

제주지방법원 2022. 9. 26 선고 2021가단56451 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

제주지방법원 2023. 4. 5 선고 2022나15748 판결

제주지방법원 2022. 9. 26 선고 2021가단56451 판결

### 전문

원 고 A

소송대리인 변호사 박영기

피 고 B

소송대리인 변호사 고창후

변론종결 2022. 8. 22.

판결선고 2022. 9. 26.

### 주문

1. 피고와 C 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 4. 22. 체결된 매매예약계약은 108,798,976원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 108,798,976원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2019. 9. 27. 1억 5천만 원을 월 이자 300만원으로 정하여 C에게 대여하였고, 위 대여금 채권을 담보하기 위하여 2019. 10. 28. 위와 같은 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성하였다(공증인 D 사무소 증서 2019년 제2025호).

나. C은 2018. 1. 12. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2017. 12. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. C은 2020. 4. 22. 피고로부터 50,000,000원을 차용하면서 위 채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 피고에게 2020. 4. 22. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약 계약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기를 마쳤다. 이후 C은 피고로부터 선이자를 공제한 후 42,000,000원 가량을 지급받았다.

라. C은 2021. 2. 4. 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 260,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2021. 2. 25. 피고에게 2021. 2. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 매매대금의 지급을 위하여 2020. 4. 22.자 차용금 50,000,000원을 공제한 나머지 210,000,000원 중 10,000,000원은 C의 친오빠의 배우자인 E 명의 계좌로 입금하고, 나머지 금액은 C의 기준 F에 대한 근저당권부 채무를 대위변제한 후 2021. 4. 5. 근저당권자 F 주식회사 명의의 3개의 근저당권 설정등기를 모두 말소하였다.

바. C의 2020. 4. 22. 기준 적극재산으로는 이 사건 부동산(가액: 315,000,000원)과 화성시 G건물 H호(이하 '이 사건 G'라 한다)(가액: 77,500,000원)이 있었다.

사. C의 2020. 4. 22. 기준 소극재산으로는 F 주식회사에 대한 근저당권 채무(총 3건 합계 206,201,024원), 주식회사 I에 대한 대출금 채무(82,000,000원), 원고에 대한 차용금 채무 150,000,000원, J에 대한 주류대금채무 150,000,000원 등 합계 588,201,024원이 있었다.

아. C은 이 사건 G는 2021. 4. 30. 강제경매절차에 의하여 매각되었고, C은 위 경매절차에서 배당을 받지 못하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 국토교통부에 대한 각 사실조회 회신, 감정인의 감정결과, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고는 C에 대해 이 사건 대여금 채권을 가지고 있었고, 위 채권은 이 사건 매매예약계약 이전에 발생한 것이므로 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 사해행위 및 사해의사

- 1) 채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있는 것이며, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 등 참조).
- 2) 이 사건에 관하여 보건대, C은 이 사건 매매예약계약으로 인하여 적극재산이 소극재산을 초과하는 상태에 빠지게 되었으므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사는 추정된다.

## 다. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대해 피고는 C의 채무초과 사실을 알지 못하였으므로 선의라는 취지로 주장하나, 증인 C의 증언에 의하면, 피고의 주장과는 달리 C은 2014. 3.경부터 피고를 알고 있었고, 이 사건 매매예약 계약 체결 당시에도 C이 급전이 필요하게 되자 중개인을 통하여 가등기를 마쳐주고 선이자를 공제하는 방식으로 피고로부터 금원을 차용하였던 점 등을 고려하면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

## 라. 사해행위 취소 및 원상회복 방법과 범위

### 1) 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 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 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 이때 채권자의 위 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

### 2) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매예약계약 이후에 F 주식회사 명의의 근저당권설정등기가

말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 하고, 가액배상의 범위는 이 사건 부동산의 변론종결일에 가까운 시가 상당액 315,000,000원에서 이 사건 매매예약계약 체결 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권부 채무의 합계액 206,201,024원을 공제한 108,798,976원과 이 사건 변론종결시를 기준으로 한 원고의 채권액 가운데 더 적은 금액인 108,798,976원의 한도 내에서 취소되어야 하며, 피고는 위 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### **3. 결 론**

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이동호