

광주지방법원 2021. 10. 27 선고 2020가단15534 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 이후, 담당변호사 이상윤

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 한종수

변 론 종 결 2021. 10. 6.

판 결 선 고 2021. 10. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고와 C 사이에 2019. 10. 1. 체결된 매매계약을 취소하고,
피고는 C에게 광주지방법원 2019. 10. 10. 접수 제178685호 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 2018. 6. 29. 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)에게 700,000,000원을 이자율 연 5.9%, 연체이자율 연 8.9%, 상환방식 3개월 거치 후 72개월간 원리금균등분할상환으로 정하여 기중기 구입대금 할부대출을 하였고, 소외 회사의 대표이사인 C는 소외 회사의 원고에 대한 위 대출원리금채무를 연대보증하였다.

○ 소외 회사는 2019. 10월 이후 할부금납입을 연체하여 기한의 이익을 상실하였고, 2020. 9. 28. 현재 미지급 대출원리금은 681,773,316원(= 원금 629,862,308원 + 이자 51,911,008원)이다.

○ C는 피고에게 그 소유의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 광주지방법원 2019. 10. 10. 접수 제178685호로 2019. 10. 1.자 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(이하 가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제2호증의 각 기재, 광주시 광산구에 대한 과세정보제공명령 회신결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되는 것이고, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의 의사는 추정된다 할 것이다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조),

나. 그러므로 C가 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고 그 등기를 마쳐 준 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자에 대한 관계에서는 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위가 되고, C는 이로 인하여 공동담보의 부족이 생겨 원고를 비롯한 일반채권자를 해할 것임을 알고 있었다고 할 것이며, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 그 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 선의 항변에 대한 판단

가. 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 사해행위임을 알지 못하였으므로 선의라고 항변한다.

나. 앞서 든 증거들과 을 제1 내지 11호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 주식회사 E, F조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과, 이 법원의 북광주세무서에 대한 과세정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고가 이 사건 매매계약이 C의 다른 채권자들을 해하는 사해행위가 된다는 점을 알지 못한 채 정상적인 거래를 통하여 위 계약을 체결하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있고, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

① C는 2019. 9. 24.부터 2019. 9. 30.까지 인터넷 중개사이트 ‘G’에 이 사건 부동산을 매물로 게시하였다.

② C는 2019. 9. 25. F조합으로부터 330,000,000원을 대출받으면서, 같은 날 F조합에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 396,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐 주었다. 한편 같은 날 이 사건 부동산에 설정되어 있던 주식회사 H 명의의 2건의 근저당권설정등기(채권최고액 240,000,000원 및 36,000,000원)가 말소되었다. 결국 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 F조합의 근저당권 외에는 제한물권이 등기된 바 없고, 가압류, 가처분 등기도 존재하지 아니하였다.

③ 피고는 C와 이 사건 매매계약에서 이 사건 부동산의 매매대금을 450,000,000원으로 정하되, 이 중 계약금 50,000,000원은 계약 당일에, 중도금 50,000,000원은 2019. 10. 4.에, 잔금 350,000,000원은 2019. 10. 10.에 각 지급하기로 약정하였다. 이에 따라 피고는 C에게 계약 당일인 2019. 10. 1. 50,000,000원, 2019. 10. 4. 50,000,000원, 2019. 10. 10. 20,000,000원 합계 120,000,000원을 송금하였고, 2019. 10. 18. F조합에 대한 330,000,000원의 피담보채무를 인수함으로써 매매대금을 완납하였다.

④ 이 사건 매매계약에서 정한 이 사건 부동산의 매매대금은 인근 토지의 시가, 공시지가 및 토지 현황에 비추어 인정되는 시가에 비해 과다하거나 과소하다고 보이지 않는다.

⑤ 소외 회사와 피고 사이에 이 사건 매매계약 직전 5년간의 거래 관계가 존재하지 아니하고, C와

피고의 대표이사 I 사이에 친분관계가 있는 것으로도 보이지 아니한다.

⑥ 폐기물 종합재활용업을 영위하는 피고는 실제로 이 사건 부동산을 점유하면서 폐기물 수집 및 처리를 위한 영업장으로 사용하고 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 이해림

[별지 목록]

1. 광주광역시 광산구
공장용지 567㎡
2. 광주광역시 광산구
위 지상
경량철골구조 기타지붕 단층 제2종근린생활시설
128㎡
3. 광주광역시 광산구
대 169㎡
4. 광주광역시 광산구
전 10㎡

