

서울북부지방법원 2021. 12. 21 선고 2020나30505 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 유병연

소송복대리인 변호사 김정원

피고, 항소인 C

변 론 종 결 2021. 10. 12.

판 결 선 고 2021. 12. 21.

제1 심판결 서울북부지방법원 2019. 12. 12. 선고 2018가단146062 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 원고와 피고 사이의 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 제1심 공동피고 B(이하 'B'이라 한다)과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12.

27. 체결된 매매계약을 14,975,091원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 14,975,091원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다(제1심판결 중 B에 대한 부분은 B이 항소하지 않아 분리확정되었다).

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 3, 4, 5호증, 갑 제2호증의 1, 2, 을 제1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 내지 15호증의 각 기재 및 제1심 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회결과, 제1심 법원의 G 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고의 B에 대한 대출금 채권

1) E 주식회사(이하 ‘E’이라 한다)는 2015. 11. 6. B과 사이에 B에게 대출금 1000만 원을, 지연손해금율 연 34.9%, 대출기간 만료일 2018. 11. 5.로 정하여 대출하는 대출거래약정을 체결하였다.

2) E은 2017. 11. 1. 원고에게 이 사건 대출금 채권 및 이에 수반하는 권리를 양도하였고, 2017. 12. 6. B에게 내용증명우편으로 채권양도통지서를 발송하였다.

3) 원고가 양수받은 이 사건 대출금 채권은 2018. 10. 30. 기준으로 원리금 합계는 13,365,923원이고, 그 중 원금은 7,446,640원이다.

나. B의 이 사건 부동산 취득 경과

1) 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)은 2015. 8. 21. 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) B은 2015. 9. 10. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 부동산은 B의

유일한 재산이다.

3) 이 사건 부동산에 관한 제한등기

(가) B은 2015. 9. 10. 채무자 B, 근저당권자 G 주식회사, 채권최고액 1억 8,960만 원인

근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 G 주식회사 앞으로 마쳐 주었다.

(나) 서울특별시 구로구는 ① 2015. 11. 6. 압류기입등기를, ② 2015. 11. 10. 압류기입등기를 각 마쳤다.

다. 이 사건 부동산과 같은 건물 3층에 위한 전용면적 59.81㎡ 규모의 부동산은 2015. 10. 19. 2억 3,800만 원에 거래되었는데, 위 3층에 위치한 부동산은 전용면적이 53.78㎡인 이 사건 부동산보다 넓다.

라. B의 이 사건 부동산 매도 경과

1) 피고의 부친인 D는 부동산 중개업에 종사하고 있다.

2) D는 지역 정보지인 벚룩시장에 급매 물건을 중개한다는 광고를 게시하였다.

3) B은 D에게 이 사건 부동산의 중개를 의뢰하였는데, D에게 이 사건 부동산을 2억 2,000만 원에 분양받았다고 알려 주었다.

4) B은 2016. 12. 27. 피고와 사이에 매매대금 1억 9,000만 원으로 정하여 피고에게 이 사건 부동산을 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 다만 이 사건 매매계약서에는 매매대금을 2억 1,500만 원으로 기재하였고, D가 중개하였다는 부분도 기재하지 아니하였다. 그리고 이 사건 부동산 등기부에는 거래가액이 2억 1,500만 원으로 기입되어 있다.

5) 피고는, ① B에게 (i) 2016. 12. 27. 1,000만 원을, (ii) 2017. 1. 10. 20,068,298원을 각 송금하여 지급하였고, ② 2017. 1. 5. B을 대신하여 B의 서울특별시 구로구에 대한 위 각 압류채무 2,308,510원을 변제하였다.

6) B은 2017. 1. 10. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 7) 피고는 2017. 1. 10. B 앞으로 가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳐 주었다.

8) 피고는 2017. 1. 10. 이 사건 가등기 비용 및 이 사건 근저당권 피담보채무 이자 3,370,000원을

부담하였다1).

마. 이 사건 매매계약 체결을 전후한 B의 채무 부담 상황

B은 이 사건 매매계약 체결을 전후하여 이 사건 대출금 채무 외에도 아래와 같은 채무를 부담하고 있었다.

