

광주지방법원 2024. 12. 18 선고 2024가단511146 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 21세기종합법률사무소

담당변호사 서일석

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 이민지

변론 종결2024. 11. 13.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고와 주식회사 C 사이에 2023. 5. 11. 체결된 부동산매매계약을 취소하고, 피고는 원고에게 광주지방법원 2023. 5. 19. 접수 제70139호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 주식회사 C(이하 소외회사'라 한다)에 대한 채권

원고는 소외회사를 상대로 물품대금 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 2023. 4. 26.

'소외회사는 원고에게 136,167,230원 및 그 지연손해금을 지급하라'는 지급명령이 내려져 같은 해 5. 17. 확정되었다(광주지방법원 2023차전108638).

나. 소외회사와 피고 사이의 이 사건 매매계약 체결

1) 소외회사는 2023. 5. 11. 공인중개사 D의 중개로 피고에게 별지목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 6억 2,000만 원에 매도하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서 피고로부터 계약금 6,000만 원을 지급받았고, 당시 잔금 지급기일은 2023. 5. 30.로 정하였다.

2) 소외회사와 피고는 잔금 일정을 앞당기기로 하고 2023. 5. 19. 피고가 소외회사에게 위 매매계약에 기한 잔금을 지급함과 동시에 소외회사로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전에 필요한 서류를 넘겨받아 같은 날 법무사를 통해 관할등기소에 위 부동산에 관한 소유권이전등기신청을 하여, 원고 명의로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제7 내지 12, 19호증(가지번호 포함)의 각 기재, 광주광역시 북구청에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는, 소외회사가 채무초과상태에서 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매도한 것은 원고를 포함한 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 주장하면서, 채권자취소권의 행사로써 위 매매계약의 취소 및 그에 따른 원상회복으로서 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

원고의 소외회사에 대한 위 지급명령에 기한 물품대금 채권은 소외회사와 피고 사이의 이 사건 매매계약 체결 전에 발생된 것이므로, 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립 여부

채무초과상태의 채무자인 소외회사가 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 소외회사의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, 소외회사의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

- 1) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 소외회사의 위 매도행위가 원고를 비롯한 일반채권자를 해함을 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.
- 2) 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 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 참조).
- 3) 살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제4 내지 6, 13 내지 15, 20 내지 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 다음과 같은 사실이 인정된다.
 - ① 공인중개사 D는 2023. 4. 12.경 소외회사로부터 이 사건 부동산의 매도 의뢰를 받아 이를 E에 매물로 등록하였고, 피고는 위 매물을 보고 D에게 요청하여 2023. 5. 10.경 이 사건 부동산을 직접 둘러본 후 2023. 5. 11. D의 중개로 소외회사와 이 사건 매매계약 체결하였다. 이 사건 매매계약 체결 당시에는 이 사건 부동산의 등기부등본에 시가에 미달하는 채권최고액으로 주식회사 F의 근저당권설정등기(이하 'F의 근저당권'이라 한다)가 경료되어 있었을 뿐이고, 가압류나 압류 등기가 전혀 없었다.
 - ② 소외회사는 2023. 5. 18.경 피고에게 이 사건 매매계약에서 정한 특약사항인 매도인의

용도변경의무를 완료하였으니 잔금 일정을 앞당기자는 요청을 하였고, 피고가 이에 동의하여 그 다음날인 2023. 5. 19. 잔금 지급과 동시에 피고가 법무사를 통해 관할등기소에 F의 근저당권의 말소등기 신청서 및 등록번호 '제70139호'로 이 사건 소유권이전등기 신청서를 접수하였다. 그런데 소외회사의 채권자인 G 주식회사(이하 G'이라 한다)의 신청에 의하여 이 사건 부동산에 관하여 광주지방법원 H로 2023. 5. 19.자 강제경매개시결정(이하 '이 사건 강제경매개시결정'이라 한다)이 내려졌고, 이에 따라 같은 날 등록번호 '제69750'호로 이 사건 소유권이전등기 신청서 접수 직전 위 경매개시결정에 관한 등기촉탁이 이루어졌다.

③ 피고는 2023. 5. 23. 위 법무사를 통해 등기 완료 여부를 확인하던 중 이 사건 부동산에 이 사건 강제경매개시결정에 관한 등기가 마쳐졌음을 알게 되었고, 이에 공인중개사 D에게 항의를 하자 D는 사기 피해를 당한 것으로 보인다면 같은 날 경찰에 112 신고를 하였고, 피고의 항의를 받은 소외회사 대표는 피고에게 위 경매 사건을 해결하겠다고 약속하였다.

④ 피고는 2023. 5. 24. 오전경 광주북부경찰서에 소외회사 대표를 상대로 사기 혐의로 고소장을 제출하였다가, 같은 날 이 사건 강제경매개시결정의 신청이 취하되었다는 사실을 소외회사의 연락을 받아 확인한 후 같은 날 고소를 취하하고, 위 고소장을 반환받아왔다.

4) 위와 같은 사정에 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금이 시가보다 현저히 저렴한 것으로 보이지 않는 점, 피고의 대표가 소외회사의 대표와 친인척관계 등 특별한 관계에 있는 것으로 보이지 않고, 피고가 공인중개사를 통해 매물로 나온 이 사건 부동산을 소개받고, 공인중개사의 중개로 이 사건 매매계약을 체결한 점, 피고는 이 사건 매매계약에 기한 대금을 모두 지급하였는바, 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알면서도 이 사건 부동산을 매수할 만한 특별한 동기나 이유를 찾아볼 수 없는 점, 피고가 이전등기를 신청할 당시 이 사건 강제경매개시결정에 관한 등기에 관한 촉탁이 먼저 이루어지기는 하였으나 통상 등기 완료에 시일이 걸리고, 위 촉탁 즉시 이 사건 부동산의 등기부등본에 촉탁에 기한 등기가 완료되지는 않았던 것으로 보이는 점, 소외회사의 대표가 위 경매를 해결하겠다는 약속을 이행하여 실제 위 경매개시신청이 취하되기도 한 점 등에 비추어 보면 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 그로 인하여 소외회사의 일반채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하므로, 피고에 대한 악의의 추정은 반복되었다고 봄이 타당하고, 원고가 제출한

증거만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다(피고가 이전등기를 접수한 2023. 5. 19.경

'경매개시결정사건이 접수되어 처리 중'이라는 점이 이 부동산의 등기부등본에 나타나 있어 이 사건 강제경매개시결정에 관한 등기촉탁이 마쳐진 사실을 알았다고 보기 어렵고, 설령 피고가 2023. 5.

19.경 위 강제경매개시결정 등기촉탁이 이루어졌다는 사실을 알고 있었다고 하더라도 수익자의 선의 여부는 수익자와 채무자 사이의 법률행위 당시인 이 사건 매매계약 체결 당시를 기준으로 판단하여야 하는바, 당시 F의 근저당권을 제외한 압류, 가압류 등이 없어 소외회사에 대한 일반채권자들의 존재를 피고가 인식하지 못하였을 것으로 보인다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각한다.

판사김혜선

별지