

대구지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나317272 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나317272 판결

대구지방법원 2023. 6. 22 선고 2021가단132261 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 C

소송대리인 변호사 박기대

변론종결 2024. 3. 7.

판결선고 2024. 4. 4.

제1심판결 대구지방법원 2023. 6. 22. 선고 2021가단132261 판결

주문

- 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
- 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
- 원고와 피고 사이에 생긴 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

제1심 공동피고 B과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 6. 28. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 제1심 공동피고 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2021. 7. 1. 접수 제280734호로 경료한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라[제1심판결 중 제1심 공동피고 B(이하 'B'이라고만 한다)에 관한 부분은 분리확정되어 이 법원의 심판범위에서 제외되었다].

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 직장동료인 소외 D의 처제인 B에게 2019. 12. 5. 6,220,000원, 2019. 12. 6. 20,000,000원, 2020. 2. 28. 15,000,000원, 2020. 5. 18. 15,000,000원, 2020. 6. 6. 10,000,000원, 2020. 6. 29. 17,000,000원, 2020. 7. 15. 8,700,000원, 2020. 8. 21. 7,800,000원, 2020. 9. 10. 10,000,000원, 2020. 9. 18. 18,000,000원 등 10회에 걸쳐 합계 127,720,000원을 대여하였다.

나. 피고는 2021. 6. 28. B으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 140,000,000원에 매수하기로 하면서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 계약금 15,000,000원은 계약일에 지불하고, 잔금 125,000,000원은 이 사건 부동산 임대보증금 125,000,000원 반환채권을 피고가 승계하는 것으로 갈음하기로 하였다.

다. 피고는 2021. 6. 28. B이 위임한 공인중개사 F에게 계약금 15,000,000원을 이체하였고, F은 B에게 2021. 6. 28. 10,000,000원, 2021. 6. 30. 3,000,000원(B과 F이 합의한 중개수수료 등

2,000,000원을 제한 나머지), 총 13,000,000원을 이체하였다.

라. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 인천지방법원 등기국 2021. 7. 1. 접수 제280734호로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 매매계약 체결 무렵 B은 채무초과의 상태였고, 이 사건 부동산이 그의 유일한 재산이었다.

바. 이 사건 부동산이 속한 다세대주택(인천 서구 G에 있는 H아파트)의 2016년부터 2021년 사이의 실거래가는 다음과 같다.

거래일시	층	거래금액(만원)	전용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
2016. 12. 17.	2	14,300	41.275	26.34	
2019. 5. 5.	2	11,500	41.275	26.34	
2019. 12. 27.	3	13,800	41.275	26.34	
2020. 6. 13.	5	14,500	41.275	26.34	
2021. 3. 8.	5	15,500	41.275	26.34	
2021. 3. 9.	5	15,500	43.694	27.88	
2021. 6. 28.	5	14,000	44.761	28.56	이 사건 매매계약

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6, 7, 8호증, 을다 제1 내지 4, 6 내지 12, 16, 18호증의 각 기재, 제1심 증인 I의 증언, 제1심법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 제1심법원의 E기관에 대한 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 인정사실에 의하면, 원고는 2019. 12. 5.부터 2020. 9. 18.까지 B에게 총 127,720,000원을 대여하였고, 원고의 B에 대한 대여금채권은 이 사건 매매계약체결일인 2021. 6. 28. 이전에 성립한 것이 분명하므로 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립여부

1) 채무초과상태의 채무자가 유일한 재산인 부동산을 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 경료해 준 것은 특별한 사정이 없는 한 채권자를 해한다는 사정을 알고서 한 사해행위에 해당한다(대법원

2003. 3. 25. 선고 2002다62036 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, B이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었고, 위 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 일반채권자들의 공동담보의 부족을 초래하는 행위로서 사해행위에 해당한다.

다. B의 사해의사

앞서 살핀 B의 재산상태와 채무액, 이 사건 매매계약 체결일시 등에 비추어 B은 이 사건 매매계약으로 인하여 원고를 포함한 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 결과를 가져오게 된다는 것을 충분히 알았다고 할 수 있고, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

라. 피고의 선의항변

1) 피고는, 피고를 대리한 아들 J을 통하여 부동산 갹투자를 할 목적으로 공인중개사에게 부동산 매물물색을 의뢰하였고, 여러 매물을 소개받아 확인하던 중 이 사건 부동산을 매수하게 된 것으로 B의 재산상황 또는 채무관계를 알지 못하는 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다.

