

서울중앙지방법원 2021. 4. 9 선고 2019가합551751 판결 [사해행위취소]

---

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 율우

담당변호사 김호진, 이든, 최지현

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 3. 12.

판 결 선 고 2021. 4. 9.

주 문

1. 가. D와 피고 C 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2019. 1. 25. 체결된 매매계약을 116,482,510원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 C은 원고에게 116,482,510원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. D와 피고 B 사이에 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 2. 19. 체결된 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 B는 D에게 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 2019. 2. 19. 접수 제3344호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 가. D와 피고 C 사이에 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 3. 7. 체결된

근저당권계약을 취소한다.

나. 피고 C은 D에게 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 2019. 3.

8. 접수 제4821호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 가. D와 피고 C 사이에 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 3. 27. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 C은 D에게 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 제천지원 2019. 3.

27. 접수 제6447호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 여신거래약정의 체결 등

1) 원고는 금융업 등을 영위하는 은행으로서 2017. 2. 15. D가 대표이사로 있는 주식회사 E(이하 'E'라고 한다)와, 원고가 E에게 1억 5,000만 원을 대출해 주는 여신거래약정(여신과목: 일반자금대출, 여신개시일: 2017. 2. 15., 약정이율: 연 9.5%, 상환방법: 매월 원리금 균등분할상환, 대출만기: 2023. 2. 15.)을 체결하였고, D는 E가 원고에 대하여 부담하는 위 대출금 채무를 근보증 한도액 1억 9,500만 원의 범위 내에서 연대보증하였다.

2) 원고는 같은 날 D가 대표이사로 있는 주식회사 F(이하 'F'라고 한다)와, 원고가 F에게 1억 5,000만 원을 대출해 주는 여신거래약정(여신과목: 일반자금대출, 여신개시일: 2017. 2. 15., 약정이율: 연 9.5%, 상환방법: 매월 원리금 균등분할상환, 대출만기: 2023. 2. 15.)을 체결하였고, D는 F가 원고에 대하여 부담하는 위 대출금 채무를 근보증 한도액 1억 9,500만 원의 범위 내에서 연대보증하였다.

3) 원고는 같은 날 F와, 원고가 F에게 1억 5,000만 원을 대출해 주는 여신거래약정(여신과목: 일반자금대출, 여신개시일: 2017. 2. 15., 약정이율: 연 9.5%, 상환방법: 매월 원리금 균등분할상환, 대출만기: 2023. 2. 15.)을 체결하였고, D는 F가 원고에 대하여 부담하는 위 대출금 채무를 근보증 한도액 1억 9,500만 원의 범위 내에서 연대보증하였다.

#### 나. E 및 F의 대출금 상환 연체 등

1) E 및 F는 2019. 3. 20. 위 각 여신거래약정에 기한 대출이자의 상환을 연체하여 위 각 대출금 채무에 대한 기한의 이익을 상실하였다.

2) 2019. 3. 20.을 기준으로 한 E 및 F의 원고에 대한 대출원리금은 합계 332,655,390원[= 위 1)항 기재 여신거래약정의 대출잔액 110,885,130원 + 위 2)항 기재 여신거래약의 대출잔액 110,885,130원 + 위 3)항 기재 여신거래약정의 대출잔액 110,885,130원]이다.

#### 다. D의 처분행위

##### 1) 별지 목록 제1항 기재 부동산 관련 처분행위

가) D는 2019. 1. 25. 피고 C에게 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)을 2억 원에 매도(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)하고, 2019. 2. 14. 이 사건 제1부동산에 관하여 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다.나) 이 사건 제1매매계약 체결 당시 이 사건 제1부동산에는 채권최고액 1억 5,000만 원, 채무자 D, 근저당권자 중소기업은행으로 된 근저당권이 설정되어 있었는데, 피고 C은 2019. 2. 14. D로부터 이 사건 제1부동산을 인수하면서 중소기업은행에 대한 피담보채무 113,517,490원을 대위변제하고 위

근저당권을 말소하였다.

## 2) 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산 관련 처분행위

가) D는 2019. 2. 19. 피고 B와의 사이에, 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 제2, 3부동산’이라 한다)에 관하여 채권최고액을 1억 9,400만 원, 채무자를 D, 근저당권자를 피고 B로 한 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 1근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 그와 같은 내용의 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 제1근저당권’이라 한다)를 경료하였다.

나) D는 2019. 3. 7. 피고 C와의 사이에 이 사건 제2, 3부동산에 관하여 채권최고액을 3억 3,100만 원, 채무자를 D, 근저당권자를 피고 C로 한 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 제2근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 3. 8. 그와 같은 내용의 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 제2근저당권’이라 한다)를 경료하였다.

