

대구지방법원 2024. 6. 27 선고 2023나313577 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2024. 6. 27 선고 2023나313577 판결

대구지방법원 2023. 6. 21 선고 2022가단129767 판결

전문

원고, 피항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 삼일

담당변호사 박한결

피고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 이엔씨

담당변호사 김재철

변론종결 2024. 5. 23.

판결선고 2024. 6. 27.

제1심판결 대구지방법원 2023. 6. 21. 선고 2022가단129767 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 2. 24. 체결된 매매계약을 105,147,791원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 105,147,791원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제2면 아래에서 제5행 “법원행정처” 앞에 “제1심법원의”를 추가하는 것 외에는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 존재 및 채무자의 무자력

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제3면 아래에서 제6행 “채무초과력”을 “채무초과”로 고치는 것 외에는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를

그대로 인용한다.

나. 사해행위 및 사해의사

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

다. 피고의 항변 및 판단

1) 항변 요지

피고는 G의 소개로 B로부터 이 사건 각 부동산을 5억 원에 매수하여 공장을 이전 운영한 것일 뿐, 이 사건 매매가 B의 채권자들에 대한 사해행위가 된다는 사실을 알지 못하였다.

2) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결, 대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

앞서 든 증거들, 을 제1 내지 17호증의 각 기재 내지 영상, 제1심법원의 N조합 경제사업장에 대한 금융거래정보제출명령결과, 당심 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 매매가 B의 채권자들에 대한 사해행위가 된다는 사실을 알지 못하였다고 판단된다. 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유 있다.

가) 이 사건 매매 이전 피고와 B는 일면식도 없던 관계다. 피고는 약 20년간 알고 지낸 동종업계 지인인 G의 소개로 B와 이 사건 매매를 체결하게 되면서 비로소 B를 알게 되었다. 이 사건 각

부동산에 관한 등기사항전부증명서에는 금융기관의 근저당부채권 외에 다른 채권자들의 존재를 알 수 있는 사정이 나타나 있지 않다.

이에 대하여 원고는 피고와 B가 동종업계에 있었으므로 피고가 B의 존재나 그의 경제적 사정을 잘 알고 있었을 것이라고 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거만으로는 피고와 B가 동종업계에 종사하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 설령 피고와 B가 동종업계 종사자라 하더라도 그 사실만으로 피고가 B의 신용상태 등에 관하여 잘 알고 있었으리라 볼 수도 없으며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나) 피고는 O이라는 상호로 황기, 헛개나무, 옻나무 등 농산물을 가공하여 판매하는 사업을 운영하는 자로서 이 사건 매매 당시 경북 칠곡군 H 외 2필지 소재 부지 963㎡ 및 공장 394.9㎡를 임대차기간 2021. 6. 5.부터 2023. 6. 4.까지 24개월로 하여 임차하여 공장 및 창고로 사용하고 있었다.

피고는 위 사업을 위하여 더 넓은 공간이 필요하여 이 사건 각 부동산을 매수하게 되었다고 주장하는바, 피고가 이 사건 각 부동산을 매수한 후 그 지상에 162㎡ 면적의 창고 건물을 증축하여 창고로 사용하고 있는 점, 별지 목록 제2항 기재 건물은 내부 시설물의 철거를 마친 다음 피고가 위 H 소재 공장에서 사용하던 기계 및 장비들을 옮겨와 공장으로 운영하고 있는 점을 고려하면, 피고가 실수요자로서 이 사건 각 부동산을 매수한 것으로 봄이 타당하다.

이에 대하여 원고는 위 H 소재 공장의 면적과 별지 목록 제2항 기재 공장의 면적이 각 394.9㎡와 399.9㎡로 큰 차이가 나지 않으므로 피고가 밝힌 매수 경위가 허위라고 주장하나, 피고는 이 사건 매매 이후 162㎡ 면적의 창고를 증축하여 더 넓은 공간을 확보하였고, 임차 중인 토지보다는 본인 소유의 토지 위에 건물을 신축하는 것이 보다 용이하며, 이 사건 각 부동산을 매수하기 이전에 새로운 공장 부지 확보를 위해 경매에 참가하기도 하였을 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 피고가 별지 목록 제2항 기재 건물에서 내부 정비를 마친 다음 실제로 공장을 운영하고 있는 점 등을 감안하면, 매수 경위에 관한 피고의 주장은 신빙성이 있다.

