

창원지방법원 2024. 10. 10 선고 2022가단129763 판결 [사해행위취소]

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 소울

담당변호사 허선무

피 고 B

소송대리인 변호사 김성수

변 론 종 결 2024. 9. 12.

판 결 선 고 2024. 10. 10.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

- 피고와 C 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관한 2021. 12. 14.자 매매예약 및 2022. 10. 18.자 매매계약을 각 취소한다.
- 피고는 원고에게 199,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 연 5%의 비율로

계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고와 C는 2016. 8. 18. 공증인가 D법무법인 증서 2016년 제1535호로, 원고가 2016. 2. 15. C에게 74,356,460원을 대여하였고, C는 2016. 8. 말일까지 원고에게 74,356,460원을 변제하기로 하였으며, 이를 지체한 때에는 원금에 대하여 연 25%의 비율에 의한 지연손해금을 지급하기로 하는 내용의 금전소비대차계약공정증서를 작성하였다.

나. 피고는 2014. 10. 15. 별지 목록 기재 토지 및 건물(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)에 관하여 채권최고액 250,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 피고, 등기원인 같은 날 설정계약인 근저당권설정등기를 경료받았다.

다. 위 근저당권설정등기는 2021. 12. 15. 창원지방법원 마산지원 등기계 접수 제51777호로 2021. 12. 14. 해지를 원인으로 말소등기가 경료되었다.

라. C는 2021. 12. 15. 이 사건 부동산의 소유자인 E으로부터 이 사건 부동산에 관하여 2021. 12. 14. 매매를 원인으로 하는 그 명의의 소유권이전등기를 위 등기계 접수 제51778호로 경료받았다.

다. 피고는 2021. 12. 15. C로부터 이 사건 부동산에 관하여 2021. 12. 14.자 매매예약(이하 “이 사건 매매예약”이라 한다)을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 위 등기계 접수 제51779호로 경료받았다.

라. 피고는 2022. 10. 18. C로부터 이 사건 부동산에 관하여 같은 날 매매(이하 “이 사건 매매계약”이라 한다)를 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료받았다.

마. 피고는 2014. 10. 17. 200,000,000원을 C에게 대여하였다.

바. 피고와 C는 이 사건 매매예약을 하면서 매매대금을 400,000,000원으로 정하였고, 피고의 C에

대한 위 대여금 200,000,000원과 이자 1,000,000원을 매매대금 400,000,000원에서 공제하고, 나머지 199,000,000원을 매매예약일에 지급하기로 하였고, 2021. 12. 14. 199,000,000원을 C의 계좌에 송금하여 지급하였다.

사. 위 매매예약과 위 매매계약 당시 C 소유의 부동산으로는 이 사건 부동산이 유일하였다.

아. 이 사건 부동산의 2021. 12. 15.을 기준으로 하는 시가는

366,547,240원(=353,136,000원+13,411,240원), 2022. 10. 18.을 기준으로 하는 시가는

396,396,520원(=384,666,000원+11,730,520원)이다.

【인정근거】당사자 사이에 다툼 없는 사실, 갑1, 갑 2-1, 갑2-2, 갑5, 을 1-3, 을1-4, 을2-4, 을3의 각 기재, 국토교통부장관에 대한 각 사실조회 회신, 감정인 F의 시가감정결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장

### 가. 원고의 주장

C가 원고에 대한 채무 등을 부담한 무자력인 상태에서 그 유일한 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 매도하기로 하는 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약을 체결한 것은 사해행위에 해당하고, C와 수익자인 피고의 약의는 추정되며, 피고가 주장하는 사유는 약의의 추정을 번복할 수 없으며, 나아가 피고는 C와 사이에서 원고를 해한다는 것을 알고 있었으므로, 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약을 취소하고, 그 원상회복으로서는, 이 사건 부동산에 관하여 피고가 근저당권자인 채권최고액 250,000,000원의 근저당권이 설정되어 있다가 이 사건 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기의 경료와 함께 말소되었으므로, 위 근저당권의 피담보채권의 금액인 201,000,000원만큼은 일반채권자의 공동담보에 해당되지 아니하고, 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약의 매매대금인 400,000,000원에서 위 201,000,000원을 제외한 나머지 금액을 가액배상으로 지급할 의무가 있다.

