

울산지방법원 2023. 7. 17 선고 2020가단112927 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 주식회사 A의 파산관재인 B

피 고 C

소송대리인 변호사 손영재

변 론 종 결 2023. 6. 26.

판 결 선 고 2023. 7. 17.

## 주 문

1. 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 25. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.
2. 피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 울산지방법원 등기와 2019. 6. 25. 접수 제94263호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

## 청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2019. 6. 17. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다. 피고는 D에게 이 사건 부동산에 관하여 울산지방법원 등기와 2019. 6. 17. 접수 제89900호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를

이행하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 주식회사 A(이하 ‘A’이라 한다)은 고철가공 및 판매업 등을 목적으로 설립된 법인인데, 2017. 7. 14. 울산지방법원 2017하합506호로 파산선고를 받았고, 파산관재인으로 원고가 선임되었다.

나. 1) D은 A에서 2004. 8. 4.부터 2017. 1. 8.까지 경리(회계총괄) 상무, 재경부 전무, 부사장으로 근무하였다.

2) 원고는 A이 2011. 11. 28.부터 2016. 12. 12.까지 사이에 D에게 돈을 대여하거나 급여를 선급하여 D에 대한 채권을 보유하고 있다고 주장하며, 2020. 5. 22. D을 상대로 대여금, 선급금 등의 지급을 구하는 소송(울산지방법원 2020가합13096)을 제기하였다. 그 소송에서 2022. 6. 29. “D은 원고에게 225,404,500원 및 이에 대한 2020. 6. 2.부터 2022. 6. 29.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 판결이 선고되었다.

다. 1) 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2015. 1. 18. 매매를 원인으로 울산지방법원 등기와 2015. 2. 27. 접수 제39016호로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) D은 2019. 6. 12. 피고로부터 이 사건 부동산을 4억 2,000만 원에 매수하고 위 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 울산지방법원 등기와 2019. 6. 12. 접수 제87805호로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. D은 2019. 6. 17. 및 2019. 6. 25. 피고와 각 근저당권설정계약을 체결하였고, 위 각 근저당권설정계약을 원인으로 하여 피고에게 울산지방법원 등기와 2019. 6. 17. 접수 제89900호(채권최고액 3억 5,000만 원) 및 울산지방법원 등기와 2019. 6. 25. 접수 제94263호(채권최고액 2억 5,000만 원)로 피고 명의의 각 근저당권설정등기를 마쳐주었다(이하 2019. 6. 17.자 근저당권설정계약 및 근저당권설정등기를 ‘제1 근저당권설정계약’ 및 ‘제1

근저당권설정등기'라 하고, 2019. 6. 25.자 근저당권설정계약 및 근저당권설정등기를 '제2 근저당권설정계약' 및 '제2 근저당권설정등기'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 원고의 주장요지

D은 A에 대하여 차용금, 선급금 등 채무를 부담하고 있었음에도 무자력 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 제1, 2 근저당권설정계약을 체결하고 피고 명의로 제1, 2 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 이에 원고는 사해행위인 제1, 2 근저당권설정계약의 취소 및 그 원상회복으로 각 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

### 나. 피보전채권의 존부

A이 2011. 11. 28.부터 2016. 12. 12.까지 사이에 D에게 돈을 대여하거나 급여를 선급하여 합계 225,404,500원 상당의 대여금 및 선급금 채권을 보유하고 있었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고가 사해행위라고 주장하는 제1, 2 근저당권설정계약 이전에 발생한 위 대여금 및 선급금 채권은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

### 다. D의 무자력

위 각 증거에다가 이 법원의 대법원 법원행정처에 대한 사실조회결과, 이 법원의 E기관에 대한 신용정보제출명령 회신결과를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, D은 제1, 2 근저당권설정계약 무렵 채무초과상태에 있었다고 판단된다.

① 제1, 2 근저당권설정계약 당시 이 사건 부동산은 D의 유일한 재산이었던 것으로 보인다. 그런데 그 매매대금은 4억 2,000만 원이었던 반면, 아래에서 자세히 보는 피고의 주장에 의하더라도 그 매매계약 체결 당시 D이 피고에게 실제 지급한 매매대금은 계약금 300만 원에 불과하였고, 나머지

매매대금은 D이 피고의 F조합에 대한 대출금 1억 6,000만 원 채무를 피고 대신 변제하거나, 차후에 피고에게 2억 5,700만 원을 변제하는 등의 방법으로 지급하기로 한 것으로 보인다. 그렇다면 실제 이 사건 부동산의 재산적 가치는 크지 않았다고 판단된다.

