

전주지방법원 정읍지원 2024. 11. 21 선고 2024가단10752 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A중양회

소송대리인 법무법인 다미

담당변호사 하동규

피 고 1. B

2. C

소송대리인 변호사 박병건

소송복대리인 변호사 홍진웅, 박주원

3. D

변 론 종 결 2024. 8. 29.

판 결 선 고 2024. 11. 21.

주 문

1. 원고와 피고 B 사이에서, 소외 E과 피고 B 사이에 별지 목록(1) 기재 부동산에 관하여 2023. 9. 19. 체결된 매매계약을 1,960만 원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고 B는 원고에게 1,960만 원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 C, 피고 D에 대한 각 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 C, 피고 D 사이에

생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 소외 E과 피고 B 사이에 별지 목록(1) 기재 부동산에 관하여 2023. 9. 19. 체결된 매매계약을 1,960만 원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고 B, 피고 C은 공동하여 원고에게 1,960만 원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. E과 피고 D 사이에 별지 목록(2) 기재 부동산에 관하여 2023. 9. 19. 체결된 매매계약을 취소한다.
4. 피고 D는 E에게 별지 목록(2) 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2023. 9. 26. 접수 제11913호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 F법에 의한 G 관리기관이다.

나. 원고는 다음 표 기재와 같이 소외 E이 H조합(이하 ‘H조합’이라 한다)으로부터 대출받을 채무에 관하여 E과 신용보증약정을 체결하고, 신용보증서를 발급하였으며, E은 H조합에 신용보증서를 제출하고 영어자금(운전자금) 등을 대출(이하 ‘이 사건 대출’이라 한다)받았다. E은 이 사건 대출채무를 연체하였고, 원고는 2024. 2. 7. E의 이 사건 대출채무 중 420,470,561원을 H조합에 대위변제하였다.

보증번호	보증서 발급일	대출일	대출금액(원)	대위변제일	대위변제금(원)	보증 상대처
			보증금액(원)			
I	2020. 10. 28.	2020. 11. 2.	120,000,000	2024. 2. 7.	106,415,526	H조합
			108,000,000			
J	2021. 3. 15.	2021. 3. 17.	198,000,000	2024. 2. 7.	84,896,741	H조합
			168,300,000			
K	2022. 2. 24.	2022. 3. 3.	68,000,000	2024. 2. 7.	58,493,056	H조합
			57,800,000			
L	2023. 3. 20.	2023. 3. 20.	99,000,000	2024. 2. 7.	84,934,242	H조합
			84,150,000			
M	2023.03.28.	2023.03.22.	100,000,000	2024. 2. 7.	85,730,996	H조합
			85,000,000			
합계			585,000,000		420,470,561	
			503,250,000			

다. E은 2023. 9. 19. 피고 B에게 별지 목록(1) 기재 각 부동산(이하 ‘제1부동산’이라 한다)을 매도(이하 ‘제1매매계약’이라 한다)하고, 전주지방법원 부안등기소 2023. 9. 21. 접수 제11747호로 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 피고 B는 2023. 10. 12. 피고 C에게 제1부동산을 매도하고, 전주지방법원 부안등기소 2023. 10. 13. 접수 제12327호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. E은 2023. 9. 19. 피고 D에게 별지 목록(2) 기재 각 부동산(이하 ‘제2부동산’이라 한다)을 매도(이하 ‘제2매매계약’이라 한다)하고, 전주지방법원 부안등기소 2023. 9. 26. 접수 제11913호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을가 제1호증, 을나 제1호증, 을다 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 E에 대해 구상금채권을 가지고 있다. 그런데 E은 무자력인 상태에서 피고 B, 피고 D에게 제1, 2부동산을 매도하였는바, 이는 사해행위에 해당한다.

따라서 원고는 수익자 또는 전득자인 피고들을 상대로 청구취지 기재와 같이 사해행위취소 및 원상회복을 구한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재 여부

앞서 보았듯, 제1, 2매매계약 이전에 원고의 E에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 신용보증약정이 제출되어 있었던 점, 제1, 2매매계약일로부터 불과 약 5개월 만인 2024. 2. 7.에 원고의 대위변제가 이루어진 점을 고려하면, 원고의 E에 대한 구상금채권은 제1, 2매매계약의 사해행위취소에 관한 피보전채권이 될 수 있다.

나. E의 무자력 및 악의

사단법인 N의 신용정보회신, 법원행정처에 대한 사실조회결과, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, E은 제1, 2매매계약 체결 당시 소극재산이 적극재산보다 많은 무자력 상태임이 인정된다.

E이 무자력인 상태에서 체결한 제1, 2매매계약은 사해행위로 볼 수 있고, E은 그로 인하여 원고를 비롯한 일반채권자들을 해할 것임을 알고 있었다고 보인다.

다. 피고들의 선의 여부

1) 피고들의 주장

피고들은 제1, 2매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 다룬다.

2) 관련 법리

채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의는 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미한다. 한편 사해행위취소소송에서 채무자의 악의의 점에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

가) 피고 B의 선의 여부

법무사 O에 대한 사실조회 결과, 갑 제8, 11, 12호증, 을가 제1호증, 을나 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고 B가 선의의 수익자라는 점이 충분히 증명되었다고 보기 어렵다.