### 나. 피고의 주장

피고는 C와 사이에 200,000,000원의 대여금 거래가 있었고, 이 사건 부동산에 관하여 C의 매수

제의를 받고 매매대금을 400,000,000원으로 하고 위 대여금 원금 및 이자 합계액 201,000,000원을 매매대금에서 공제하기로 하고 나머지 199,000,000원을 C에게 지급하였으며, C는 위 199,000,000원을 G에 대한 대여금채무를 변제하는 데에 사용하였으므로, 피고에게는 사해의 의사가 없어 사해행위가 아니다.

### 3. 판단

#### 가. 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 그 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2018다223023 판결 등 참조)

#### 나. 이 사건에서의 판단

C가 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 이외에 부동산을 소유하지 않았던 것으로 보이고, 달리 재산이 있었다고 보여지지 않는 사실은 앞에서 본 바와 같으나, 앞서 든 증거들과 을 4-1 내지 을10-6의 각 기재에 변론 전체의 취지 등을 종합하여 인정되는 다음의 사정에 비추어 보면, 채무자인 C의 이 사건 부동산 매각 목적이 채권자인 피고와 G에 대한 채무를 변제하기 위한 것이고 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자들에 대한 변제에 사용하였고, 채무자인 C가 일부 채권자인 피고나 G와 통모하여 다른 채권자인 원고를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 발견되지 아니하므로, 이 사건 매매예약과 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당되지 않는다.

1) 피고는 2008. 10. 1.부터 주식회사 H이라는 휴대폰 판매업체(대표이사 G)의 영업과장으로 근무하고 있었다. 피고는 주식회사 H을 퇴사하면서 주식회사 I을 2015. 6. 17. 설립하였다.

2) C는 J이라는 상호로 휴대폰판매업을 2012. 2. 17. 이후 운영하고 있었고, 2014. 10. 14.

주식회사 K를 설립하여 대표이사가 되었다.

3) 피고가 근무하던 주식회사 H은 C에게 휴대폰 판매를 위탁하여 왔고, 피고가 대표자로 있는 주식회사 I과 C가 대표이사였던 주식회사 K은 2015. 8. 1. 휴대폰 판매위탁계약을 체결하고 거래를 하기도 하였다.

4) 피고는 2014. 10. 17. C에게 200,000,000원을 대여하였고, 그에 대한 이자는 휴대폰판매위탁계약의 정산금에서 계산하여 왔다.

5) 이 사건 부동산이 위치한 지역은 L지역 주택재개발사업이 진행중이었다. 이 사건 부동산의 소유자 명의인인 E은 C의 배우자의 여동생이었고, 이 사건 부동산의 처분권은 C가 가지고 있었는데, C는 E으로부터 명의이전을 독촉받게 되자 이 사건 부동산을 피고에게 매수하도록 권유하였다. 그런데 피고는 1가구 2주택에 해당될 수 있어서 C가 이 사건 부동산을 그 명의로 소유하되, 피고에게 소유권이전청구권가등기를 하여 주기로 하였다.

6) G은 주식회사 M의 대표자인데, C의 남편인 N이 2015. 1. 16. 150,000,000원을 변제기 2016. 1. 16., 연체이자율 연 18%로 정하여 G으로부터 차용하였고, C가 그 차용금채무를 보증하였다.

7) C는 2021. 12. 14. 이 사건 매매예약에 따라 매매대금 중 199,000,000원을 피고로부터 지급받자, 위 G에 대한 차용금 채무를 변제하기 위하여 이를 곧바로 G에게 송금하였다.

8) 이 사건 부동산의 2021. 12. 15. 시가는 366,547,240원, 2022. 10. 18. 시가는 396,396,520원이어서 이 사건 매매예약의 매매대금인 400,000,000원과 비교하면 이 사건 매매대금이 더 고액이므로, 부당하게 염가라고 평가할 수 없다.

9) C와 피고 및 G 사이에 인척관계가 있지 않은 것으로 보이고, C와 피고가 C에 대한 채권자 중 원고를 해하기 위하여 공보하였다고 볼만한 특별한 사정이 발견되지 않는다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 심태규

별지