다) 이 사건 매매의 매매대금은 5억 원이고, 별지 목록 제2항 기재 건물에 대한 부가가치세는 매매대금과 별도다. 피고는 계약 당일 B에게 계약금 8,000만 원 중 7,000만 원은 1,000만 원짜리 수표 7장으로, 나머지 1,000만 원은 B의 계좌로 지급하였고, 2022. 3. 3. 잔금 4억 2,000만 원은

피고가 P은행으로부터 받은 대출금 3억 원과 피고의 P은행 계좌에 있던 1억 2,000만 원을 B의 계좌로 이체함으로써 매매대금 5억 원을 모두 지급하였다. 피고는 2022. 3. 3. 이 사건 각 부동산에 대한 취득세 등 각종 비용 합계 24,145,650원을 법무사 송명원의 계좌로 이체하여 지급하였고, 2022. 3. 7. 위 건물 부가가치세 1,800만 원 역시 B의 계좌로 지급하였다.

제1심법원의 시가감정촉탁결과 이 사건 각 부동산의 이 사건 매매일(2022. 2. 24.) 기준 시가는 510,541,800원이고, 피고가 이 사건 각 부동산을 담보로 대출을 받기 위하여 P은행 칠곡지점에서 의뢰한 감정 결과에 따른 이 사건 각 부동산의 2022. 2. 28. 기준 시가는 501,430,500원으로 이 사건 매매대금 5억 원과 큰 차이가 나지 않는다. 피고는 시세에 따른 매매대금을 지급하고 이 사건 각 부동산을 매수한 것으로 볼 수 있다.

이에 대하여 원고는 이 사건 매매 당시 피고나 B는 이 사건 각 부동산의 가치를 2021. 11. 29. 작성된 감정평가서에 따른 576,088,700원으로 파악하고 있었을 것이므로(제1심법원의 D조합 평화지점에 대한 금융거래정보제출명령결과 11면 내지 12면 참조) 매매대금을 5억 원으로 정한 것은 이 사건 각 부동산을 염가에 처분하려는 의도에 따른 것이라고 주장한다. 그러나 제1심법원의

시가감정촉탁결과에 비추어 보면 위 감정평가액이 이 사건 각 부동산의 객관적 시세를 반영한 금액이라고 보기 어려운 점, 기존 감정평가 결과가 존재하더라도 실제 매매대금은 인접 토지 등의 매매가액을 고려하고 당사자의 협의 내용을 반영하여 매매 당시를 기준으로 새로 정하기 마련인 점, 피고가 위 감정평가액을 알고 있었다고 볼 만한 증거가 없을 뿐만 아니라 설령 알고 있었다 하더라도 위 감정평가액보다 다소 낮은 가격으로 이 사건 각 부동산을 매수하는 대신 피고가 이에 상응하여 잔금을 단기간에 지급하기로 약정한 것으로 볼 수도 있는 점 등을 감안하면, 이 사건 각 부동산의 매매대금 5억 원이 염가라고 볼 수 없을 뿐만 아니라 원고가 주장하는 사정만으로 피고에게 B의 채권자들을 해한다는 것을 알면서도 이 사건 각 부동산을 염가에 매수한다는 인식이 있었다고 보기도 어렵다.1) 라) 피고는 2022. 2. 24. 이 사건 매매를 한 다음 바로 영천시장에게 매매계약 내용 대로 부동산 거래계약 신고를 하였다.

마) 피고가 B를 소개해준 G으로부터 이 사건 매매일에 근접한 2022. 1. 12. 5,000만 원, 2022. 2. 22. 1,000만 원을 각 지급받고, 그 이후에도 다수의 금전거래를 한 사실은 인정된다. 그러나 피고와

G은 20년 이상 동종업계에 종사해온 오래된 지인 사이이므로 피고가 G으로부터 부족한 매매대금을 충분히 빌릴 수 있다고 보이는 점, G 역시 B와 일면식도 없는 관계이고 다만 오래된 친구인 Q의 소개를 받아 알게 된 것으로 보이는 점, G과 B 사이에 이 사건 매매에 관한 특별한 이해관계가 존재한다는 점에 대하여 아무런 주장·증명이 없는 이상 G과 피고 사이에 위와 같은 금전거래가 있었다는 사실만으로 피고가 이 사건 매매에 이르게 된 B의 경제적 사정을 알 수 있었다고 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 피고와 G 사이의 위와 같은 금전거래 사실은 피고의 선의를 인정하는 데에 방해가 되지 않는다고 할 것이다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하다. 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김정일, 판사 손윤경, 판사 정진우

별지

1)대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결은 통상 급매물의 경우 시세보다 낮은 가격에 거래되는 점, 해당 부동산에는 근저당권 외에 매도인이 다른 채무를 부담하고 있었다고 의심할 아무런 근거가 없었던 점 등을 감안할 때 매수인이 매도인으로부터 부동산을 시세보다 저렴하게 구매한 사정만으로는 매수인의 선의 인정에 방해가 되지 않는다고 하였다.