

서울남부지방법원 2024. 11. 7 선고 2024가단207644 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 예우

담당변호사 정영주

피고B

소송대리인 법무법인 우진

담당변호사 함영주

소송복대리인 변호사 노신

변론 종결2024. 10. 24.

판결 선고2024. 11. 7.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 10. 27. 체결된 매매계약을 110,892,950원의 한도 내에서 취소한다.
- 피고는 원고에게 110,892,950원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)에 대하여 2023. 6. 23. 기준 176,571,325원의 물품대금(이하 '이 사건 물품대금'이라 한다) 채권이 있었고, C은 D의 대표이사로서 2023. 6. 27. 공증인가 법무법인 E 작성 증서 2023년 제305호로 2억 원의 한도 내에서 D의 원고에 대한 물품대금 채무를 연대보증하는 내용의 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였다.

나. 이 사건 공정증서에 의하면, D은 2023. 6. 30. 1,000만 원, 2023. 7. 31. 1,000만 원, 2023. 8. 31. 2,000만 원, 2023. 9. 30. 3,000만 원, 2023. 10. 30. 3,000만 원, 2023. 11. 30. 4,000만 원, 2023. 12. 31. 36,571,325원을 각 원고에게 지급하는 방법으로 이 사건 물품대금 채무를 변제하기로 하였다. 그런데 D은 원고에게 2023. 6. 30. 1,000만 원, 2023. 7. 28. 1,000만 원, 2023. 9. 1. 1,000만 원, 2023. 10. 5. 1,000만 원만을 변제한 후 더 이상 이 사건 물품대금 채무를 변제하지 아니하여 기한의 이익을 상실하였다.

다. C은 2023. 10. 27. 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 피고에게 매매대금 1,690,000,000원에 매도하였는데(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그 주요 내용은 다음과 같다.

아파트 매매 계약서

1. 부동산의 표시

이 사건 부동산

2. 계약내용

제1조[매매대금 및 지급시기]

① 매도인과 매수인은 매매대금 및 지불시기를 다음과 같이 약정한다.

- 매매대금 일십육억구천만 원(₩1,690,000,000)
- 계약금 일억칠천만 원은 계약 시에 지불하고 영수함
- 잔금 일십오억이천만 원은 2023. 11. 20. 지불한다.

제2조[소유권 이전] 매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 위 부동산을 인도하여야 한다.

특약사항

1. 현 시설물 상태에서의 매매계약이며 등기사항증명서를 확인하고 계약을 체결함
2. 매수인은 기업은행 채권최고액 1,464,800,000원 확인하고 매도인과 협의 하에 2024. 1. 5.까지 상환하기로 한다.
3. 계약조건으로 매도인은 주방 빌트인 가전을 두고가기로 한다. (단 김치냉장고와 TV는 가져가기로 한다.)
4. 계약금 중 2,000만 원은 기업은행 입금 계좌로 기입금하였고, 추가 계약금 입금액 일억 오천만 원은 2023. 11. 1.에 기업은행 입금계좌로 입금하기로 한다.

매도인 C(날인)

매수인 피고(날인)

라. 피고는 C에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금으로 2023. 10. 27. 2,000만 원, 2023. 11. 1. 150,000,000원, 합계 1억 7,000만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 채권자가 중소기업은행, 채무자가 D인 채권최고액 합계 1,464,800,000원인 근저당권 설정등기가 마쳐져있었는데, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 2023. 11. 20. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 2024. 1. 5. 잔금 지급에 갈음하여 중소기업은행의 위 근저당권의 피담보채무를 대위변제함으로써 위 근저당권설정등기를 말소하였으며, 나머지 잔금 367,915,536원은 C의 요청에 따라 수표로 지급하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제12, 13, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

C은 이 사건 매매계약 당시 적극재산은 약 4,789,520,296원, 소극재산은 약 4,627,120,183원이었는데, 이 사건 매매계약으로 인하여 적극재산 중 537,915,536원 상당을 감소시켰으므로, 이는 사해행위에 해당한다.

