

대구지방법원 서부지원 2023. 2. 8 선고 2022가단54297 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 김각연

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 광덕

담당변호사 이원희

소송복대리인 변호사 정대규 변호사

2. C

소송대리인 법무법인 대원서울

담당변호사 이명하

변 론 종 결 2023. 1. 11.

판 결 선 고 2023. 2. 8.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 229,783,618원 및 이에 대하여 2020. 6. 1.부터 2022. 4. 7.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B와 피고 C 사이의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 2021. 5. 28.자 매매계약을 229,783,618원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C는 원고에게 229,783,618원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구

가. 기초사실

원고는 철강재 판매업 등을 하는 회사로서 약 10여년 전부터 주식회사 D(이하 'D'라 한다)에 철강재를 판매한 사실, 피고 B는 2020. 7. 7. 원고와 사이에 D의 물품대금채무(기왕의 채무, 현재 및 장래에 발생할 모든 채무를 포함)에 대하여 보증한도 550,000,000원, 보증기간 2020. 7. 7.부터 2021. 7. 6.까지로 정하여 연대보증계약을 체결한 사실, 원고는 2021. 5. 26. D에게 2019. 10. 1.부터 2020. 4. 20.까지의 거래에 기초하여 발생한 물품대금채무액이 331,783,618원에 이르므로 이를 변제하고 별도로 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 대하여 근저당권설정을 요청하는 공문을 보낸 사실, 이후 D는 원고에게 102,000,000원을 변제하고 남은 물품대금채무액은 229,783,618원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 판단

피고 B는 원고에게 물품대금 229,783,618원 및 이에 대하여 원고가 구하는 것처럼 물품대금 최종 지급일 다음날인 2020. 6. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일인 2022. 4. 7.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고 C에 대한 청구

가. 원고의 주장

피고 B는 원고에 대한 물품대금채무 등 채무초과상태에서 2021. 5. 28. 피고 C와 이 사건 부동산에 대한 매매계약을 체결함으로써 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 처분하였다. 위 매매계약은 사해행위로 취소되어야 한다.

나. 기초사실

- 1) 피고 B는 2004. 1. 27. 이 사건 부동산을 매수하여 2004. 2. 23. 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 피고 B는 이 사건 부동산에 대하여, 2014. 11. 12. 채권최고액 133,200,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 중소기업은행인 근저당권설정등기와 채권최고액 230,000,000원, 채무자 D, 근저당권자 중소기업은행인 근저당권설정등기를 마쳤고, 2021. 5. 27. 채권최고액 390,000,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 E인 근저당권설정등기도 마쳤다.
- 3) 피고 C는 2021. 5. 28. 원고와 사이에 F공인중개사사무소 소속 공인중개사가 중개 하에 이 사건 부동산에 대하여 매매대금 550,000,000원으로 정하여 매매(이하 '이 사건 매매'라 한다)계약을 체결하고, 계약 당일 원고에게 계약금 50,000,000원을 지급하였다. 그리고 같은 날 이 사건 부동산에 대하여 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 4) 피고 C는 이 사건 매매계약을 체결한 직후 피고 B의 배우자 G와 사이에 이 사건 부동산에 대하여 임대차보증금은 350,000,000원, 임대기간은 2021. 6. 11.부터 2022. 6. 11.까지로 정하여 임대차(이하 '이 사건 임대차'라 한다)계약을 체결하였다. G는 2021. 6. 4. 피고 C에게 이 사건

임대차보증금 중 20,000,000원을 지급하였다.

5) G는 이 사건 임대차보증금 마련을 위하여 2021. 6. 초 H은행으로부터 대출을 받으면서 H은행과 사이에 이 사건 임대차보증금 반환채권에 대하여 근질권설정액을 326,400,000원으로 하는 근질권설정계약을 체결하였다. H은행은 2021. 6. 8. 피고 C에게 이 사건 임대차보증금반환채권에 대하여 근질권이 설정된 사실을 고지하였고, 2022. 5. 11. 이 사건 임대차계약 종료시 근질권설정액 전액을 임차인에 우선하여 H은행에게 반환하여야 한다는 사실을 안내하였다.

6) 피고 C는 2021. 6. 11. H은행으로부터 이 사건 임대차보증금 중 272,000,000원을 송금받고, 같은 해 6. 14. G로부터 나머지 보증금 58,000,000원을 송금받았다.

7) 피고 C는 이 사건 매매대금을 마련하기 위하여 2021. 6. 11. 이 사건 부동산을 담보로 H은행으로부터 110,000,000원을 대출받으면서 주식회사 H와 사이에 채권최고액 132,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 주식회사 H으로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 이 사건 부동산에 대하여 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 접수 제54742호로 근저당권설정등기를 마쳤다.

