

전주지방법원 2021. 12. 8 선고 2019가단16750 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A단체

소송대리인 법무법인 광안

담당변호사 박지훈, 안준표

소송복대리인 변호사 정상범

피 고 B

소송대리인 변호사 심병연

변 론 종 결 2021. 11. 3.

판 결 선 고 2021. 12. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 별지 목록 제1 내지 9항 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이의 2018. 8. 17. 체결된 매매예약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 전주지방법원 전주등기소 2018. 8. 22. 접수 제91494호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제10 내지 15항 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 C 사이의 2018. 9. 3. 체결된 매매예약을 취소하고,
나. 피고는 C에게 전주지방법원 전주등기소 2018. 9. 5. 접수 제95853호로 마친
소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 농업회사법인 (유)D(이하 'D'이라고 한다)은 원고와 2014. 10. 22. 및 2016. 5. 10. 각
신용보증계약을 체결한 다음 E은행 장수군지부로부터 각 1억 5,800만 원 및 1억 5,000만 원을
대출받았다. C는 2017. 11. 14. 및 2018. 6. 4. 원고에 대하여 D의 원고에 대한 위 각
신용보증계약상의 채무를 연대보증하였다.

나. D이 2017.부터 대출금에 대한 이자납부를 지연하거나 연체하고 2018. 12. 21. 대출금에 대한
이자를 더 이상 지급하지 않자 위 E은행은 2019. 2. 8. D이 기한의 이익을 상실하였다고 판단하고
2019. 5. 15. 대손판정을 하였고, 원고는 2019. 5. 17. 위 E은행에게 위 각 대출원금 및 손해금
합계액 237,913,248원을 대위변제하였다.

다. C는 2017. 9. 25. 별지 목록 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 매수하여
소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 부동산 중개 일을 하는 F를 통해 부동산컨설팅 일을 하는 G를 알게 되었고, G를 통해
목사인 C를 알게 되었다. C와 G는 'C가 목사로서 이 사건 부동산 지상에 전원주택을 지어 분양하는
일을 하면서 안성시 H에 선교원을 신축하려고 하는데 위 안성시 선교원 부지 매수대금 중 3억 원을
빌려주면 이 사건 부동산에 관하여 가등기를 마쳐주겠다'고 제안하였다. 이에 피고는 C와 사이에
2018. 8. 20. '피고가 C에게 3억 원을 위 안성시 선교원 부지 매매대금 명목으로 투자하고, C는
피고에게 위 투자금에 대한 담보로 이 사건 부동산에 관하여 가등기를 마쳐주며, C는 피고에게 위

투자원금 3억 원은 2018. 11. 30.까지, 위 투자원금에 대한 배당액 3억 원은 2019. 3. 20.까지 지급하며, 위 각 금액을 기한 내 상환하지 못할 시 상환시까지 연 24%의 이율을 적용하여 상환'하기로 하는 내용의 투자계약서(이하 '이 사건 투자계약서'라고 한다)를 작성하고 이를 공증하였다.

마. 피고는 2018. 8. 17.부터 2018. 8. 23.까지 C에게 3억 원을 이체하였고, C는 위 투자계약서에 따라 피고에게 2018. 8. 22. 별지 목록 제1 내지 9항 기재 부동산에 관하여 소유권이전청구권 가등기를 마쳐주었고, 추가로 2018. 9. 5. 별지 목록 제10 내지 15항 기재 부동산에 관하여 소유권이전청구권 가등기를 마쳐주었다.

바. 피고는 G가 위 안성시 선교원 부지 매매대금이 모자라다며 추가 대여를 요청하였고, 이에 피고는 2018. 9. 3. C와 사이에 '피고가 C에게 1억 7천만 원을 투자하고, C는 위 투자원금 1억 7천만 원을 2018. 12. 30.까지 상환하며, 위 투자금액에 대한 배당으로 안성 땅 전원주택 택지 200평을 2019. 3. 20.까지 대물로 제공한다'는 내용의 투자계약서를 작성하고, 이를 공증한 다음 2018. 8. 29.부터 2018. 9. 10.까지 C에게 1억 7천만 원을 추가로 빌려주었다.