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 할 것이다. 그리고 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제 되고 수익자의 선의에 과실이 있는지는 문제가 되지 아니한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

3) 살피건대, 앞서 인정한 사실 및 증거에 을다 제15호증(가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합해보면 피고는 이 사건 매매계약 당시 B의

채권자를 해한다는 사실을 알지 못했다고 봄이 타당하므로, 선의의 수익자로 판단된다.

① 피고의 아들 J은 2021. 5.경부터 공인중개사 I에게 인천 지역 빌라 매수관련 중개의뢰를 하였고, I은 이 사건 부동산 외에도 여러 부동산을 J에게 소개하였다. 그러다가 피고가 J을 통하여 2021. 6. 28. I에게 갭투자 할 빌라를 구해달라고 부탁하자 I이 B 소유의 이 사건 부동산을 소개하였다. 피고가 이 사건 매매계약 체결 이전에 B에 대하여 알았다거나 B와 친족관계 또는 특별한 인적 관계, 경제적 관계에 있었음을 인정할 증거가 없다.

② B은 공인중개사 F의 중개로 이 사건 매매계약을 체결하였는데, F과 B의 전화통화 녹취록에 의하면, F은 이 사건 소송이 제기되기 이전에 B이 원고에게 채무가 있다는 사실이나, B이 무자력상태에 있었던 사실을 몰랐던 것으로 보여 F이 피고의 공인중개사 I에게 이와 같은 B의 채무관계를 전달할 수는 없었을 것으로 보인다.

③ 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 부동산이 속한 다세대주택 중 이 사건 부동산과 유사한 면적의 부동산들이 2020. 6. 13.부터 2021. 6. 28.까지 총 4건이 거래되었는데, 거래대금은 145,000,000원 내지 155,000,000원으로 형성되었고, 이 사건 매매계약의 매매대금은 위 거래대금 범위 내에 해당한다. 당시 이 사건 부동산 주변의 시세가 오르고 있었다고는 하나, 이 사건 부동산은 ‘급매1)’ 물건이어서 매도인인 B이 시세보다는 저렴하게 매도를 희망하고 있었는데, B이 매도를 희망한 가격도 통상의 급매 물건 정도라고 보이고, 시장형성가격에 비해 현저히 저렴하다고 보이지도 않는다.

④ 피고가 계약금을 B의 공인중개사인 F에게 이체하기는 하였으나, 이 사건 부동산이 주변 시세에 비해 저렴하였으므로 피고로서는 계약금을 빠르게 입금하여 매수희망의사를 밝힐 필요가 있었던 것으로 보이는 점, 거래관행상 부동산 소유주가 자신이 신뢰하는 공인중개사에게 계약금 수령권한을 위임하는 경우도 적지 않은 점, F은 잔금일 이전 B에게 피고로부터 받은 계약금을 중개수수료 등을 제외하고는 모두 이체한 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고가 F에게 이 사건 매매계약의 계약금을 이체하였다고 하여 이를 비정상적인 매매계약이라고 단정하기 어렵다.

⑤ 피고와 B이 이 사건 부동산의 인도 및 등기 이전일을 계약 2일 후인 2021. 6. 30.로 약정하기는 했으나, 임대차보증금 125,000,000원을 승계하기로 하여 계약금 15,000,000원을 지급하면

매수인인 피고가 현실적으로 이행하여야 할 의무는 모두 다한 것이므로 이와 같은 계약의 내용이 현저히 거래관념에 반한다고 보이지도 않는다.

마. 소결

피고는 이 사건 매매계약에 있어서 선의의 수익자에 해당하므로 원고의 피고에 대한 사해행위 취소 청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로, 이를 취소하고 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

재판장 판사 정진우, 판사 김정일, 판사 손윤경

별지

1) 매도인이 부동산을 빠르게 처분해야하는 사정이 있을 경우, 통상 거래되는 시세에서 10~20%를 낮추어 매도를 희망한 부동산을 의미한다.