또한 피고는 이 사건 부동산이 급매로 나온 것임을 알고 있었고, C의 요청에 따라 소유권이전등기를 먼저 받은 후에 잔금 지급에 갈음하는 근저당권 피담보채무의 변제를 하고 나머지 잔금은 수표로 지급하는 등 통상의 부동산 매매계약에 비하여 이례적인 사정들이 있었으므로, 피고를 선의의 수익자라고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 먼저, 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부에 관하여 살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 C이 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 매매계약 체결로써 C이 비로소 채무초과 상태에 빠졌다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주장에 의하더라도, 당시 C은 합계 4,789,520,296원 상당의 적극재산과 합계 4,627,120,183원 상당의 소극재산이 있어 적극재산이 근소하게 초과하는 상태였다는 것이나(2024. 9. 3. 자 준비서면 제2~3면), 원고가 산정한 소극재산 내역 중 상당한 비중을 차지하는 중소기업은행에 대한 17억 7,000만 원 상당의 보증채무는 사단법인 F에 대하여 조회대상기간을 '2023. 10. 1.부터 2024. 7. 12.까지'로 설정하여 채무보증 변동분을 조회하였을 때 변동일자 2024. 1. 5.을 기준으로 하여 등록된 금액이므로, 위 금액이 이 사건 매매계약 당시인 2023. 10. 27. C의 채무액이라고 단정하기 어려운 사정이 인정될 뿐이다.

나. 또한 피고는 이 사건 매매계약이 객관적으로 사해행위에 해당하는지 여부와 별개로 자신은 선의의 수익자라고 주장하고 있으므로, 이에 관하여 살펴본다.

1) 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 알지 못하였다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있다. 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하는바, 사해행위의 수익자가 통상적인 거래에 의하여 부동산을 매수하였는지, 수익자와 채무자 사이에 친인척관계 등이 있는지, 부동산등기부상의 기재 등에 비추어 채무자의 신용상태를 의심할 여지가 있는지 등의 사정을 종합적으로 고려하여 수익자의 선의 여부를

판단하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42100 판결 등 참조).

2) 앞서 든 각 증거에 을 제1 내지 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 피고는 서울 영등포구 소재 아파트에서 거주하던 중, 어린 자녀들의 교육환경 등을 고려하여 양천구 G동으로의 이사를 계획하였던 것으로 보이고, 2023. 10. 26. 거주하던 아파트를 매도하면서 잔금 지급일을 2024. 1. 5.로 정하였기에, 약 2개월 후 매수인에게 집을 비워주고 이사를 하여야 하는 상황이었던 점, ② 그러한 상황에서 피고는 공인중개사사무소를 통하여 G동에 위치한 몇 군데 주상복합 아파트 등을 알아보았고, 그 중에서는 이 사건 부동산과 동일한 건물의 다른 호실이 이 사건 부동산의 매매대금보다 저렴한 15억 7,000만 원으로 나온 급매물도 있었으며, 피고는 층수, 인테리어, 투자 가치 등 여러 조건들을 고려하여 이 사건 부동산을 매수하기로 한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 등기부에는 피고가 잔금 지급에 갈음하여 그 피담보채무를 변제하기로 한 중소기업은행의 채권최고액 1,464,800,000원의 근저당권 설정등기가 마쳐져 있기는 하였으나, 이러한 사정만으로 피고가 C의 신용상태를 의심할 만하였다고 보기는 어려운 점, ④ 피고와 C이 서로 친인척 관계나 특수관계에 있다고 볼 자료가 없고, 피고가 사해행위임을 알면서도 이 사건 부동산을 매수할 만한 동기나 이유를 찾기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 피고는 선의의 수익자라고 봄이 타당하다. 피고의 주장은 이유 있다.

4. 결론

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

판사박지숙

별지