

광주지방법원 목포지원 2021. 9. 1 선고 2020가단4629 판결 [사해행위취소로 인한
소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A단체

피 고 B

변 론 종 결 2021. 8. 11.

판 결 선 고 2021. 9. 1.

주 문

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 19. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 목포지원 2019. 11. 25. 접수 제41104호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C은 원고의 신용보증 아래 D조합으로부터 대출을 받았으나, 2020. 3. 18.부터 그 원리금 상환을 연체하여 2020. 4. 14. 기한의 이익을 상실하였으며, 이에 원고가 D조합에 대위변제하였는데, 그 내역은 아래와 같다.

순번	신용보증일자	보증금액 (원)	대출일자	대출금액 (원)	대위변제일	대위변제금 (원)
1	2015. 4. 6.	68,000,000	2015. 4. 9.	80,000,000	2020. 7. 31.	59,872,385
2	2015. 11. 24.	42,500,000	2015. 11. 25.	50,000,000	2020. 7. 31.	43,902,303
3	2017. 7. 13.	25,500,000	2017. 7. 14.	30,000,000	2020. 7. 31.	25,723,421
4	2018. 5. 3.	34,000,000	2018. 5. 4.	40,000,000	2020. 7. 31.	34,313,978
5	2018. 5. 4.	23,760,000	2018. 5. 4.	26,400,000	2020. 7. 31.	23,979,414
합계						187,791,501

나. C은 2019. 11. 19. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 토지들’이라 한다)을 7,827,000원에 피고에게 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 이에 따라 2019. 11. 25. 이 사건 토지들에 관하여 광주지방법원 목포지원 접수 제41104호로 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).

다. 2019. 11. 19. 당시 C의 적극재산은 아래와 같다. 그 중 순번 1 내지 5번은 이 사건 토지들이다. 순번 6, 7, 8번은 C이 2019. 11. 19. 아들 E에게 증여하고 2019. 11. 25. E 앞으로 소유권이전등기까지 마쳤으나, 그 중 6, 7번의 증여는 사해행위이므로 취소한다는 판결이 선고되어 그대로 확정되었다(이 법원 2020가단4636).

순 번	소재지	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	개별공시지가 (원) (원 미만 버림)
1	전남 신안군 F	전	146	3,040	443,840

2	G	전	866	2,600	2,251,600
3	H	대	116	4,270	495,320
4	I	전	231	3,360	776,160
5	J	전	660	3,360	2,217,600
6	K	전	955 (1/3지분)	2,600	827,666
7	L	답	886 (1/3지분)	4,100	1,210,866
8	M	전	1,336㎡ (1/3지분)	2,600	1,157,866
9	N	대	10	4,270	42,700
10	O	전	4	3,360	13,440
11	P	전	860	2,880	2,476,800
12	I, J 양 지상 건물	건물	25평		15,000,000 (다툼 없음)
					26,913,858

라. C은 2019. 11. 18. 자신의 소유인 소형선박(Q 1.38톤)을 R에게 처분하였으나, 이 역시 사해행위이므로 취소한다는 판결이 선고되어 그대로 확정되었다(이 법원 2020가단4643).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10 내지 14호증(가지번호 포함)의 각 기재, 을 제1, 3호증의 각 기재, S면의 사실조회회신 및 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 피보전채권

원고는 이 사건 매매계약 당시 C와 각 신용보증약정을 체결하였으므로 이미 C에 대한 채권 발생의 기초가 되는 법률관계가 존재하였고, C이 비록 이 사건 매매계약 당시까지는 대출금의 원리금 상환을 연체하지는 않았으나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결일과 그 전날에 다른 부동산 및 선박도 집중적으로 처분한 점에서 이미 재산상태가 악화되었음을 알 수 있으며, 그 후 최초의 대출원리금 상환일인 2020. 3. 18.부터 원리금 상환을 연체하기 시작하여 결국 원고가 대출은행에 대위변제함으로써 C에 대한 구상금 채권이 발생하게 되었다. 따라서 이 사건 매매계약 시 원고의 채권 성립에 대한 고도의 개연성이 있었고 그로부터 가까운 장래에 원고의 채권이 성립되었다 할 것이다. 결국 원고의 C에 대한 구상금 채권은 이 사건 사해행위 취소청구에 있어서 피보전채권이 된다.

나. C의 무자력

적극재산인 부동산을 평가함에 있어서는 그 시가를 기준으로 할 것이지만, 이 사건 토지들을 포함한 C의 부동산들은 모두 도서지역에 있는 점, 개별공시지가를 기초로 한 평가액은 약 2,700만 원이고 이는 원고의 채권액 187,791,501원과 큰 차이가 나는 점 등을 감안하면, 이 사건 매매계약 당시 C은 무자력 상태에 있었다고 인정하기에 충분하다.

다. 사해행위의 성립

C은 이 사건 매매계약을 체결할 당시에 이미 채무초과 상태였고, 이 사건 매매계약으로 인해 채무초과 상태가 심화되었다고 할 것이다. 또한 C이 그 무렵 자신의 적극재산을 집중적으로 처분한 점 등에서 사해의사도 있었다고 볼 것이다. 따라서, 이 사건 매매계약은 원고 등 일반채권자를 해하는 사해행위가 되고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

라. 피고의 주장

이에 대하여 피고는 C의 재산상태를 알지 못하였고 이 사건 매매계약도 공시지가의 120%

상당액으로 체결하고 대금도 모두 지급한 점에서 선의라는 취지로 주장하나, 을 제1 내지 5호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

마. 원상회복

따라서, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 피고는 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 이영남

별지

부동산의 표시

1. 전라남도 신안군
2. 전라남도 신안군
3. 전라남도 신안군
4. 전라남도 신안군
5. 전라남도 신안군

전	146㎡
전	866㎡
대	116㎡
전	231㎡
전	660㎡

- 이

상 -



