

수원지방법원 안양지원 2024. 4. 19 선고 2022가단118805 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박정근

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 최경선

변 론 종 결 2024. 3. 22.

판 결 선 고 2024. 4. 19.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들과 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 8. 19. 체결한 매매계약을

166,629,800원의 한도 내에서 취소하고, 원고에게, 피고 B은 41,657,450원, 피고 C은

124,972,350원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 D에 대한 물품공급

- 1) 원고는 금형, 플라스틱 사출제품 관련 제조업을 영위하는 자로서 2017. 4.경부터 D에게 총 319,899,800원(부가가치세 포함, 이하 같다)에 상당하는 물품을 공급하였다.
- 2) D은 2017. 3. 21.부터 2019. 5. 31.까지 원고에게 물품대금으로 총 153,270,000원을 변제하였다.

나. 피고들과 D의 부동산 매매계약

- 1) 피고들은 2021. 8. 19. D과, D으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)과 E 대 23㎡, F 대 25㎡, G 도로 26㎡, H 도로 115㎡(이하 이를 모두 합쳐 ‘이 사건 부동산 등’이라 한다)를 780,000,000원(계약금 100,000,000원 계약일 지불, 잔금 680,000,000원 2019. 9. 9. 지불)에 매수하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2021. 9. 9. 그에 따른 소유권이전등기를 마쳤다(피고 B 1/4 지분, 피고 C 3/4 지분).
- 2) 이 사건 매매계약 체결 전에는 이 사건 부동산에 채권자를 중소기업은행으로 하는 두 건의 근저당권설정등기(채권최고액 648,000,000원, 48,000,000원)가 마쳐져 있었는데, 이후 위 두 근저당권설정등기는 모두 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 166,629,800원(= 공급액 319,899,800원 - 변제금 153,270,000원)의 물품대금 채권을 보유한 원고를 비롯한 D의 채권자들에 대한 사해행위로서 취소되어야 한다. 한편 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기가 말소되었으므로, 원고에게 그 지분비율에 따라 피고 B은 41,657,450원(1/4), 피고 C은 124,972,350원(3/4) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권에 관한 판단

원고가 2017. 4.경부터 D에게 총 319,899,800원에 상당하는 물품을 공급한 사실, D이 2017. 3. 21.부터 2019. 5. 31.까지 원고에게 물품대금으로 총 153,270,000원을 변제한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고가 이 사건 매매계약이 사해행위라면서 그 취소를 구하는 이 사건에서 원고의 피보전채권은 이 사건 매매계약 체결일인 2021. 8. 19.를 기준으로 산정되어야 한다.

그런데 원고가 제출한 I 거래내역서(갑 제3호증의 1)에 나타난 세금계산서 발행일을 기준으로 하면, 2017. 4. 30.부터 2021. 3. 29.까지의 거래금액은 총 162,778,000원이고, 2022. 2. 28.부터 2022. 3. 7.까지의 거래금액은 총 157,121,800원이며, D은 2017. 3. 21.부터 2019. 5. 31.까지 원고에게 물품대금으로 총 153,270,000원을 변제한 것으로 나타난다. 이러한 갑 제3호증의 기재와 세금계산서 발행일 전에 거래가 있었다는 증인 D의 증언을 더하여 보면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 D에게 최소 9,508,000원의 물품대금 채권을 보유한 사실은 인정되나, 위 증거만으로는 2021. 8. 9. 기준 물품대금 채권의 위 금액을 초과한다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건에서 원고에게 인정되는 피보전채권은 9,508,000원이다(다만 이 사건의 최종적인 결론은 피보전채권의 액수와는 무관하다).

나. 채무초과 여부 및 사해행위와 사해의사에 관한 판단

1) D의 적극재산 중 확인 가능한 것

이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회결과에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 D은 이 사건 부동산 외에 충주시 J아파트 K호를 소유하고 있었던 사실, D은 2022. 4. 13. 이를 타인에게 34,000,000원에 매도한 사실이 인정된다. 이에 의하면, D은 확인 가능한 것으로 이 사건 매매계약 당시 약 34,000,000원의 적극재산을 보유하고 있었다고 할 것이다.

2) D의 소극재산

이 법원의 L단체에 대한 금융거래정보제출명령 결과에 의하면, D은 앞서 본 원고에 대한 물품대금 채무 외에도 이 사건 매매계약 당시 아래와 같은 소극재산을 보유하고 있었던 사실이 인정된다.

채권자	발생일자	채무액 (원)
M조합	2019. 5. 13.	48,000,000
N조합	2016. 4. 19.	15,000,000
O카드	2021. 4. 12.	70,000
기업은행	2018. 5. 16.	676,000,000
P	2020. 5. 29.	68,210,000
Q	2020. 5. 29.	66,976,000
합계		874,256,000

3) 채무초과 여부

앞서 든 증거나 사실만으로 이 사건 매매계약 체결 당시 D이 보유하였던 적극재산을 확정할 수는 없으나, 앞서 든 증거와 사실에다가 증인 D의 증언[회사가 어렵고 원금상환이 돌아와서 은행에 계속 연체되어 있는 상황에서 그전부터 (이 사건 부동산 등을) 매각을 내놔었는데, 그때 21년도에 (매각)된 것으로 알고 있습니다]을 더하여 보면, D은 이 사건 매매계약 체결로 인하여 채무초과 상태에 이른 사실이 인정된다.

