

전주지방법원 군산지원 2022. 10. 27 선고 2021가단58163 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성, 유병연, 김정원

소송복대리인 변호사 류호문

피 고 B

소송대리인 변호사 유수연

변 론 종 결 2022. 9. 29.

판 결 선 고 2022. 10. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

C과 피고 사이에 별지 부동산목록 기재 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)에 관하여 2018. 5. 10. 체결된 매매계약을 15,559,196원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 15,559,196원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 사실관계

가. D 주식회사는 2018. 1. 5. C에게 1,000만 원을 이자는 연 27.9%, 계약만료일은 2021. 11. 22.로 정하여 대출하고, 2019. 12. 16. 원고에게 위 대출금 채권을 양도하여 그 무렵 C에게 위 채권양도 사실을 통지하였다.

원고는 2020. 6. 30. C을 상대로 양수금청구의 소를 제기하여 2020. 9. 2. 'C은 원고에게 13,115,725원 및 그중 8,935,619원에 대하여 2020. 3. 20.부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었으며, 2021. 3. 12.을 기준으로 한 원고의 C에 대한 채권액은 원리금 합계 15,559,195원이다.

나. C은 2018. 5. 10. 피고에게 그 소유의 이 사건 아파트를 4,500만 원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 같은 날 소유권이전등기를 마쳐주었다.

이 사건 매매계약 당시 C은 적극재산으로 시가 4,500만 원 상당의 이 사건 아파트 이외에 공시지가 4,176,000원 상당의 군산시 E 임야 580㎡가 있었던 반면에, 소극재산으로 원금 8,935,619원 상당의 위 대출금채무와 이 사건 아파트에 설정된 주식회사 F(이하 'F'이라고 한다) 명의 근저당권의 실제 피담보채무액 28,050,220원을 포함하여 합계 68,762,619원을 초과하는 채무를 부담하고 있었다.

다. 한편 이 사건 변론종결일에 가까운 2022. 9. 6.을 기준으로 한 위 근저당권의 실제 피담보채무액은 8,860,900원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 G장, F 업무지원센터장에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위와 같은 사실관계에 의하면, 채무초과상태에 있는 C이 피고에게 이 사건 아파트를 매각하여

소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는, 특별한 사정이 없는 한 원고를 포함한 다른 채권자에 대한 관계에서 사해행위가 되고, C은 이로 인하여 채권자의 공동담보를 감소시켜 채권자인 원고를 해하게 됨을 알았을 것이며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

2) 저당권이 설정된 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조), 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으며, 채권자의 채권액에는 사해행위 이후의 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되는바(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조), 위와 같은 법리에 비추어 보면 F 명의로 근저당권이 설정된 이 사건 아파트에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 이 사건 변론종결시까지 발생한 원고의 피보전채권액 15,559,195원과 이 사건 아파트의 가액에서 위 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액 16,949,780원(= 45,000,000원 - 28,050,220원) 중 적은 금액인 15,559,195원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 그 원상회복으로 원고에게 위 15,559,195원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는, C의 채무초과상태를 알지 못한 상태에서 정상적인 거래를 통하여 이 사건 아파트를 매수한 것이므로, 이 사건 매매계약 당시 선의였다는 취지로 항변한다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래 관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살펴본다. 앞서 본 사실관계와 을 제1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각

기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약의 당사자인 C와 피고 사이에 친인척 관계나 거래 관계가 없어 피고가 C의 채권채무 관계나 재산상태 등을 알기 어려웠던 것으로 보이는 점(원고는, C와 피고의 부친이 지인 관계에 있어 피고가 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태를 파악하고 있었다는 취지로 주장하나, 갑 제8호증의 1 내지 6, 갑 제9호증의 기재 또는 음성만으로는 C와 피고의 구체적인 관계를 파악할 수 없을 뿐만 아니라 피고가 이 사건 매매계약 당시 C의 재산상태를 알고 있었다고 인정하기도 어렵다), 또한 이 사건 매매계약 당시 등기부등본상으로도 이 사건 아파트에 가압류기입등기 등이 경로된 바 없어 피고가 채무자의 신용상태를 의심할 여지가 없었던 것으로 보이는 점, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 4,500만 원은 당시 이 사건 아파트의 시세보다 현저히 낮다고 볼 수도 없는 점, 이 사건 매매계약 이후 피고의 모친인 H가 이 사건 아파트에 전입신고를 마치고 실제 거주하고 있는 것으로 보이는 점, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 매매대금 4,500만 원 중 2,000만 원은 계좌이체의 방법으로 피고에게 지급하였고, 나머지 매매대금은 그 지급에 갈음하여 이 사건 아파트에 설정된 F 명의의 위 근저당권의 피담보채무를 인수하기로 약정한 것으로 보이는바, 이 사건 매매계약 이후부터 H는 매달 정기적으로 위 근저당권의 피담보채무 원리금을 정기적으로 상환하여 이 사건 근저당권의 피담보채무액은 이 사건 매매계약 당시에는 28,050,220원이었으나 이 사건 변론종결 당시에는 8,860,900원으로 줄어든 점, C은 이 사건 매매계약 이후에도 이 사건 아파트에 그대로 주소를 두고 있었으나, H는 원고가 이 사건 소를 제기하기 이전인 2021. 3. 8.경 군산시 I동사무소에 C에 대한 무단전출로 인한 거주 불명 등록신청을 한 점, 피고가 사해행위에 해당함을 알면서도 이 사건 아파트를 매수할 만한 동기나 이유를 찾기 어려운 점 등의 사정들에다가 사해행위취소소송에서는 수익자의 선의 여부만이 문제되고 수익자의 선의에 과실이 있는지 여부는 문제되지 않는다는 법리(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 등 참조)를 더하여 보면, 비록 이 사건 매매계약이 공인중개사의 알선을 통하여 이루어지지 않았다고 하더라도, 피고는 실수요자로서 통상적인 거래를 통하여 이 사건 아파트를 매수하였고, 당시 채무자의 채무초과 상태라든가 이 사건 매매계약이 채권자를 해하는 사해행위임을 알지 못한 선의의 수익자로 보는 것이 타당하다. 따라서 이점을 지적하는 피고의 위 주장은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이강호

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

전라북도 군산시 아파트 동[도로명주소] 전라북도 군산시

철근콘크리트벽식조 콘크리트평슬래브지붕 18층 아파트

1층 998.614㎡, 2층 내지 18층 각 995.194㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 전라북도 군산시 대 15201㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 호 철근콘크리트벽식조 46.452㎡

(대지권의 표시)

1 소유대지권 15201분의 21.1821 글.

