정 여부 앞서 든 증거, 을 제3호증의 2, 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 피고들에게는 이 사건 각 매매계약으로 인하여 이 사건 채무자의 일반채권자들을 해한다는 인식이 없었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고들의 선의 항변은 이유 있다.

① 피고들은 이 사건 채무자가 자신들의 오빠이기는 하나, 장남이라는 이유로 여동생인 피고들이 있음에도 몰래 아버지 소유의 4필지 부동산을 단독으로 증여받아 간 이후 서로 연락을 끊고 지내왔는데, 어느 날 이 사건 채무자가 채무변제를 위해 부친으로부터 증여받은 토지를 매도하려 한다는 소문을 듣고, 부친이 상심하실 것이 걱정되어 차라리 자신들이 이를 매수하겠다고 제안해 이 사건 각 매매계약에 이른 것으로 피고가 원고 등 다른 일반채권자들에 대하여 다액의 채무를 지고

있는 등의 구체적 사정까지는 몰랐다고 주장한다. 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 채무자가 이 사건 제1, 2부동산에 관하여 2015. 2. 6.자, 위 1. 나.항 기재 표 순번 3, 4항 기재 각 부동산에 관하여 2017. 7. 14.자 각 증여를 원인으로 부친으로부터 소유권이전등기를 경료받은 사실에 인정되는데, 그렇다면 위와 같은 연유로 이 사건 채무자와 피고들이 이 사건 매매계약 이전까지 수년간 연락을 하지 않고 서먹하게 지내왔다는 피고들의 주장에 신빙성이 있다.

② 2020. 1. 16. 기준 이 사건 제1부동산의 시가는 335,784,000원, 제2부동산의 시가는 195,568,000원으로 감정되어 각 이 사건 매매계약에서 정한 대금 326,000,000원, 180,000,000원과 크게 차이가 나지 않는다.

③ 피고들은 다른 금융기관 등에서 대출까지 받아 이 사건 각 매매계약에 따른 대금을 실제 지급하였고, 지급한 대금의 대부분이 우선변제권이 있는 근저당권자에 대한 채무의 변제에 소요되었다.

④ 이 사건 각 매매계약 체결 당시 부동산 등기부등본 상으로는 기존에 설정되어 있던 공동근저당권, 근저당권 외에 다른 채권자들에 의한 보전처분 등은 등기되어 있지 않았고, 당시 이 사건 채무자 소유 4필지의 각 부동산의 담보가치가 기설정된 각 담보물권의 피담보채무액을 일응 초과하고 있었던 점에 비추어 보더라도 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들이 이 사건 채무자의 채무초과상태 등을 의심하기는 어려웠을 것으로 보인다.

다. 소결

따라서 수익자인 피고들의 악의를 전제로 하여 이 사건 각 매매계약을 일부 취소하고 그 원상회복(가액배상)을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

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

판사백주연

별지