

대전지방법원 홍성지원 2023. 12. 8 선고 2023가단32016 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고A**

소송대리인 법무법인 안정 담당변호사 조상원

**피고**주식회사 B

소송대리인 법무법인 대진 담당변호사 이호준, 최슬옹

**변론 종결**2023. 11. 17.

**판결 선고**2023. 12. 8.

## 주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

① 피고와 C, D 사이에 별지 부동산들(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2020. 6. 10. 체결된 매매계약을 취소한다. ② 피고는 원고에게 68,490,354원 및 이에 대하여 소장 부분 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2018년경 C과 D을 상대로 임차보증금 50,000,000원을 보유하고 있었다.

나. C과 D은 2019년경 아래 부동산들을 보유하고 있었는데, 이들에 대한 경매절차가 진행되었고 주요 내용은 아래 표(단위: 원)와 같다.

|                        |              |              |               |                                   |                                                                                                                    |
|------------------------|--------------|--------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 이 사건 부동산               | E (이하 '①경매') | 2019. 4. 29. | 928,987,500   | -                                 | 2020. 1. 30.자 1회 유찰 후1) 2차 매각기일(2020. 3. 5.)의 최저매각가는 743,190,000원인데, 그 매각기일이 경매취하되기 전까지 계속 변경되었다.2020. 6. 23. 경매취하 |
| 거제시 F 소재 원룸 (이하 '①원룸') | G (이하 '③경매') | 2020. 9. 28. | 1,098,909,000 | 635,000,000 (2022. 6. 23. 매각허가결정) | 3차 최저매각가격 538,465,000                                                                                              |
| 거제시 H 소재 원룸 (이하 '②원룸') | I (이하 '②경매') | 2019. 5. 21. | 1,431,791,930 | 509,999,000 (2021. 7. 26. 매각허가결정) | 7차 최저매각가격 491,105,000                                                                                              |

다. 원고는 2020. 5. 12. C과 D을 상대로 '이들은 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 9.부터 2019. 12. 11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 내용의 판결(창원지방법원 통영지원 2019가단28682)을 선고받았고, 위 판결이 그 무렵 확정되었다.

라. 피고는 2020. 6. 10. C, D과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 750,000,000원(계약금 10,000,000원 계약 당일 지급, 잔금 740,000,000원 2020. 7. 10. 지급)으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 뒤 같은 달 30. 이 사건 부동산에 설정된 기존의 근저당권자 등의 지위에 있는 (주)J에게 446,659,405원을, (주)K에게 102,753,142원을, 이 사건 부동산들에 관한 임차인에게 135,000,000원, C에게 1,587,453원 등을 지급하는 한편, 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. C과 D은 원고가 신청한 재산명시 사건(창원지방법원 통영지원 2020카명11108)에 이 사건 부동산의 처분사실을 누락한 재산목록을 제출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 이

법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

## 2. 사해행위 성립 여부

가. 원고는 이 사건 매매계약이 원고의 채권을 해하는 사해행위임을 전제로 청구취지와 같은 취소 및 이행을 구하므로, 먼저 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지를 살핀다.

나. 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없는바, 위 기초사실, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정 등을 종합해 보면, 이 사건 부동산의 매각 목적이 채무의 변제를 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가에 해당하지도 않으므로, 이 사건 매매계약이 원고를 해하는 사해행위라고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 이 사건 매매계약 당시 C와 D로서는 이 사건 부동산 외에 ②원룸도 경매에 처하였는데, ①경매에서 이 사건 부동산의 매각이 1차 유찰된 상황에서 경매절차에서 매각되는 경우에는 더 낮은 가격에 매각될 개연성이 높았다고 판단된다. 특히 ①, ②원룸 모두 경매절차에서 감정가격보다 현저히 낮은 가격으로 매각되었던 점을 보더라도 그렇다. 또 경매절차는 경제 상황에 따라 유동적으로 상당 기간 지속될 수 있고, 유찰 등이 반복될 경우 최저매각가는 계속 낮아지는 특성을 가지는데, 채무자가 자신의 재산가치를 보전하기 위해 경매절차에서 감정한 가격보다 낮은 가격으로 사적 매도하였다는 이유만으로 이를 부당하게 염가로 매각한 것이라고 보기 어렵다.

2) 이 사건 부동산의 매매대금 중 대부분이 C와 D의 채권자들에 대한 채무변제에 사용되었다. 결국 이 사건 매매계약으로 인하여 이 사건 부동산이 소비하기 쉬운 금전으로 바뀌어 채권자가 그 채권의 실현을 위하여 집행행위로 나아가기가 불가능하거나 지극히 곤란하게 되었다고 보기 어렵다.

## 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**판사이홍관**

별지

전까지 계속 변경되었다.