다) D는 2019. 3. 27. 피고 C에게 이 사건 제2, 3부동산을 8억 원에 매도(이하 ‘이 사건 2매매계약’이라 한다)하고, 같은 날 이 사건 제2, 3부동산에 관하여 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 피보전채권의 성립

이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약 체결 이전인 2017. 2. 15. D가 E 및 F의 원고에 대한 대출금 채무를 연대보증하는 내용의 여신거래약정이 체결되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 D에 대한 연대보증금 채권은 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

### 나. 사해행위 및 사해의사

#### 1) D의 무자력 여부

가) 채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로

인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 제1, 2매매계약과 이 사건 제2근저당권설정계약의 상대방이 피고 C로 동일한 점, ② 위 각 처분행위가 2019. 1. 25.부터 2019. 3. 27.까지 약 두 달 사이의 간격을 두고 연속적으로 이루어진 점, ③ 자금난에 시달리던 D가 자신의 채권자인 피고 C에 대한 대물변제 또는 담보조로 이 사건 각 부동산을 제공한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약은 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있으므로 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단함이 타당하다.

다) 나아가 이 사건 각 처분행위 무렵 D가 채무초과 상태였는지에 관하여 보면, 앞서 든 각 증거, 을나 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, D가 이 사건 제1매매계약 체결 무렵 가액 2억 원 상당1)의 이 사건 제1부동산, 가액 506,007,450원 상당의 이 사건 제2부동산, 가액 537,285,000원 상당의 이 사건 제3부동산 등 합계 1,243,292,450원 상당의 적극재산을 보유하고 있었던 사실이 인정된다.

반면, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 위 각 처분행위 무렵 D의 소극재산은 원고에 대한 이 사건 연대보증금 채무 외에도, 기업은행, G조합 등에 대한 약 17억 6,000만 원 상당의 대출금 채무, H조합에 대한 5억 7,000만 원의 대출금 채무 등 합계 23억 3,000만 원에 달하여 위 적극재산을 초과하는 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, D는 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약 체결 당시 무자력 상태에 있었음이 명백하다.

## 2) 사해행위의 성립

위와 같이 채무초과 상태에 있었던 D가 이 사건 각 부동산을 피고 C에게 처분한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 D의 일반채권자들의 공동담보가 되는 책임재산을 감소시키는

행위로서 사해행위에 해당한다 할 것이고, 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건

제2근저당권설정계약의 체결 시점, D의 당시 재산 현황 등에 비추어 D는 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약의 체결로 인하여 채권자들의 공동담보를 부족하게 함으로써 자신의 일반채권자들을 해하게 되리라는 사정도 충분히 알고 있었다고 보아야 하며, 이러한 경우 수익자인 피고 C의 악의 역시 추정되므로 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

다. 피고 C의 주장에 대한 판단

1) 피고 C의 주장 요지

피고 C은 이 사건 각 처분행위 이전 D에게 3억 3,100만 원을 대여한 채권자인데, 위 대여금으로 이 사건 제1, 2매매계약에 따른 매매대금 중 일부의 지급을 갈음하고, 위 대여금 채권의 보전을 위하여 D로부터 이 사건 제2근저당권을 설정받은 것이므로, 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 아니하고, 자신은 선의의 수익자라고 주장한다.

2) 판단

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

살피건대, 채무초과 상태에 있던 D가 이 사건 제1, 2매매계약의 매매대금 중 상당 부분을 피고 C에 대하여 부담하고 있던 기존 차용금 채무의 변제로 갈음한 행위는 이 사건 각 부동산을 피고 C에게 대물변제 명목으로 제공한 것과 다름이 없고, 이 사건 제2근저당권설정계약은 채무초과 상태에 있었던 D가 자신의 재산을 특정 채권자인 피고 C에게 담보조로 제공한 행위에 해당하므로, 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약은 원고를 포함한 다른 채권자들의 이익을 해하는 것으로서 사해행위에 해당한다.

또한 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이 때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다고 할 것인바(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조), 피고 C이 D의 재정상황이 악화된 상태에서 자신의 D에 대한 대여금 채권을 우선적으로 변제받거나 담보하기 위하여 이 사건 제1, 2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약을 체결하였던 점 등에 비추어 보면, 을나 제1 내지 5호증의 각 기재 및 피고 C이 주장하는 사정만으로는 수익자인 피고 C에 대한 악의의 추정을 뒤집고 위 피고가 선의의 수익자였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 C의 주장은 이유 없다.

## 라. 원상회복의 방법 및 범위

### 1) 이 사건 제1매매계약

가) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 제1매매계약이 체결될 당시 이 사건 제1부동산에 설정되어 있던 근저당권(채권최고액 1억 5,000만 원, 채무자 D, 근저당권자 중소기업은행)의 피담보채무가 113,517,490원인 사실, 피고 C이 사해행위로 이 사건 부동산을

취득한 후 중소기업은행에 대한 위 피담보채무 113,517,590원을 모두 변제한 후 위 근저당권을 말소한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1부동산의 변론종결일에 가까운 2020. 9. 4.의 시가가 2억 3,000만 원인 사실이 인정되므로, 결국 이 사건 부동산의 공동담보가액은 이 사건 아파트의 가액인 2억 3,000만 원에서 말소된 근저당권의 피담보채무액인 113,517,490원을 공제한 116,482,510원이 된다.

