

울산지방법원 2023. 3. 24 선고 2020가단122726 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 대륜

담당변호사 권지혜,손수연,심재국,정찬우,오승제,진현경,홍수형

피 고 B

소송대리인 변호사 김명수

변 론 종 결 2023. 2. 3.

판 결 선 고 2023. 3. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 1. 8. C와의 사이에 C 소유의 울산 동구 D 외 4필지 E아파트 F호를 임대차기간 2018. 2. 9.부터 2020. 2. 8.까지, 임대차보증금 1억 8,500만 원으로 하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, C에게 위 임대차보증금 1억 8,500만 원을 지급한 후 위 아파트에서 거주하였다. 원고는 2019. 1. 20.경 C에게 위 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통보하면서 임대차기간의 종료 후 임대차보증금을 반환해 줄 것을 요구하였고, 2020. 2. 11.경 위 아파트를 C에게 인도하였다.

나. 원고는 C를 상대로 울산지방법원 2020가단5401호로 위 임대차보증금 중 1억 6,000만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2020. 9. 3. 'C는 원고에게 1억 6,000만 원 및 이에 대하여 2020. 2. 12.부터 2020. 3. 31.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그대로 확정되었다.

다. C는 2020. 8. 18. 피고에게 자신 소유의 별지 부동산의 표시 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 2억 500만 원에 매도하는 계약을 체결하였고(이하 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 2020. 8. 19. 피고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 아파트를 제외할 경우, C는 이 사건 매매계약 체결 당시 채무 초과 상태였다.

[인정 근거: 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 C의 채권자들의 공동담보를 부족하게 하거나 더 부족하게 하는 사해행위이므로 취소되어야 하고, 피고는 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 아파트 임차인에게 임대차보증금을 반환하였으므로, 피고는 사해행위 취소에 따른 원상회복으로 C에

대하여 임대차보증금 반환채권을 가지고 있는 원고에게 변론 종결 시점을 기준으로 한 이 사건 아파트 가액 2억 2,500만 원에서 피고가 반환한 임대차보증금 1억 5,000만 원을 제한 나머지 돈인 청구취지 기재 돈을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 사해행위 및 사해의사

C가 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 아파트를 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 행위는 특별한 사정이 없는 한 일반 채권자를 해하는 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정되며, 이 경우 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나. 피고의 선의항변에 관한 판단

1) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위와 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 4. 12. 선고 2017다288948 판결, 대법원 2020. 9. 3. 선고 2019다247996 판결 등 참조). 그리고 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고, 수익자의 선의에 과실이 있는지는 문제되지 않는다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조)

2) 앞서 든 증거들 및 갑 제8, 9호증, 을 제4 내지 10, 12호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 보는 것이 타당하다. 따라서 피고의 선의항변은 이유 있다.

가) 피고와 C 사이에 특수한 인적관계가 있다고 볼 만한 사정이 없고, 이 사건 매매계약은 공인중개사

G의 쌍방 중개를 통해 체결되었다.

나) 이 사건 매매계약 체결 당시의 이 사건 아파트 주변 아파트의 거래가격에 비추어 이 사건 매매계약의 매매대금 2억 500만 원은 정상적인 거래가격으로 보인다.

다) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 관하여 저당권이나 가압류, 가처분 등 권리 제한등기가 전혀 없는 상태였는바, 피고가 매도인인 C의 자력 상태에 관하여 특별히 의심할 만한 사정도 없었던 것으로 보인다.

라) 이 사건 매매계약의 계약금 1억 5,000만 원이 매매대금 2억 500만 원의 70%를 상회하는 금액이고, 매매대금 중 2,000만 원이 지급되지 않은 상태에서 이 사건 매매계약 체결 다음날 피고에게 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 원고의 주장과 같다. 그러나 ① C와 피고는 이 사건 아파트 임차인이던 H에 대한 임대차보증금 반환채무 1억 5,000만 원을 피고가 인수하기로 하고 위 보증금과 같은 금액을 계약금으로 정하였던 점, ② 피고가 이 사건 아파트 소유권을 취득한 이후 2020. 11. 5. 이 사건 아파트를 담보로 대출을 받아 H에게 임대차보증금 1억 5,000만 원 전액을 반환하였던 점, ③ 피고가 이 사건 매매계약의 특약에 따라 2020. 8. 24. C에게 잔금 2,000만 원을 전부 지급하였던 점, ④ 임대차보증금 반환채무의 인수, 매매잔금의 지급조건 등에 관한 위와 같은 내용이 매매계약서의 특약사항 란에 전부 기재가 되어 있었던 점 등의 사정에 비추어, 원고가 주장하는 사정만으로 이 사건 매매계약이 이례적인 조건으로 체결되었다고 보기는 어렵다.

마) 피고는 이 사건 아파트와 같은 E아파트 I호에 거주하다가 이 사건 아파트 임차인이던 H에게 임대차보증금을 반환한 직후인 2020. 11. 13. 이 사건 아파트로 전입신고를 마친 후 이 사건 아파트에서 거주하고 있는바, 피고는 실제 거주 목적으로 이 사건 아파트를 매입한 것으로 보인다.

다. 소결

사해행위인 이 사건 매매계약에 대한 피고의 선의가 인정되므로, 원고의 사해행위 취소 및 원상회복 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 박대산

별지