

광주지방법원 순천지원 2021. 1. 20 선고 2019가단83707 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 최정재

피 고 B

소송대리인 변호사 차명호

변론 종결 2020. 12. 9

판결 선고 2021. 1. 20

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

C와 D 사이의 별지 목록 기재 아파트에 관한 2019. 9. 25.자 매매예약 및 2019. 11. 7.자 매매계약을 각 취소한다.

피고는 D,C와 각자 원고에게 95,353,205원 및 이에 대한이 사건 판결확정일부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 미수금 채권(이하 '이 사건 미수금 채권'이라 한다)C는 원고와 신용거래약관 및 증권종합대출약관을 통해 신용거래융자 및 주식담보대출을 받아 주식거래를 하였고, C가 담보로 제공한 E의 주가가 폭락하여 원고는 C에 대하여 2019. 9. 27.경 121,440,509원 상당의 미수금채권을 갖게 되었다.

나. 피고 C의 피고 D에 대한 재산처분C는 D에 대한 자신의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2019. 9. 24. 채권최고액을 115,000,000원으로 한 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 근저당권설정등기를 마쳐 주었으며, 위 대여금에 대한 대물변제명목으로 2019. 9. 25. 매매예약을 체결하고 같은 날 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었으며, 위 매매예약에 기하여 2019. 11. 7. 매매계약을 완결하고, 위 아파트에 관하여 같은 날 매매계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. D의 부동산 처분행위

1) 피고 D은 2019. 11. 27. 이 사건 아파트를 피고에게 매도하고(이하 '이 사건 매매 계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) F은 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기를 받은 당일 D과 이 사건 아파트에관하여 근저당권자 D으로 된 2019. 9. 24.자 근저당권설정계약을 해지하고, 그 근저당 권설정등기를 말소하였으며, 근저당권자 G 주식회사(이하 'G'이라 한다)에게 피담보채 무액 134,646,795원을 변제하고 위 아파트에 관한 G 명의의 근저당권설정등기의 말소 등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1내지 12호증, 을1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

C와 D 사이의 이 사건 아파트에 관한 매매예약 및 매매계약은 사해행위이고, 피고는 악의의

전득자이므로, C와 D 사이의 위 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

따라서 악의의 전득자인 피고는 사해행위취소에 따른 원상회복으로 원고에게, 이 사건 아파트의 가액 230,000,000원에서 피고가 변제한 근저당채무 134,646,795원을 공제한 나머지 잔액 95,353,205원원을 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 매매계약 체결 당시 피고는 C와 D와 친분관계가 없었고, 그들의 신용상태에 대하여도 전혀 전해들은 바가 없었으며, 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급한 선의의 전득자에 해당하므로, 원고의 청구는 기각되어야 한다,

3. 판 단

○ 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다.

그러나 그 행위로 인하여 이익을 받을 자나 전득한 자가 그 행위 당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다(민법 제406조 제1항).

위와 같이 채권자취소권이 성립하기 위해서는 채권자의 채권이 존재하여야 하고, 그 외에 채무자가 채권자를 해치는 법률행위 즉, 사해행위를 하였어야 하며, 채무자와 수익자 또는 전득자가 사해의 사실을 알고 있어야 한다.

○ 이 사건으로 돌아와 보건대, C가 원고에 대하여 다액의 채무를 부담하고 별다른 재산이 없는 상황에서, 이 사건 아파트를 D에게 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사 및 수익자인 D, 전득자인 피고의 악의는 추정된다.

○ 그러나 앞서 든 각 증거, 을 2내지 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상 및 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정되는 다음 의 각 점, 즉, · 이 사건 매매계약은 등록된 공인중개사의 중개에 따라 이루어졌고, 피고가 매도인 측인 C, D이나 공인중개사와 특별한 인적 관계를 가지고 있음을 의심할 만한 특별한 정황이 엿보이지 않는 점, · 이 사건 매매대금은 이 사건 아파트의 시가에 상응하는 것으로 부당한 염가로 보이지 아니하고, 피고는 위 금원을 실제로 마련하여 매매대금을 치른 점, · 피고가 지급한 매매대금이 매도인 측에서 유출된 자금이라거나

매도인 측에게 지급된 금원이 다시 피고에게 유입되었다고 볼 만한 정황도 존재 하지 않는 점,·매매대금이 일시불로 지급된 점 및 이 사건 아파트가 1층에 있고,노 후화가 상당히 진행된 점 등에 비추어 D의 매수가인 230,000,000원보다 15,000,000원 저렴한 가격에 피고가 이 사건 아파트를 매수한 것이 반드시 이례적이라거나 비정상적 인 거래라고 보이지 않는 점,· 피고의 딸 가족은 2019. 12. 11. 이 사건 아파트에 전 입신고하여 거주하고 있고,피고 및 그 남편도 이 사건 아파트에 거주하고 있는 점 등 을 종합하여 보면, 피고는 선의의 전득자라고 봄이 상당하다.

O 따라서 C와 D 사이의 매매예약 및 매매계약은 선의의 전득자인 피고와의 관계에 서는 사해행위를 이유로 취소할 수 없다 할 것이어서,원고의 주장은 결국 이유 없다.

4.결 론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여,주문과 같이 판결한다,

판사 서봉조

별지