- 서울특별시 구로구에 대한 채무 : 2,308,510원
- 2015. 12. 10. 기준 H카드에 대한 채무 : 1,599,000원
- 2016. 2. 25. 기준 I캐피탈에 대한 채무 : 1,700,000원
- 이 사건 매매계약 체결일인 2016. 12. 27. 기준 이 사건 근저당권부 피담보채무 : 154,542,822원
- 2017. 2. 17. 기준 J은행에 대한 채무 : 21,153,000원
- 2017. 2. 27. 기준 G에 대한 채무 : 3,496,000원
- 2017. 2. 27. 기준 H카드에 대한 채무 : 982,000원
- 2017. 2. 27. 기준 N캐피탈에 대한 채무 : 10,122,000원
- 2017. 4. 25. 기준 N캐피탈에 대한 채무 : 17,002,000원

바. 피고의 이 사건 부동산 처분 경과

1) 피고는 2017. 3. 3. F과 사이에 매매대금을 1억 9,500만 원으로 정하여 F에게 이 사건 부동산을 매도하는 매매계약을 체결하였는데, ‘이 사건 근저당권 및 이 사건 가등기가 존재하며, 잔금시에 용자금(즉 이 사건 근저당권부 피담보채무) 상환하고, 매매예약(이 사건 가등기)은 잔금시에 말소한다’는 특약을 하였다.

2) 피고는 2017. 3. 17. 이 사건 부동산에 관하여 F 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 등기부에 기입된 거래가액은 1억 9,500만 원이다.

3) 피고는 F으로부터, ① 2017. 3. 3. 1,000만 원을, ② 2017. 3. 17. 29,522,971원을 각 지급받았다.

4) 이 사건 근저당권 및 가등기는 2017. 3. 17. 각 말소되었다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 청구에 관한 판단

1) 피보전채권의 존재 여부

사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 채권은 원칙적으로 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권이 될 수 있고, 채권자의 채권이 사해행위 이전에 성립한 이상 사해행위 이후에 양도되었다고 하더라도 양수인은 채권자취소권을 행사할 수 있으며, 채권 양수일에 채권자취소권의 피보전채권이 새로이 발생되었다고 할 수 없으므로(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다77146 판결 등 참조), 이 사건 매매계약 전에 성립된 이 사건 대출금채권은 피보전채권이 될 수 있다.

2) 사해행위 및 사해의사의 성립 여부

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조). 이 사건에서 본다.

B이 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 통해 B 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매각한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 되고, B로서는 일반 채권자들의 공동담보에 부족이 생겨 일반 채권자의 채권 변제가 어려워진다는 점에 관한 인식이 있었다고 봄이 상당하므로, 채무자인 B의 사해의사는 인정되고, 나아가 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 주장

피고는 B로부터 이 사건 부동산을 정당한 가격에 매수하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위가 아니고, B이 E에서 대출 받은 사실이나 채무초과 상태에 있다는 점을 알지 못했으므로, 선의의 수익자이다.

2) 판단

사해행위취소소송에서 채무자의 악의의 점에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조). 사해행위취소소송에서 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 2020. 9. 3. 선고 2019다247996 판결 참조).

이 사건에서 본다.

① B은 이 사건 부동산을 급매로 처분하기 위하여 부동산 중개업자인 피고의 부친 D가 올린 광고를 보고 D에게 이 사건 부동산의 처분을 의뢰함에 따라 이 사건 매매계약이 체결된 사실, ② 피고는 매매대금으로 이 사건 근저당권부 피담보채무를 제한 나머지 대금에 해당하는 총 32,376,808원(= 10,000,000원 + 20,068,298원 + 2,308,510원)을 송금한 사실, ③ 피고는 B 앞으로 이 사건 부동산에 관한 가등기를 마쳐 준 사실, ④ 피고는 이 사건 가등기 비용 및 이 사건 근저당권부 피담보채무 이자 일부를 부담한 사실, ⑤ 피고는 이 사건 부동산을 매매대금을 1억 9,500만 원으로 정하여 F에게 매도하였는데, F이 이 사건 근저당권 및 이 사건 가등기를 각 말소하기로 한 사실, ⑥

피고는 F로부터 매매대금으로 이 사건 근저당권부 피담보채무를 제한 나머지 대금에 해당하는 총 39,522,971원(= 10,000,000원 + 29,522,971원)을 송금 받은 사실, ⑦ 이 사건 근저당권 및 가등기는 각 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고, 여기에다가 위 인정사실 및 거기증거를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정까지 종합하면, 피고는 이 사건 매매계약 당시 B이 채권자를 해한다는 사실을 알지 못하였다고 봄이 상당하고, 수익자인 피고의 악의 추정은 번복되었으므로, 피고의 주장은 이유 있다.