8) 피고 C는 G로부터 수령한 위 6)항의 임대차보증금, 7)항의 H은행 대출금 및 본인이 보유하고 있던 현금 40,000,000원 등으로 이 사건 매매대금을 마련하였고, 2011. 6. 11. 피고 B에게 이 사건 매매대금 중 422,000,000원을 지급하였다. 위 금원 중 310,000,000원은 피고 B가 아닌 법무법인 I 명의의 계좌에 입금되어 위 2)항의 근저당권채무를 변제하는 데에 사용되었고, 같은 날 위 근저당권설정등기가 모두 해지를 원인으로 하여 말소되었다. 피고 C는 2021. 7. 5. 피고 B에게 매매대금 잔금 78,000,000원을 송금하였다.

9) 피고 C는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되어 감에 따라 G에게 2022. 3. 11. 이 사건 임대차보증금 중 30,000,000원을 반환하였다. 이후 이 사건 임대차계약 종료일인 2022. 6. 10. 18,000,000원을 G에게 반환하고, 같은 날 이 사건 임대차보증금 중 272,000,000원을 H은행에 반환하였다. 이로써 이 사건 임대차보증금 350,000,000원 중 320,000,000원이 G에게 반환되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 4, 5호증, 을가 3호증, 을가 4호증, 을나 2 내지 10호증, 을나 15 내지

23호증의 각 기재, 증인 J의 증언 및 변론 전체의 취지

다. 피보전권리 및 사해행위

앞서 본 것처럼 원고가 피고 B에 대하여 가지는 물품대금채권은 채권자취소권의 피보전권리가 된다. 채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

피고 B가 이 사건 매매계약 당시 채무초과의 무자력 상태였던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 피고 B가 채무초과상태에서 이 사건 부동산을 피고 C에게 매도하여 공동담보를 감소시키는 행위를 함으로써 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 피고 B 이 사건 매매계약으로 인하여 일반채권자들에 대한 채무 변제가 어려워질 수 있다는 점을 인식하고 있었다고 봄이 타당하므로 그 사해의사가 인정되고, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

라. 피고 C의 선의 항변에 대한 판단

1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로, 법률행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못하였다는 점은 수익자가 증명하여야 한다. 이 경우 수익자가 채권자를 해함을 알았는지 아닌지는 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 한다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결, 대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있지만, 수익자의 선의에 과실은 문제되지 않으므로, 수익자가 채무자와의 법률행위가 사해행위에 해당하여 채권자에 의하여

최소될 수도 있다는 사실을 잘 알고, 그 위험을 감수하려는 의사가 있었다는 정도에 이르지 않는다면, 수익자는 사해행위에 대하여 선의라고 보아야 할 것이다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결, 대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다52430 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

① 피고들이 친인척 관계에 있지 않고 이 사건 매매계약을 체결하기 이전에 서로 알지 못하였던 점, ② 피고 C는 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 2년 전에 F 부동산중개사사무소를 통해 당시 거주하던 부동산에 대한 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약의 기간이 만료되어 감에 따라 위 사무실에 새로이 임대할 부동산을 알아봐 줄 것을 부탁하였으며, 그러던 중 중개보조인 J의 권유에 따라 이 사건 부동산의 매수 여부를 비로소 고려하게 된 점, ③ 이 사건 매매계약은 공인중개사의 적법한 중개 하에 체결되어 매도인과 매수인 모두 중개수수료를 지급한 점, ④ 이 사건 매매계약에 따른 매매대금이 당시 이 사건 부동산의 시세에 따라 정하여졌고, 그 대금이 모두 매도인에게 지급되었으며, 매매대금으로 위 2. 나. 2)항의 각 근저당권설정등기의 피담보채무가 모두 변제된 점, ⑤ 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 부동산등기부등본상 위 2. 나. 2)항의 각 근저당권설정등기 이외에는 압류, 가압류 등의 권리제한사유가 등기되어 있지 않았던 점, ⑥ 이 사건 매매계약 체결일에 계약금만 지급된 상황에서 피고 C 앞으로 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기가 경로되는 것이 이례적으로 보이는 하나, 이 사건 매매계약과 동시에 피고 C와 G 사이에 이 사건 임대차계약이 체결되었고 G가 금융기관으로부터 임대차보증금 대출을 받기 위하여는 대출심사가 시작되기 전에 임대인인 피고 C 앞으로 소유권이전등기가 경로되어야 할 필요성이 존재하였던 점 등을 고려하면, 피고 C는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B의 이 사건 부동산 매도행위가 사해행위에 해당하는 것임을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 타당하다(위와 같은 사정들이 피고 C의 선의에 과실이 있는지에 관한 사정이 될 수는 있으나, 피고 C가 선의의 수익자에 해당한다는 것에 방해가 되지 않는다).

이를 지적하는 피고 C의 항변은 이유 있고, 원고의 피고 C에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여

주문과 같이 판결한다.

판사 김희영

별지