② 제1, 2 근저당권설정계약 무렵 D은 G은행에 19,482,000원, H에 974만 원의 채무가 있었을 뿐 아니라, 앞서 본 바와 같이 A에 대하여도 225,404,500원 상당의 차용금 및 선급금 채무를 부담하고 있었다.

라. 사해행위 해당 여부 및 사해의사

#### 1) 피고의 주장요지

피고는 형편이 어려운 D이 위 부동산에서 가족과 함께 거주할 수 있도록 2015. 1. 18. 이 사건 부동산을 피고 명의로 매수하였다. 피고는 2019. 6. 12. D에게 이 사건 부동산을 대금 4억 2,000만 원에 매도하였는데, 계약금 300만 원만 지급받았고, 1억 6,000만 원은 피고가 F조합으로부터 차용한 돈을 D이 피고 대신 변제하는 방법으로 지급받기로 하였으며, 나머지 2억 5,700만 원에 대하여는 그 지급을 담보하기 위하여 2019. 6. 17. 제1 근저당권설정계약을 체결하고 제1 근저당권설정등기를 마쳤다.

그리고 피고는 D에게 1999. 3월경부터 2001. 3월경까지 합계 1억 3,000만 원을 대여하였는데, 그 대여금 및 이에 대한 이자를 담보하기 위하여 2019. 6. 25. 제2 근저당권설정계약을 체결하고 제2 근저당권설정등기를 마쳤다.

이와 같은 이 사건 부동산의 소유권이전, 제1, 2 근저당권설정계약의 체결 경위 등에 비추어 보면, 제1, 2 근저당권설정계약을 D의 일반채권자들에 대한 사해행위로 볼 수는 없다.

#### 2) 관련 법리

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 등 참조). 그러나 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되려면 그 행위로 채무자의 총재산이 감소되어 채권의 공동담보가 부족한 상태를 유발 또는 심화시켜야 하는

것이므로, 채무자가 제3자로부터 자금을 차용하여 부동산을 매수하고 해당 부동산을 차용금채무에 대한 담보로 제공하거나, 채무자가 제3자로부터 부동산을 매수하여 매매대금을 지급하기 전에 소유권이전등기를 마치고 해당 부동산을 매매대금채무에 대한 담보로 제공한 경우와 같이 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 볼 수 없는 경우에는 그 담보제공행위를 사해행위라고 할 수 없다. 나아가 위와 같은 부동산매수행위와 담보제공행위가 한꺼번에 이루어지지 않고 단기간 내에 순차로 이루어졌다고 하더라도 다른 특별한 사정이 없는 한 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 것도 아니므로, 그 담보제공행위만을 분리하여 사해행위에 해당한다고 하여서도 아니 된다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결 참조).

### 3) 제1 근저당권설정계약 부분

위 인정사실에 의하여 추인되거나, 위 각 증거에다가 을 제2 내지 5호증의 각 기재를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 피고의 주장과 같이 D은 이 사건 부동산 매매대금 중 2억 5,700만 원의 지급을 담보하기 위하여 피고와 제1 근저당권설정계약을 체결하고 피고 명의로 제1 근저당권설정등기를 마쳤다고 보는 것이 타당하다. 그렇다면 비록 제1 근저당권설정계약이 D의 소유권 취득일로부터 5일 이후에 체결되었다고 하더라도 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보에 증감이 있었다고 평가할 수는 없으므로 제1 근저당권설정계약이 사해행위에 해당된다고 볼 수는 없다.

① 만일 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 계속 보유하고 있었다면 위 부동산은 D의 일반채권자들에 대한 담보가 될 이유가 없다. 그럼에도 D은 피고와의 매매계약을 이유로 이 사건 부동산의 소유권을 자신의 명의로 이전하였는바, 이는 피고와 D 사이에 체결된 위 부동산에 관한 매매계약이 진정한 것임을 반증한다. 즉 D은 피고로부터 이 사건 부동산을 정상적으로 매수한 것으로 봄이 옳다.

② 이 사건 부동산은 당초 피고의 소유였는데 피고가 2019. 6. 12. D에게 이를 매매대금 4억 2,000만 원에 매도하면서 비로소 D이 그 소유권을 취득하게 되었는바, 2019. 6. 12. 이전까지는 위 부동산은 D의 일반채권자들에 대한 공동담보가 아니었다.