사. C는 이 사건 투자계약서에 따른 3억 원을 변제기인 2018. 11. 30.까지 지급하지 않았고, 그 후 추가로 빌려준 1억 7,000만 원도 변제기인 2018. 12. 30.까지 지급하지 않았다. C는 2019. 3. 20. 피고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 가등기에 기초한 본등기를 마쳐주었다.

아. C는 이 사건 매매예약 체결 당시 무자력 상태에 있었다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 을 제1 내지 27호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고의 구상금 채권은 2019. 5.경 발생하였으나, 위 구상금 채권 발생 이전에 이 사건 구상금 채권의 성립의 기초가 되는 신용보증계약이 체결되어 있었고, D은 2017년경부터 대출금에 대한 이자를 지연 지급하여 오다가 이 사건 매매예약 체결일로부터 얼마 지나지 않은 2018. 12.경 이자 지급을 중단하여 원고가 대출금 채무를 대위변제하기에 이르렀는바, 가까운 장래에 위 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고 실제로 가까운

장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립되었으므로, 원고의 이 사건 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당하고, C가 무자력 상태에서 피고로부터 돈을 투자받으면서 거의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 담보 목적의 가등기로 제공한 것은 사해행위에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 이 사건 매매예약 체결 당시 C의 무자력 사실을 전혀 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

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 뒷받침할만한 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 참조).

앞에 실시한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 매매예약 체결 이전까지 C와는 모르던 사이로서, 부동산 중개 및 컨설팅 일을 하던 F와 G를 통해 C를 알게 되었고, 그들의 적극적인 권유로 C와 이 사건 투자계약을 작성하게 된 사실, ② 피고는 C가 목사인데다가 실제로 이 사건 부동산 및 안성시 소재 부동산에서 전원주택 신축 사업 등을 하는 것을 확인하였기 때문에 C를 믿고 이 사건 투자계약을 작성한 사실, ③ 이 사건 투자계약서 작성 당시 이 사건 부동산에는 I조합 명의로 근저당권 이외에 다른 담보권설정등기나 가압류 등기가 기입되어 있지 않았던 사실, ④ 피고는 4억 7,000만 원이라는 고액의 돈을 실제로 C에게 지급하였고, 위 돈의 확보를 위해 공정증서를 작성함과 아울러 위 투자계약서에 따라 담보 목적의 이 사건 가등기를 설정받은 사실 및 이러한 사실들에다가 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 과실이 있는지 여부는 문제되지 아니한다는 법리를 보태어 보면,

피고가 C에게 4억 7,000만 원을 투자하면서 그 담보를 위하여 이 사건 부동산에 관하여 매매예약을 원인으로 가등기를 설정하는 행위가 다른 채권자들을 해하는 사해행위가 된다는 사정을 알지 못한 채 이 사건 부동산의 객관적인 담보가치를 신뢰하여 통상적이고 정상적인 거래를 하였다고 봄이 상당하다.

따라서 피고의 선의 항변은 이유 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

부동산 목록

1. 전라북도 완주군	전 180m'
2. 전라북도 완주군	답 234m'
3. 전라북도 완주군	임야 45m'
4. 전라북도 완주군	대 190m'
5. 전라북도 완주군	대 46m'
6. 전라북도 완주군	대 3m'
7. 전라북도 완주군	답 468m'
8. 전라북도 완주군	답 507m'
9. 전라북도 완주군	답 64m'
10. 전라북도 완주군	대 295m'
11. 전라북도 완주군	임야 4m'
12. 전라북도 완주군	대 142m'
13. 전라북도 완주군	대 472m'
14. 전라북도 완주군	대 362m'
15. 전라북도 완주군	전 4m'

