

대전지방법원 홍성지원 2024. 4. 26 선고 2023가단36711 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 충남신용보증재단

소송대리인 법무법인 서도

담당변호사 채윤주

소송복대리인 변호사 장언석

피 고 1. A

2. B

3. C

변 론 종 결 2024. 3. 15.

판 결 선 고 2024. 4. 26.

주 문

1. 피고 A, B은 연대하여 원고에게 10,562,041원 및 이중 10,031,345원에 대하여는 2022. 12. 8.부터 2023. 10. 31.까지는 연 7%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 원고와 피고 A, B 사이의 소송비용은 위 피고들이, 원고와 피고 C 사이의 소송비용은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 충남 서천군 D 전 271㎡(이하 'D 토지'라 한다)에 관하여, ① 피고 A과 피고 C 사이에 2022. 5. 20. 체결한 매매계약을 취소하고, ② 피고 C은 피고 A에게 대전지방법원 장항등기소 2022. 5. 24. 접수 제6726호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 A은 2003. 12. 1. D 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2019. 6. 20. 피고 A의 E은행 대출에 대해 신용보증을 하였고, 피고 B은 이에 대해 연대보증하였으며, 위 신용보증을 2023. 6. 9.까지 연장되었다.

다. 피고 C은 2022. 5. 20. 피고 A으로부터 D 토지를 매매대금 3,000,000원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 A에게 3,000,000원을 지급하였으며, 2022. 5. 24. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2022. 12. 8. 피고 A의 E은행 대출금 채무 10,106,545원을 대위변제하였다.

마. 피고 A의 원고에 대한 채무는 미변제 구상원금 10,031,345원 등 합계 10,562,041원이 남아 있다.

[인정근거] ① 피고 A, B에 대하여: 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항, ② 피고 C에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A, B에 대한 청구 부분에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고 A, B은 연대하여 원고에게 10,562,041원 및 이중 구상원금

10,031,345원에 대하여는 대위변제일인 2022. 12. 8.부터 소장 부분 송달일인 2023. 10.

31.까지는 약정이율인 연 7%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구 부분에 관한 판단

가. 피고 C이 선의의 수익자에 해당하는지 여부에 관해 살핀다.

나. 채권자취소권은 일반적인 강제집행절차와 달리 이미 행하여진 처분을 부인하는 제도로써, 채무자가 가진 재산처분의 자유를 제한하고 거래상대방인 제3자의 이해에 중대한 영향을 미치므로 그 요건은 채권자를 위한 책임재산 보전을 위하여 불가결한 범위 내로 한정되어야 하고, 그 허용에 있어서도 채권의 권능강화와 거래안전의 보호라는 두 가지 이익의 신중한 이익형량이 이뤄져야 한다. 다. 위 기초사실과 을 제1 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 등을 종합해 보면, 피고 C은 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 이 사건 부동산을 매수한 선의의 수익자로 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 피고 C이 피고 A과 인근에 주소를 두고 있을 뿐 친인척관계 등에 있지 않고, D 토지에 저당권이나 가압류·압류 등이 없는 점 등을 감안해 보면, 피고 C으로서는 피고 A의 신용상태 등을 알 수 있었다고 보기 어렵고, 그 신용상태를 의심할만한 여지도 없었다고 판단된다.

② 매매대금이 공시지가나 원고가 사적으로 평가한 가격보다 낮은 것은 사실이다. 그러나 별지 토지 현황과 같이 D 토지는 갈고리 형태를 띠고 있고 그 지목(‘전’)과 달리 농사를 지을 수 있는 토지가 아닌 점(농지취득자격증명이 발부되지 않는 토지임), 그 주변에 건물과 토지들의 통행로는 물론 피고 C이 살고 있는 주택이 공로로 출입하기 위한 유일한 통행로로 기능하고 있는 사정 등을 감안할 때, 통상적인 부동산중개 등을 통해서는 매매가 원활하게 이뤄지리라고 기대하기 어렵다. 게다가 피고 C으로서의 주택의 통행을 위해 D 토지에 대한 매수의사를 여러 차례 밝혀 왔을 것으로 보이고, 오랜 기간 D 토지를 보유해 오던 피고 A의 매각의사에 곧바로 매매계약을 체결하고 이전등기까지 단번에 마친 것을 보면, 이 사건 매매계약에서 정해진 매매대금이 부당하게 염가로 정해진 것이라고 단정하기 어렵고, 이러한 거래에 대해서도 설명이 가능하다.

③ 달리 피고 C이 피고 A의 급박한 자금사정을 알면서도 D 토지를 매수할 만한 동기와 이유를 찾기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 A, B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어

기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이흥관

별지