

대전지방법원 천안지원 2021. 7. 7 선고 2020가단118403 판결 [사해행위취소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이희균

소송복대리인 변호사 박형준

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 부원, 담당변호사 김정석

피고들 소송복대리인 변호사 홍성구

변 론 종 결 2021. 6. 2.

판 결 선 고 2021. 7. 7.

주 문

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

청 구 취 지

별지 기재 부동산에 관하여 피고들과 망 D 사이에 체결된 2020. 6. 8.자 매매예약을 취소한다.

피고들은 망 D의 상속인에게 위 부동산에 관하여 대전지방법원 천안지원 아산등기소 2020. 6. 8. 접수 제35847호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고가 2019. 11. 29. D에게 1억 원을, 이율 연 12%, 5,000만 원의 변제기는 2020. 6. 30., 나머지 5,000만 원의 변제기는 2020. 7. 31.로 정하여 대여하였다는 내용의 공정증서가 작성되었다.

나. D은 2020. 6. 5. 피고들에게 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 5억 5,000만 원에 매도하되, 계약금 5,000만 원은 계약일에 지급하고, 중도금 2억 5,000만 원은 2020. 6. 15. 지급하고, 잔금 2억 5,000만 원은 2021. 2. 9. 지급하기로 하는 내용으로, E공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사 F의 중개로 매매계약을 체결하였고, 피고들은 D에게 2020. 6. 5. 계약금 5,000만 원을 지급하였으며, 이 사건 부동산에 관하여 2020. 6. 8. 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 하여 대전지방법원 천안지원 아산등기소 2020. 6. 8. 접수 제35847호로 피고들을 가등기권자로 한 소유권이전청구권 가등기가 마쳐졌고, 피고들은 D에게 2020. 6. 15. 중도금 2억 5,000만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 부동산에 관하여 2020. 3. 27. 근저당권자 주식회사 G, 채무자 D인 채권최고액 513,500,000원(대출원금 395,000,000원)인 근저당권이 설정되었다가, 2020. 6. 16. 채권최고액이 364,000,000원(2020. 12. 10. 대출원금 279,009,548원, 이자잔액 14,118,185원)으로 변경되었다.

라. 이 사건 매매예약 무렵 D의 적극재산은 342,413,109원이고, 소극재산은 1,046,170,069원으로 D은 채무초과 상태였다.

마. D은 2020. 9. 30. 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제6호증의 17, 을 제1호증, 을 제2호증의 1, 2, 을 제3호증의 1부터 5의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사해행위취소권의 발생

위 인정사실에 따르면, 원고는 이 사건 매매예약 당시 D에 대하여 1억 원과 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있었고, D은 이 사건 매매예약 무렵 채무초과 상태에 있었으므로, 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 체결한 것은 원고를 비롯한 다른 채권자의 이익을 해하는 사해행위에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 이 사건 매매예약의 취소와 그에 따른 원상회복을 구할 수 있다(다만, 이 사건 매매예약 후인 2020. 6. 16. 주식회사 G의 근저당권의 채권최고액이 감소되었지만, 원고는 청구취지를 변경하지 않았다).

이에 대하여 피고들은 사해의사가 없었다고 주장하지만, 채무초과 상태에서 채무자인 D이 자신의 적극재산을 감소시키는 법률행위를 한 이상 그의 사해의사는 인정되므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고들의 항변에 대한 판단

피고들은 공인중개사를 통하여 이 사건 부동산을 소개받았으므로 선의라는 취지의 항변을 하므로 살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들은 E공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사 F의 중개로 이 사건 부동산을 매수하고 계약 당일에 계약금 5,000만 원을 지급하였는데, 잔금 지급일이 계약일로부터 8개월 정도 후이기 때문에 이 사건 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권 가등기를 마친 사실, 피고들이 2020. 6. 15. 중도금을 지급하여 주식회사 G에 대한 D의 채무가 일부 변제되어 위 근저당권의 채권최고액이 513,500,000원에서 364,000,000원으로 변경등기된 사실이 인정되고, 위 사실에 피고들과 D은 이 사건 부동산에 대한 매매계약 체결 전에는 모르는 사이였던 것으로 보이는 점을 보태어 보면, 피고들은 이 사건 매매예약 당시에 그로 인하여 원고를 비롯한 D의 채권자들을 해한다는 사실을 인식하지 못하였다고

판단되므로 피고들의 선의 항변은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사 권순남

부동산의 표시

1동건물의 표시

아산시 동

전유부분의 건물의 표시

건물의 표시 :

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 125.25㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 아산시 대 191924㎡

대지권의 종류 : 소유

대지권의 비율 : 191924분의 58.13 끝.

