

청주지방법원 충주지원 2023. 8. 23 선고 2022가단26888 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김일진

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 법무법인 청풍로펌

담당변호사 이태화

2. C

변 론 종 결 2023. 8. 9.

판 결 선 고 2023. 8. 23.

## 주 문

1. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,  
가. 피고 C와 D(주민등록번호 1 생략) 사이에 2022. 9. 1. 체결된 매매예약을 취소하고,  
나. 피고 C는 D에게 청주지방법원 괴산등기소 2022. 9. 1. 접수 제17967호로 마친  
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 C 사이에 생긴  
부분은 피고 C가 각 부담한다.

## 청 구 취 지

주문 제1항 및 ① 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 B 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)와 D 사이에 2022. 9. 1. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 회사는 D에게 청주지방법원 괴산등기소 2022. 9. 1. 접수 제17965호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하며, ② 별지 목록 제1항 내지 제5항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 회사와 D 사이에 2022. 9. 1. 체결된 지상권설정계약을 취소하고, 피고 회사는 D에게 청주지방법원 괴산등기소 2022. 9. 1. 접수 제17966호로 마친 지상권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 D을 상대로 청주지방법원 2021가단67407 손해배상 청구 소송을 제기하여, 2022. 6. 10. 위 법원으로부터 'D은 원고에게 47,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 30.부터 2022. 6. 10.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라'라는 판결을 선고받았다.

나. D은 ① 2022. 9. 1. 피고 회사와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권자 피고 회사, 채무자 D, 채권최고액 325,000,000원의 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을, 이 사건 제1항 내지 제5항 부동산에 대하여 지상권자 피고 회사, 존속기간 2022. 9. 1.부터 30년의 지상권설정계약(이하 '이 사건 지상권설정계약'이라 한다)을 각 체결하고, ② 피고 회사에게 청주지방법원 괴산등기소 2022. 9. 1. 접수 제17965호로 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당등기'라 한다)를, 같은 등기소 2022. 9. 1. 접수 제17966호로 지상권설정등기(이하 '이 사건 지상권등기'라 한다)를 각 마쳐주었다.

다. D은 2022. 9. 1. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 체결하고, 피고 C에게 청주지방법원 괴산등기소 2022. 9. 1. 접수 제17967호로

소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증 내지 제3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 피고 C에 대한 청구

원고는, 원고의 채무자인 D이 그 유일 재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고 C와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 이 사건 가등기는 말소되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고 C는 원고의 청구원인 사실이 기재된 소장 및 변론기일통지서를 송달받고도 변론기일에 모두 출석하지 아니하여, 원고의 청구원인 사실을 자백한 것으로 볼 것이므로(민사소송법 제150조 제3항, 제1항), 피고 C에 대한 원고의 청구는 이를 그대로 인정한다.

### 나. 피고 회사에 관한 판단

#### (1) 피보전채권

이 사건 근저당권설정계약 및 지상권설정계약 체결 이전에 원고가 D에 대한 손해배상 채권을 취득하였음은 기초사실에서 본 바와 같으므로, 원고의 피보전채권은 인정된다.

#### (2) D의 채무초과상태 여부

사해행위란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리키고, 사해행위취소소송에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조). 한편, 사해행위 당시에 채무자가 채무초과 상태에 있었다는 점은 이를 주장하는 채권자가 주장·입증하여야 한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결 등 참조).

갑 제9호증의1의 기재, 이 법원의 고양시청에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이

사건 근저당권설정계약 및 지상권설정계약 체결 당시 D의 적극재산으로 이 사건 부동산, 고양시 일산서구 E건물 제1층 F호, (차량번호 1 생략) 차량이 존재하는 사실이 인정된다[① 충북 괴산군 G 답 837㎡는 D이 위 처분행위 이후인 2022. 11. 10. 소유권을 취득하였고, 그 지상 경량철골구조 판넬지붕 2층 단독주택은 D에게 소유권이전등기가 경료된 바 없으며, ② 충북 괴산군 H 소재 경량철골구조 판넬지붕 단독주택 124.86㎡는 위 처분행위 당시 이미 철거를 명하는 판결(청주지방법원 2020가단33636)이 선고되어 있었고 2023. 3. 9. D의 항소(청주지방법원 2021나56415)도 기각되어 위 판결이 확정되었으므로, 실질적 재산가치가 없다고 봄이 타당하여(대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 등 참조), D의 적극재산에 포함될 수 없다]. 그런데 원고가 제출한 증거만으로는 고양시 일산서구 E건물 제1층 F호의 거래가액이 200,000, 000원이라는 점만 확인될 뿐 나머지 적극재산의 위 처분행위 당시의 가액이 확인되지 않아서(공시지가 내지 재산세 과세표준액을 가액으로 볼 수는 없다) 적극재산에 설정된 담보물권 및 D의 원고, 피고 회사에 대한 채무를 고려하더라도 과연 D이 위 처분행위 당시 채무초과 상태에 있었는지, 아니면 위 처분행위로 채무초과 상태에 빠지게 되었는지를 알 수 없고, 달리 D의 채무초과를 인정할 증거가 없다. 따라서 D이 위 처분행위 당시 채무초과상태에 있었다는 점이 입증되지 않았으므로, 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이를 받아들일 수 없다.

#### 다. 소결

따라서 이 사건 부동산에 관하여, 피고 C와 D 사이에 2022. 9. 1. 체결된 매매예약은 사해행위로서 이를 취소하고, 그 원상회복으로서 피고 C는 D에게 청주지방법원 괴산등기소 2022. 9. 1. 접수 제17967호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안민영

