

광주지방법원 순천지원 2023. 1. 10 선고 2022가단52772 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 농업회사법인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 세양 담당변호사 고희주

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2022. 11. 29.

판 결 선 고 2023. 1. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 주식회사 C(이하 'C'이라고 한다) 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 2022. 2. 23. 체결된 매매계약을 35,804,500원 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 35,804,500원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018년경부터 C에게 농산물을 공급하여 왔고, 2021. 8. 3. 기준 원고의 C에 대한 미지급 물품대금채권액은 35,804,500원이다.

나. C은 2022. 2. 23. 피고와 사이에 유일한 재산인 이 사건 부동산을 4억 2,100만 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였는데, 그 주요내용은 다음과 같다. 그리고 C은 2022. 2. 24. 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

부동산(토지) 매매계약서

1. 부동산의 표시 : 이 사건 부동산

2. 계약내용

제1조[목적] 매매대금 4억 2,100만 원

계약금 1,500만 원(계약시에 지불하고 영수함)

잔금 4억 600만 원(2022. 3. 15. 지불)

제2조[소유권이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2022. 3. 15.로 한다.

[특약사항]

7. 근저당권설정 채권최고액 3억 6,000만 원은 잔금과 동시에 상환 및 말소하기로 한다.

8. 잔금일은 매도인과 매수인이 서로 협의하여 앞당길 수 있다.

다. 한편, 이 사건 부동산에는 2020. 7. 31. 채권자 D조합, 채무자 C, 채권최고액 3억 6,000만 원의 근저당권이 설정되어 있었는데, 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 이후 2022. 3. 10. 위 근저당권이 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 C에 대하여 물품대금채권을 가지고 있다. 그런데 C은 무자력인 상태에서 피고에게 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 이는 사해행위에 해당한다. 한편, 피고가 소유권을 취득한 이후 D조합 명의의 근저당권을 말소하였으므로, 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매계약을 35,804,500원 한도 내에서 취소하고, 원상회복으로 35,804,500원의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 사해행위 해당 여부

채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것이어서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하므로 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2010. 11. 25. 선고 2010다69872 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, C이 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 매매계약을 체결하고 피고에게 그 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는한 원고에 대하여 사해행위가 되고, C의 사해의사는 추정되며, 이를 매수한 피고의 악의도 추정된다.

나. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 주장의 요지

피고는 C을 알지 못할 뿐만 아니라 부동산 공인중개사를 통하여 이 사건 부동산을 시가에 매수하였으므로, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다.

2) 판단

사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를

의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2016. 1. 28. 선고 2014다220132 판결 참조).

살피건대, 앞서 든 각 증거, 을 제3 내지 9, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고가 이 사건 매매계약 체결 전에 C을 알고 있었다고 볼 아무런 자료가 없는 점, ② 이 사건 부동산은 2021. 11. 25.부터 부동산거래 광고지에 매물로 등록되어 있었고, 피고는 위 광고지를 보고 공인중개사 사무소에 연락하여 이 사건 매매계약을 체결하기에 이른 점(피고는 실제 이 사건 매매계약의 체결을 중개한 E공인중개사사무소 측에 중개수수료 명목으로 416만 원을 지급하였다), ③ 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금이 시세보다 현저하게 저렴하다고 볼 자료가 없는 점, ④ 피고는 매매대금의 지급에 갈음하여 C의 D조합에 대한 3억 원의 대출금 채무를 인수하고, 나머지 매매대금을 C에 실제로 지급한 점, ⑤ 피고는 C으로부터 잔금을 지급하지 전에 이 사건 부동산의 소유권을 이전받았으나, 이러한 사정만으로 피고가 C의 채권, 채무관계를 알고 있었다고 보기는 어려운 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약이 C의 채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못하고 이 사건 부동산을 매수한 선의의 수익자로 판단된다.

따라서 피고가 선의의 수익자라는 항변은 이유 있으므로, 피고가 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장선종

별지