

서울중앙지방법원 2024. 7. 24 선고 2023나49075 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 7. 24 선고 2023나49075 판결

서울중앙지방법원 2023. 8. 9 선고 2021가단5361515 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 송상헌

피고, 항소인 C

소송대리인 변호사 최한신

변론종결 2024. 5. 29.

판결선고 2024. 7. 24.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 8. 9. 선고 2021가단5361515 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 20. 체결된 매매계약을 8,443,657원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 8,443,657원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 제1심판결 ‘1. 인정사실’ 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 청구원인에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 제1심판결 ‘2. 청구원인에 관한 판단’ 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

3. 피고의 선의 항변에 관한 판단

가. 관련 법리

어느 시점에서 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따짐에 있어서는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 이를 판정하여야 할 것이고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 이루어진 날을 표준으로 판정할 것이다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결, 2002. 7. 26. 선고 2001다73138, 73145 판결 등 참조).

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 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

피고는 이 사건 매매계약 당시 위 매매가 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 항변한다. 을 제1 내지 34호증의 각 기재 또는 음성에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정, 즉 D과 피고 측과의 관계, 피고 측에서 이 사건 매매계약에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 매매대금의 결정이나 전체 대금의 지급과정은 물론 매매계약의 이행이 완결된 이후 피고 측에서 그 매수한 이 사건 부동산에서 실제로 거주하고 있는 거래 이후의 정황, 이 사건 매매계약과 관련하여 피고 측에 거래의 정상성을 의심할 만한 특별한 사정이 없는 점 등을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 당시 피고는 위 매매가 D의 일반채권자들을 해하는 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 상당하다. 피고의 선의 항변은 이유 있다.

1) D은 협의분할에 의한 상속으로 취득한 이 사건 부동산을 2020. 11.경 생활정보지(G)에 ‘급매 9,000만 원, 즉시입주가능(6,500만 원 대출 안고 사실 분)’이라는 내용으로 매물로 내놓았다. 이 광고를 본 피고의 모친 H가 피고를 대신하여 D에게 연락하여 2020. 11. 17. D과 만나 현장을 확인하고 거래가액을 흥정한 뒤 이 사건 부동산을 87,000,000원에 매수하기로 하는 내용으로 이 사건 매매계약을 구두로 체결하고 당일 계약금 1,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매계약은 이처럼 생활정보지 광고를 매개로 이루어졌고, 그 이전까지 D과 피고 및 피고의 모친은 서로 알지 못하였던 생면부지의 관계였으며, 그 매매금액은 계약 당시 이 사건 부동산의 시가에 상당하는 금액이었다.

2) 위 매매계약 체결 다음 날인 2020. 11. 18. 이 사건 부동산 위에 I카드의 가압류등기가 경료되었다. 한편 이 사건 부동산을 매수하면서 그 위에 설정된 E조합의 기존 근저당권을 말소하기 위해 J조합로부터 대출을 받고자 하였던 피고 측은 2020. 11. 27.경 대출처로부터 위 가압류등기로 인해 대출이 불가능하다는 통지를 받고 위 가압류등기 사실을 알게 된 직후 D에게 위 사실을 고지하였고, D과 협의하여 2020. 12. 2. 이 사건 부동산의 소유권등기를 먼저 넘겨받은 다음 날인 2020. 12. 3. I카드에 9,515,519원을 송금하여 이후 위 가압류등기를 말소시켰으며, 추후 2020. 12. 16.경 J조합로부터 받은 대출금과 자신이 가진 자금으로 이 사건 부동산 위에 설정된 E조합의 기존 근저당권 대출채무 원리금 57,230,448원을 변제하여 그에 따라 위 근저당권을 모두 소멸시키는 동시에 그 말소등기업무를 담당한 법무사 K에게 수수료 116,030원을 송금하는 한편으로 D에게 나머지 잔대금 19,154,033원을 지급함으로써 이 사건 부동산의 매매대금을 전부 지급하였다.

3) 피고는 가족들과 함께 살던 기존 거주지의 임대차계약 만료시점이 다가오자 실거주 목적으로 이 사건 부동산을 매수하여 그 매매대금을 모두 지급하고 가족들과 2021. 1. 3. 이사한 후 현재까지 이 사건 부동산에서 거주하고 있는바, D이 채무초과 상태에서 사해행위로 이 사건 부동산을 매도한다는 사실을 알면서도 피고가 이 사건 매매계약을 체결함으로써 그로 인한 사해행위취소와 원상회복청구를 당할 위험을 무릅쓸 하등의 이유나 동기가 없어 보인다.

4. 결론

원고의 이 사건 사해행위취소 및 원상회복청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 모두 기각한다.

재판장 판사 한숙희, 판사 박대준, 판사 염기창

별지