③ 피고는 D에게 이 사건 부동산을 4억 2,000만 원에 매도하였는데 그 매매대금이 입금된 내역이 확인되지 않아 실제 피고가 D으로부터 받았음을 자인하는 300만 원을 뺀 나머지 매매대금은

지급된바 없어 보인다. 반면 D이 이 사건 부동산을 매수한 이후 피고에게 이자 명목으로 보이는 돈을 송금한 내역은 있다. 그렇다면 피고의 주장과 같이 D은 피고에게 지급하지 못한 이 사건 부동산에 대한 일부 매매대금을 담보하기 위하여 제1 근저당권설정계약을 체결한 다음 피고에게 그 매매대금의 이자 명목의 돈을 송금한 것으로 봄이 옳다.

따라서 제1 근저당권설정계약이 사해행위임을 전제하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### 3) 제2 근저당권설정계약 부분

위 인정사실에 나타나거나 위 각 증거에다가 을 제6호증의 기재를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 ① 이 사건 부동산은 D의 유일한 재산이었던 것으로 보이는 점, ② 피고가 1999. 3월경부터 2001. 3월경까지 D에게 돈을 대여한 것으로 보이기는 하나, 그 대여금 채권에 대하여는 피고 또한 A처럼 D의 일반채권자의 지위에 있음에 불과한 점, ③ 그럼에도 피고는 그 대여금 채권을 담보하기 위하여 D이 소유권을 취득한지 2주 가량 지난 시점에서 이 사건 부동산에 관하여 D과 제2 근저당권설정계약을 체결하고 피고 명의로 제2 근저당권설정등기를 마친 것으로 보이는바, 결국 제2 근저당권설정등기를 통하여 피고가 D의 다른 일반채권자들보다 우선 변제받게 되는 결과가 초래되는 점 등에 비추어 보면, 제2 근저당권설정계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당된다고 할 것이고, 당시 D의 자력, 채무상태 등에 비추어 보면 D은 제2 근저당권설정계약에 의하여 A 등 일반채권자의 공동담보 부족상태가 발생할 것이라는 사실도 알았다고 봄이 상당하다.

그리고 채무자의 제3자에 대한 재산처분행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되므로 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

### 마. 소결론

따라서 피고와 D 사이에 이 사건 부동산에 관하여, 2019. 6. 17. 체결된 제1근저당권설정계약은 사해행위에 해당되지 않는다. 그러나 2019. 6. 25. 체결된 제2 근저당권설정계약은 사해행위에 해당되므로 이를 취소하고, 피고는 원상회복으로 D에게 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 제2 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 3. 결론

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

판사 조상민

## 별 지

## [1등의 건물의 표시]

- 소재지번, 건물명칭 및 번호 :

울산광역시 남구 , , 동

[도로명주소]

울산광역시 남구 

- 건물내역 :

철근콘크리트구조 평지붕

43층 아파트

1층 263.44㎡

2층 73.41㎡

3층 73.41㎡

4층 73.41㎡

5층 0㎡

6층 645.61㎡

7층 645.61㎡

8층 645.61㎡

9층 645.61㎡

10층 645.61㎡

11층 645.61㎡

12층 645.61㎡

13층 645.61㎡

14층 645.61㎡

15층 645.61㎡

16층 645.61㎡

17층 645.61㎡

18층 645.61㎡

19층 645.61㎡  
 20층 645.61㎡  
 21층 645.61㎡  
 22층 645.61㎡  
 23층 645.61㎡  
 24층 645.61㎡  
 25층 645.61㎡  
 26층 645.61㎡  
 27층 645.61㎡  
 28층 645.61㎡  
 29층 645.61㎡  
 30층 645.61㎡  
 31층 645.61㎡  
 32층 645.61㎡  
 33층 645.61㎡  
 34층 645.61㎡  
 35층 645.61㎡  
 36층 645.61㎡  
 37층 645.61㎡  
 38층 645.61㎡  
 39층 645.61㎡  
 40층 615.35㎡  
 41층 494.27㎡  
 42층 575.61㎡  
 43층 486.15㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 울산광역시 남구  대 6009㎡
2. 울산광역시 남구  도로 387.1㎡
3. 울산광역시 남구  도로 129.5㎡

[전유부분의 건물의 표시]

- 건물번호 :
- 건물내역 : 철근콘크리트구조 129.28㎡

**[대지권의 표시]**

- 대지권의 종류 : 1, 2, 3 소유권대지권
- 대지권비율 : 6525.6분의 14.047

- 이 상 -