4) 사해행위 및 사해의사

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, D에게는 사해의사가 있었다고 할 것이다.

다. 피고들의 선의 여부에 관한 판단

1) 피고들은 이 사건 매매계약이 D의 채권자들에 대한 사해행위에 해당하는지 몰랐다고 항변한다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 또한 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제 되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 묻지 않는다(대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 등 참조).

3) 살피건대, 갑 제4호증, 을 제1 내지 11호증, 증인 R, S, D, T의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정을 종합하면, 피고들은 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 몰랐다고 봄이 상당하다. 피고들의 항변은 이유 있다.

① 피고들은 투자처로서 월세를 지급받을 수 있는 부동산을 알아보다가 U공인중개사 사무소의 중개보조인 R을 통해 이 사건 부동산 등이 매물로 나온 것을 알게 되었다. 피고들 및 R은 D과 친인척 관계가 아니며, 이 사건 매매계약 체결 전에는 서로 알지 못하는 사이였다.

② D은 이 사건 매매계약 체결일로부터 1년 이상 전부터 이미 V부동산공인중개사 사무소 등에 이 사건 부동산 등을 매물로 내놓은 바 있다. 이에 따라 이 사건 매매계약 체결시 피고들을 중개한 사람은 W(U공인중개사 사무소)이고, D을 중개한 사람은 S(V부동산공인중개사 사무소)이며, 그 외에 X(Y공인중개사 사무소)도 중간에서 이 사건 매매계약을 중개하였다. 이 사건 매매계약의 특약사항 제1조는 “2층 사무실 등 위반건축물은 매도인이 잔금 전까지 철거 후 대장정리하며 대장정리일에 따라 잔금일은 변동될 수 있다.”고 규정하므로, 피고들은 정상적이고 하자가 없는 매매계약 및 그 이행을 바랐음을 알 수 있다. 이러한 거래에 특이한 요소는 발견되지 않고, 이 사건 매매계약의 매매대금도 비정상적인 염가라는 등의 사정이 발견되지 않는다.

③ 피고들은 D에게 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 780,000,000원을 모두 제대로 지급하였고, D은 이 사건 매매계약(2. 계약내용 제3조 [제한물권 등의 소멸])에 따라 위 돈 중 일부로 이 사건 부동산에 관한 중소기업은행의 근저당권설정등기 두 건의 피담보채무를 모두 변제하여 위 두 근저당권설정등기를 말소시켰다. 또한 피고들과 D은 이 사건 매매계약에 관한 중개수수료도 모두 정상적으로 지급하였다.

- ④ 이 사건 매매계약 체결 무렵까지는 D와 친인척 관계에 있는 Z가 이 사건 부동산 등을 점유·사용하면서 D에게 월 차임을 지급하였는데, 피고들은 2021. 9. 9.(이 사건 매매계약에서 정한 잔금일) Z와, Z가 이 사건 부동산 등을 피고들로부터 보증금 28,000,000원, 임대차기간 2021. 9. 10.부터 2023. 9. 10.까지, 차임 월 2,800,000원(매월 10일 후불)로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다. 이에 따라 Z는 이 사건 매매계약 체결 이후에도 계속하여 이 사건 부동산 등을 점유·사용하였다. 한편 이 사건 매매계약의 별지 특약사항 제9항은 “임대차계약은 계약금 없이 계약하며 잔금일에 보증금 전액을 지급하도록 한다(미지급시 잔금액을 처리한다).”고 되어 있으므로, D와 Z 사이에 이해관계를 공유하는 측면이 존재하였다고 추측되기는 한다. 그러나 Z 역시 이 사건 매매계약 체결 전에는 피고들을 알지 못하였고, 피고들은 애초 투자처로서 월세를 지급받을 수 있는 부동산을 알아보았던 것이다. 이러한 피고들과 Z가 위와 같은 내용의 임대차계약을 체결하고 Z로 하여금 이 사건 부동산 등을 계속하여 점유·사용하게 하였다고 한들, 그것이 피고들이 D의 사해행위 내지 사해의사를 알 수 있는 사정은 되지 못한다. 이는 그 실질 사용자가 Z가 아닌 D이거나, D이 Z를 대신하여 위 보증금 28,000,000원을 대납하여 주었다고 가정하더라도 다르지 않다.
- ⑤ Z는 피고들과의 임대차계약에 따른 차임을 정상적으로 지급하고 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임현준

별지

목 록

1. 경기도 화성시 AA 공장용지 215㎡
2. 경기도 화성시 AB 공장용지 785㎡
3. 경기도 화성시 AA, AB 일반철골구조 기타지붕 1층 제2종근린생활시설 395㎡. 끝.