① 피고 B는 E와 마찬가지로 전북 부안에 거주하는 사람으로, 공인중개사의 중개 없이 E과 제1부동산을 매수하기로 이미 합의한 상태에서 법무사에게 매매계약서 작성만 의뢰한 것으로 보이는데, 제1매매계약 체결 경위와 과정에 대해 구체적으로 설명하지 못하고 있다.

② 피고 B는 운영하는 식당과 가까운 거리에 새로운 주거지를 마련하기 위해 제1부동산을 매수하였다고 주장하나, 제1매매계약을 체결하면서 기존 거주지는 어떻게 하였는지, 현재까지 제1부동산을 대체할 만한 식당과 가까운 새로운 주거지를 마련하지 않은 이유는 무엇인지에 대해 별다른 설명을 하지 못하고 있다.

③ 피고 B는 제1매매계약 당시 E이 제1부동산을 2023. 11.경 인도하기로 약속하고서도 돌연 6개월을 더 살겠다고 함에 따라 매매계약을 파기하고, E에게 소유권을 이전해가라고 했다고 주장하나, 위와 같은 매매계약 파기 과정은 주장 자체로 석연치 않을 뿐만 아니라, 실제 그 이후 제1부동산을 매수한 피고 C은 2023. 11.경부터 제1부동산에 거주한 것으로 보인다. 게다가 제1매매계약으로 발생한 취득세 등 비용을 파기 과정에서 어떻게 정산하였는지, 제1매매계약에 따른 소유권이전등기를 그대로 놔둔 채 피고 C에게 매매하게 된 경위는 무엇인지 충분히 설명하지 못하고 있다.

나) 피고 C의 선의 여부

비록 피고 C이 매매계약 체결 당시 공인중개사를 거치지 않았고, 잔금 지급에 앞서 소유권이전을 받은 사실을 고려하더라도, 법무사 O에 대한 사실조회 결과, 을나 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 C은 제1부동산 매수 전 원래 서울에 거주하던 자로 E은 물론 피고 B와 특별한 인적관계가 없었던 것으로 보이고, 달리 피고 C이 E의 무자력 상태까지 알 수 있는 특별한 관계에 있었다고 볼 만한 구체적인 사정은 보이지 않는 점, ②

매매계약상 제1부동산의 매매대금은 제1부동산의 시가에 따른 것으로 보이고, 실제 매매대금을 지급한 내역이 나타나는 점, ③ 피고 C은 2023. 11.경부터 현재까지 제1부동산에서 거주하고 있는 점 등에 비추어 보면, 피고 C은 선의의 전득자로 보인다.

다) 피고 D의 선의 여부

비록 피고 D가 매매계약 체결 당시 공인중개사를 거치지 않았고, 잔금 지급에 앞서 소유권이전을 받는 등 부동산거래관행과 다소 다르게 매매가 이루어진 사정이 있다고 하더라도, 법무사 O에 대한 사실조회 결과, 을다 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 제2매매계약에서는 매매대금을 2억 8,000만 원으로 정하고 있는데, 계약에서 정한 바에 따라 피고 D는 추수 후 1억 원을 지급하였으며, 나머지 1억 8,000만 원은 제2부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무 인수로 갈음하기로 하였는데, 이렇게 정해진 매매대금이 시세보다 현저히 낮다고 보기 어려운 점, ② 피고 D는 근저당권자인 Q조합 R지점(이하 'Q조합'이라 한다)의 거절로 피담보채무를 인수하지 못하였는데, Q조합은 피고 D에게 피담보채무 이자 납입을 위한 가상계좌 발급 문자메시지를 보내왔고, 현재까지 이자 납입이 지연된 바 없으며, 피고 D 이외에 이자를 납부할 만한 사람도 달리 없는 점에 비추어 피고 D는 제2부동산 매수 직후부터 근저당권자의 양해 하에 피담보채무의 이자를 꾸준히 변제하고 있는 것으로 보이는 점, ③ 미꾸라지 양식을 위해 제2부동산을 매수하였다는 매수 동기가 이례적이거나 비정상적이라고 볼 만한 자료는 없고, 피고 D가 매수 과정에서 E에게서 자금 사정이 어렵다는 말을 들었다고 하여 곧 제2매매계약이 사해행위라는 점을 인식하였다고 볼 수는 없는 점, ④ 피고 D는 E와 특별한 인적관계가 없었던 것으로 보이고, 달리 피고 D가 E의 무자력 상태까지 알 수 있는 특별한 관계에 있었다고 볼 만한 구체적인 사정은 보이지 않는 점, ⑤ 제2부동산 등기사항증명서상으로도 위 근저당권 이외에 가압류기입등기 등이 경료된 바 없는 점 등을 종합하면, 피고 D는 선의의 수익자로 보인다.

라. 사해행위취소 및 원상회복의 방법, 범위

따라서 원고와 피고 B 사이에서, 제1매매계약은 사해행위로 취소되어야 하는바, 갑 제6호증의 기재에 의하면 제1매매계약 이후인 2023. 11. 24. 제1부동산에 설정되어 있던 근저당권이 말소되었으므로,

제1부동산의 변론종결시 가액인 7,000만 원에서 말소된 근저당권의 피담보채무 5,040만 원(을나 제2호증)을 공제한 1,960만 원의 한도에서 제1매매계약은 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 수익자인 피고 B는 원고에게 1,960만 원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C, 피고 D에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고석범

별지