따라서 이 사건 제1증여계약의 취소 및 가액배상은 피보전채권액과 위 공동담보가액 중 적은 금액인 공동담보가액 116,482,510원의 한도 내에서 이루어져야 할 것이므로, 위 116,482,510원의 한도 내에서 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고 C은 원고에게 원상회복으로 위 116,482,510원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 2) 이 사건 제2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약

앞서 본 바와 같이 D와 피고 C 사이에 이 사건 제2, 3부동산에 관하여 체결된 이 사건 제2매매계약 및 이 사건 제2근저당권설정계약은 원고를 해하는 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 C은 원고에게 이 사건 제2, 3부동산에 관하여 경료된 이 사건 제2근저당권설정등기 및 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 피보전채권의 성립

이 사건 제1근저당권설정계약 체결 이전인 2017. 2. 15. D가 E 및 F의 원고에 대한 대출금 채무를 연대보증하는 내용의 여신거래약정이 체결되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 D에 대한 연대보증금 채권은 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

### 나. 사해행위의 성립 및 사해의사 등

앞서 본 바와 같이 D는 이 사건 제1근저당권설정계약 당시 채무초과 상태에 있었다고 할 것이므로, 채무초과 상태에 있었던 D가 이 사건 제2, 3부동산에 관하여 피고 B에게 이 사건

제1근저당권설정계약을 체결하고 근저당권설정등기를 경료한 행위는 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 D의 일반채권자들의 공동담보가 되는 책임재산을 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당한다. 나아가 이 사건 제1근저당권설정계약의 체결 시점, D의 재산 현황 등에 비추어 보면 당시 D가 이러한 공동담보의 감소로 인하여 일반채권자들을 해하게 되리라는 사정도 충분히 알고 있었건 것으로 추정되므로 그 사해의사도 인정되며, 나아가 수익자인 피고 B의 악의 역시 추정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고 B를 상대로 채권자취소권을 행사하고, 그 원상회복을 구할 수 있다.

#### 다. 피고 B의 주장에 관한 판단

피고 B는 2015. 2. 26.부터 2016. 4. 6.까지 3회에 걸쳐 D에게 총 1억 6,000만 원을 대여하였고, D가 2015. 12. 1. 이후부터 대출 이자 및 원금 상환을 연체하여 위 대출금 채무에 대한 담보로서 이 사건 제1근저당권을 설정받게 된 것일 뿐이므로 피고 B는 선의의 수익자라고 주장한다.

살피건대, 앞서 실시한 바와 같이 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것인바, 피고 B의 주장에 의하더라도 D가 피고 B에 대한 대출금 채무의 상환을 하지 못하게 된 2015. 12.경부터 상당한 기간이 경과한 이 사건 제1근저당권 설정 무렵까지도 D가 피고 B에 대한 대출금 채무를 지급하지 못하였다는 것이므로, 피고 B 역시 이 사건 제1근저당권설정계약 체결 당시 D의 재정상황이 악화된 상태였다는 점을 충분히 인식하고 있었을 것이라 보이는 점, 이러한 상황에서 피고 B는 자신의 D에 대한 대여금 채권을 우선적으로 담보하기 위하여 이 사건 제1근저당권설정계약을 체결하였던 점 등에 비추어 보면, 피고 B가 주장하고 있는 위와 같은 사정만으로는 수익자인 피고 B에 대한 악의의 추정을 뒤집고 위 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

#### 라. 사해행위취소 및 원상회복

따라서 D와 피고 B 사이에 체결된 이 사건 제1근저당권설정계약은 원고를 해하는 사해행위로서

취소되어야 하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고 B는 원고에게 이 사건 제1근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 마은혁, 판사 장민경, 판사 오주훈

별지

## 목 록

## 1. 1동의 건물의 표시

충청북도 제천시   호[도로명주소] 충청북도 제천시 

철근콘크리트구조

(철근) 콘크리트지붕 15층 공동주택

1층 내지 15층 각 236.38㎡ 1층 68.19㎡

(아파트(벽체, 초과발코니, 계단실, 승강기))

2. 충청북도 제천시 [도로명주소] 충청북도 제천시 

일반철골구조

기타지붕(아스팔트싱글)

2층 제1종근린생활시설

1층 192.63㎡

1층 121.5㎡

2층 306.92㎡

3. 충청북도 제천시  대 595㎡, 끝.

1) 피고 C이 원고로부터 이 사건 제1부동산을 2억 원에 매수하였는바, 위 2억 원을 위 부동산의 시가로 추정한다.