

전주지방법원 2023. 7. 24 선고 2022가단24508 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원고중소벤처기업진흥공단

피고유한회사 A

소송대리인 변호사 곽효영

변론 종결2023. 7. 11.

판결 선고2023. 7. 24.

## 주 문

1. 피고와 농업회사법인 B 주식회사 사이에 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2022. 2. 10. 체결된 매매계약을 16,000,000원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 16,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고와 농업회사법인 B 주식회사 사이에 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2022. 2. 10. 체결된 매매계약을 31,000,000원 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 31,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2020. 10. 20. 농업회사법인 B 주식회사(이하 '채무자 회사'라 한다)에게 80,000,000원을 대출해주면서 이율 연 2.5%, 지연이자율 연 6%, 3년 거치 후 원금을 3년 동안 분리 상환하는 내용의 대출계약을 체결하였다(이하 '이 사건 대출금', '이 사건 대출계약'이라 한다). 채무자 회사는 2021. 12. 21.부터 원고에게 위 대출에 대한 이자를 지급하지 아니하였고, 원고는 2022. 8. 8. 채무자 회사에게 이 사건 대출의 기한이익 상실을 통지하였다.

나. 채무자 회사는 2022. 2. 18. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2022. 2. 10.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 위 2022. 2. 10. 기준, 원고의 채무자 회사에 대한 이 사건 대출 원리금은 80,417,199원(= 원금 80,000,000원 + 이자 416,641원 + 연체이자 558원)이다.

다. 이 사건 부동산에는 2020. 11. 3. 소외 C 명의의 근저당권(채권최고액 48,000,000원, 이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 위 소유권이전등기 이후 2022. 3. 8. 위 근저당권의 말소등기가 마쳐졌다.

라. 원고의 이 사건 대출금은 2022. 8. 20. 기준으로 81,689,776원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1부터 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 채무자 회사가 채무초과 상태에서 유일한 재산을 매도한 것으로 사해행위인바 채권자취소권의 대상이 된다. 따라서 이 사건 부동산의 가액 69,000,000원 중 사해행위 당시부터 마쳐져있던 이 사건 근저당권의 피담보채권액 38,000,000원을 제외한 31,000,000원(= 69,000,000원 - 38,000,000원)의 범위에서 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고에게 위 금액 상당의 가액배상을 구한다.

### 3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 사해행위 여부

1) 앞서 본 바와 같이 원고는 채무자 회사에 대하여 이 사건 대출금 채권을 가지고 있고, 이는 이 사건 매매계약 전에 발생되었으므로, 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

갑 제5호증의 기재, 증인 C의 증언, 이 법원의 기술보증기금에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 매매계약 당시 채무자 회사는 이 사건 부동산 외에 별다른 재산은 보유하고 있지 않았던 사실, 이 사건 부동산의 가치는 약 69,000,000원이고, 피담보채권액을 공제한 잔액<sup>1)</sup>은 31,000,000원인 사실이 인정되고, 소극재산으로는 이 사건 대출 원리금 80,417,199원 외에 D은행<sup>2)</sup>의 대출금 원금이 100,000,000원인 사실, 그 외 국민건강보험공단에 대한 채무 7,841,010원, E에 대한 임대보증금반환채무 15,000,000원이 있었던 사실이 인정된다. 그렇다면, 이 사건 매매계약 체결 당시 채무자 회사의 소극재산이 적극재산을 초과하고 있었으므로 채무초과상태에 있었다고 봄이 타당하고, 이는 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당하며(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 참조), 채무자 회사의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 피고는, 피고 대표이사인 F의 아버지인 G가 H, I의 소개를 받고 이 사건 근저당권 이외에 별다른 권리제한 등기가 없어 채무자 회사의 대표자인 J의 처를 변호사 사무실에서 만나 정상적인 거래를 하였으므로, 자신은 선의의 수익자라고 주장한다.

살피건대, 갑 제6, 8호증, 을 제2, 5, 7호증의 각 기재, 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산등기부에는 이 사건 근저당권뿐만 아니라 2021. 5. 20. 국민건강보험공단의 압류등기가 마쳐져 있었고, 위와 같은 국민건강보험공단의 압류는 부동산 소유자의 재정상황을 강하게 ② 피고는 2022. 2. 16. 11,000,000원을 매도인에게, 2022. 3. 4. 38,000,000원을 C에게 모두 현금 또는 수표로 지급하였고, 채무자 회사의 대표이사인 J이 수감 중이라는 말까지 들었다는 채무자 회사가 정상적으로 운영되고 있는지 의심이 들 수밖에 없다고 보이는 점, ③ 위 J의 처 K 또한 계좌 거래를 하지 못하는 사정으로 인하여 C가 국민건강보험공단의 압류채권액 7,841,010원을 대신 송금하여 압류가 해제되기도 한 점, ④ 피고는 이 사건 부동산을 매수하여 사택으로 사용하려고 했다면서도 이

사건 부동산에 거주 중이던 E와 임대차계약을 체결하는 등 피고의 주장에 납득이 되지 않는 부분이 있는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고를 선의의 수익자로 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 나. 원상회복의 방법과 범위

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 한다.

이 사건 매매계약에서 사해행위는 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 가액에서 이 사건 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하고, 이 사건 제2매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정된 이 사건 근저당권이 2022. 3. 8. 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이러한 경우 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보가 아니던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 불공평하므로, 위 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명하여야 한다.

2) 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 하는 것이므로, 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 참조).

살피건대, 을 제4, 10, 11호증의 각 기재, 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 이전인 2020. 10. 26. 채무자 회사와 E 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 15,000,000원의 임대차계약이 존재하고 있었고, 위 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실을 인정할 증거는 없으나 주택임대차보호법 제8조 제1항, 주택임대차보호법 시행령 부칙(2021. 5. 11.) 제2조,

구 주택임대차보호법 시행령(2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되기 전의 것) 제10조 제1항 제3호에 의하면 임차인은 임대차보증금 중 17,000,000원까지는 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 따라서 공제되는 임대차보증금 액수는 위 임대차보증금 15,000,000원 전액이다.

또한 부동산의 가액은 사해행위취소소송의 사실심 변론종결일 기준으로 산정(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조)하여야 하나, 이 사건 부동산의 변론종결일 당시의 가액을 알 수 있는 자료가 없으므로 이 사건 매매계약 매매대금 69,000,000원을 기준으로 삼으면 이 사건 부동산 공동담보가액은 69,000,000원에서 앞서 인정된 이 사건 근저당권 피담보채무액 38,000,000원 및 임대차보증금 15,000,000원<sup>3)</sup>을 공제한 나머지 16,000,000원이고, 원고의 채권자 회사에 대한 이 사건 대출금액이 변론 종결일에 가까운 2022. 8. 20. 기준으로 81,689,776원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 16,000,000원이 사해행위 취소 및 가액배상 범위의 한도가 된다.

#### 다. 소결론

결국 이 사건 매매계약은 16,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 16,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사김수민**

별지

1) 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가

가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조).

2) 기술보증기금이 위 대출금에 대하여 보증서를 제출하였고, 2022. 3. 24. D은행에 100,990,575원을 대위변제하였다.

3) 이 사건 매매계약일, 피고와 E가 10,000,000원을 2년간의 월차임 선지급금으로 정하여 새로이 임대차계약을 체결하였다. 그러나 앞서 본 법리와 같이 위 15,000,000원을 공제하지 않는 경우 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다.