⑧ B은 피고의 부친에게 이 사건 부동산의 처분을 의뢰하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였는데, B과 D 및 피고 사이에 특별한 관계가 존재한다고 볼 만한 흔적을 찾아볼 수 없다.

⑨ 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 근저당권부 피담보채무를 이행인수하려고 하였는데 즉시 이행인수할 수 없게 되었고, 이에 피고의 이 사건 근저당권부 피담보채무의 이행인수를 담보할 목적으로 이 사건 가등기를 B 앞으로 마쳐 주었다고 볼 수 있다. 피고는 F과 매매계약을 체결하면서 F으로 하여금 이 사건 근저당권 및 가등기를 말소하도록 약정하였고, 피고는 F으로부터 이 사건 근저당권부 피담보채무를 제한 나머지 대금에 해당하는 돈만을 지급받았고, 이후 이 사건 근저당권 및 가등기는 말소되었기 때문이다.

⑩ 이 사건 매매계약의 매매대금은 1억 9,000만 원으로 충분히 볼 수 있다. 이 사건 근저당권부 피담보채무는 154,542,822원이고, 피고가 B에게 매매대금으로 직접 송금하거나 송금한 것으로 갈음할 수 있는 대금은 총 32,376,808원이다. 총 186,919,630원(= 154,542,822원 + 32,376,808원)은 매매대금 1억 9,000만 원에 근접하고 있고, F에게 1억 9,500만 원에 매도하였기 때문이다. 다만 이 사건 매매계약서 및 등기부에 기입된 2억 1,500만 원은 피고의 이 사건 부동산 처분으로 부담할 수도 있는 양도소득세에 대응할 목적으로 기재된 것으로 충분히 볼 수 있다.

⑪ 이 사건 매매대금은 1억 9,000만 원으로 분양가인 2억 2,000만 원보다는 저렴하나, 저렴한 가격에 처분하였다는 사정만으로 급매물로 처리하는 경우 통상적으로 가격조정이 수반되므로, 피고가 B의 채무초과 상태를 인식하고 이에 편승하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수 없다.

⑫ 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 등기부에 나타나는 채무는 이 사건 근저당권부 피담보채무 및 B의 서울특별시 구로구에 대한 압류채무에 불과하고, 피고가 앞서 본 바와 같은 B의

일반채무의 존재 내지 재정상황을 인식하고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 흔적도 없다. 원고는 B이 소액인 서울특별시 구로구에 대한 채무도 해결하지도 못하고 있었고, 급매로 이 사건 부동산을 처분하려고 하였으므로, 피고는 B의 채무초과 상태를 충분히 인식하고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수 있다고 하나, 부동산을 급매 방식으로 처분한다고 하여 반드시 채무를 해결할 목적이라고 볼 수는 없고, 조세 절감 목적 등 다양한 원인이 있을 수 있으므로, 원고 주장의 사정만으로 피고가 B의 채무초과 상태를 인식하였다고 볼 수 없다.

⑬ 피고는 이 사건 근저당권부 피담보채무를 제한 나머지 대금 상당액을 B의 계좌로 송금하였고, F과의 매매계약을 체결하여 이 사건 근저당권부 피담보채무도 해결하는 등 이 사건 매매계약에 따른 의무를 모두 이행한 점에 비추어 보면 통상적이고 일반적인 매매계약이라고 충분히 볼 수 있고, B과 피고 사이의 거래내역에 비추어 보아도 통모하였다고 볼 사정도 없다(앞서 본 피고의 양도소득세 대응을 위한 행위는 이 사건 매매계약과는 별개의 문제로 이 사건에 영향을 미친다고 볼 수 없다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결 중 피고 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조우연, 판사 이준철, 판사 한성진

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

경기도 부천시 동[도로명주소] 경기도 부천시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 단지형다세대 및 제1, 2종근린생활시설

지1층 231.46㎡

1층 50.64㎡

2층 내지 3층 각 165.58㎡

4층 147.84㎡

5층 134.98㎡

옥탑1층 16.47㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 부천시 대 983.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 호 철근콘크리트조 53.78㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 983.2분의 27.23 분.

1) 피고의 모친인 K 계좌에서 L 명의의 M은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 송금되었다.