

부산지방법원 2022. 1. 13 선고 2020가단325607 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

부산지방법원 2022. 9. 28 선고 2022나43399 판결

부산지방법원 2022. 1. 13 선고 2020가단325607 판결

### 전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 세헌

담당변호사 김수정, 임호택

피 고 B

소송대리인 변호사 강철식

변 론 종 결 2021. 11. 25.

판 결 선 고 2022. 1. 13.

### 주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2018. 10. 19. 체결된 매매계약을 37,036,613원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 37,036,613원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 C와 사이에 아래 표 기재와 같이 D조합(이하 'D조합'라고 한다)를 피보험자로 하는 생활안정자금 보증보험약정을 체결하고, 생활안정자금 보증보험증권을 발급하여 D조합에게 교부하였고, C은 위 보증 아래 D조합로부터 생활안정자금을 대출받았다.

| 순번 | 증권번호 | 보험가입금액      | 보험기간                          | 보증일자         |
|----|------|-------------|-------------------------------|--------------|
| 1  | E    | 21,527,000원 | 2017. 7. 19.~<br>2019. 9. 17. | 2017. 7. 18. |
| 2  | F    | 21,000,000원 | 2017. 7. 19.~<br>2019. 8. 20. | 2017. 7. 18. |

나. 원고는, C이 위 대출원리금을 변제하지 아니하자 2018. 9. 13. D조합에 합계 31,718,390원(= 21,123,190원 + 10,595,200원)을 대위변제하였다.

다. C은 2018. 10. 19. 피고와 사이에 자신의 유일한 재산인 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 달 19.

부산지방법원 서부지원 북부산등기소 접수 제45354호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 한편, C은 이 사건 매매계약을 체결할 무렵 아래 표 기재와 같은 채무 등을 부담하고 있었다.

| 채권자    | 채무발생일         | 채무액          |
|--------|---------------|--------------|
| 기업은행   | 2018. 10. 16. | 3,066,000원   |
| G은행(H) | 2018. 10. 4.  | 82,000,000원  |
| I은행    | 2015. 4. 14.  | 86,000,000원  |
| 합계     |               | 171,066,000원 |

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 1, 2, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5호증의 각 기재, 이 법원의 J에 대한 신용정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

가. 사해행위 및 사해의사

- 1) 민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 ‘사해행위’란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리킨다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조).
- 2) 이 사건에 돌아와 보건대, 위 기초사실에서 본 바와 같이 C이 원고에 대한 채무뿐만 아니라 기업은행 등에 합계 171,066,000원 상당의 채무를 부담하고 있는 상태에서 피고에게 자신의 유일한 재산인 이 사건 아파트를 매도함으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시키게 되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정된다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

- 1) 피고는, 동창 모임에서 C의 형으로부터 C이 이 사건 아파트를 매도하려고 한다는 이야기를 듣고

C으로부터 이 사건 아파트를 매수한 선의의 수익자라는 취지로 주장한다.

2) 살피건대, 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 되는바(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거들만으로는 피고에 대한 악의의 추정을 뒤집기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들이기 어렵다.

#### 다. 사해행위취소 및 원상회복의 범위와 방법

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 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 있고, 이때 그 부동산의 가액은 특별한 사정이 없는 한 해당 사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결, 대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결 등 참조). 이러한 법리는 사해행위로 이전된 부동산에 관하여 주택임대차보호법이 정한 대항력과 우선변제권을 가진 임차인이 있는 경우에도 마찬가지라 할 것이다.

2) 한편, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되며(대법원 2001. 10. 15. 선고 2000다66416 판결 등 참조), 가액배상은 채권자의 피보전채권액과 목적물의 공동담보가액 중 적은 금액을 한도로 이루어진다.

3) 이 사건에 돌아와 보건대, 이 사건 매매계약 전인 2015. 11. 20. 이 사건 아파트에 관하여 전세보증금을 66,000,000원으로 하는 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인(K)이 있었는데, 이 사건 매매계약 이후인 2021. 4. 8.부터 같은 해 5. 21.까지 피고가 위 임대차보증금을 반환한 사실, 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 11. 현재 이 사건 아파트의 시가는 140,000,000원 이상인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제6호증의 1, 2, 을 제8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

4) 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 아파트의 가액에서 위 전세보증금을 공제한 74,000,000원(= 140,000,000원 - 66,000,000원)의 범위 내에서 성립한다고 할 것인데, 원고가 2021. 11. 25.을 기준으로 C에 대하여 37,036,613원(= 24,810,823원 + 12,225,790원) 상당의 구상금 채권이 있는 사실은 갑 제7호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 이를 인정할 수 있으므로, 원고는 위 구상금의 범위 내에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있다 할 것이어서 이 사건 매매계약은 37,036,613원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 37,036,613원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

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

판사 이재덕

## 부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

부산광역시 북구 동

[도로명주소]

부산광역시 북구 

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 부산광역시 북구  대 45427.9㎡2. 부산광역시 북구  대 61462.9㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제14층 호 철근콘크리트조 41.30㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 10689080분의 4314

- 끝 -

