

광주지방법원 2021. 10. 15 선고 2019나67028 판결 [사해행위취소 등]

---

## 전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 추동기

피고, 항소인 유한회사 B

소송대리인 변호사 공재원

변 론 종 결 2021. 9. 17.

판 결 선 고 2021. 10. 15.

제1 심판결 광주지방법원 2019. 11. 14. 선고 2018가단24092 판결

## 주 문

1. 이 법원에서 확장된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 C 사이에 광주 남구 J 임야 11,247㎡ 및 K 임야 4,953㎡에 관하여 2017. 8. 22. 체결된 매매계약을 28,232,191원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 28,232,191원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1의 가.항 및 나.항 기재와 같다(원고는 이 법원에서 청구취지를 확장하였다).

## 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 원고는 C을 상대로 광주지방법원 2016가소18585호로 매매계약금의 반환을 구하는 소를 제기하였고, 2017. 5. 30. 위 법원으로부터 “C은 원고에게 15,000,000원과 이에 대하여 2009. 4. 26.부터 2016. 3. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”라는 내용의 판결을 선고받았는데, C이 위 판결에 불복하여 광주지방법원 2017나4016호로 항소하여, 2018. 1. 26. 위 법원으로부터 “제1심판결 중 C에 대하여 원고에게 16,441,780원 및 그 중 15,000,000원에 대하여 2013. 2. 7.부터 2018. 1. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급할 것을 명한 C의 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.”라는 내용의 판결을 선고받았으며, C이 이에 불복하여 대법원 2018다21081호로 상고하였으나, 2018. 5. 11. 위 법원으로부터 상고기각 판결을 선고받아, 위 판결은 2018. 5. 15. 그대로 확정되었다(위 판결에 기한 원고의 C에 대한 채권을 이하 ‘이 사건 판결금 채권’이라 한다).

나. C은 2017. 8. 22. 피고와 사이에 자신의 유일한 재산인 광주 남구 J 임야 11,247㎡(이하 ‘이 사건 제1 부동산’이라 한다) 및 K 임야 4,953㎡(이하 ‘이 사건 제2 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2017. 8. 23. 피고에게 위 각 부동산에 관하여 광주지방법원 등기국 접수 제143654호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약 당시 C은 채무초과 상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 이 법원의 판단

### 가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 이 사건 판결금 채권은 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 사해행위의 피보전채권에 해당한다.

### 나. 사해행위의 성립 및 사해의사

C이 채무초과 상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 제1, 2 부동산을 피고에게 매도한 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 갑 제4, 5, 6, 8호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체를 종합하면, ① C은 피고의 전 대표이사였다가 현재 피고의 이사이고, C의 배우자인 F은 피고의 전 감사였으며, 현재 피고의 대표이사 E는 C의 아들인 사실, ② C은 2019. 10. 23. 광주지방법원 2019고단2836호로 “C이 원고에 대하여 이 사건 판결금 채무를 부담하면서도, 강제집행을 면할 목적으로 E와 공모하여 자신 소유의 이 사건 제1, 2 부동산을 피고에게 허위양도하였다.”라는 범죄사실로 징역 6월에 집행유예 2년, 사회봉사명령 200시간을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정된 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실들에 비추어 보면, C이 피고와 사이에 이 사건 제1, 2 부동산을 매도하는 이 사건 매매계약을 체결한 행위는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사도 인정되며, 피고의 악의는 추정된다.

### 다. 사해행위 취소 및 원상회복

#### 1) 관련 법리

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 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 뿐이고(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조), 그 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소 시인 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조).

## 2) 원상회복의 방법

갑 제2, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 2007. 12. 10. 이 사건 제1 부동산에 관하여, 채권최고액 55,000,000원의 L 명의 근저당권설정등기(이하 'L 근저당권'이라 한다)와 채권최고액 50,000,000원의 I 명의 근저당권설정등기(이하 'I 근저당권'이라 한다)가 각 마쳐져 있던 사실, ② 2008. 2. 18. 이 사건 제1 부동산 및 광주 남구 K 임야 8,589㎡(이하 '이 사건 분할 전 제2 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 50,000,000원의 M(개명 후 성명 N) 명의 근저당권설정등기(이하 'N 근저당권'이라 한다)가 각 마쳐져 있던 사실, ③ 이 사건 분할 전 제2 부동산은 2017. 7. 21. 이 사건 제2 부동산, 광주 남구 O 및 P 토지(이하 각 'O', 'P'이라 한다)로 분할된 사실, ④ 이 사건 매매계약일 이후인 2017. 8. 23. L 근저당권과 N 근저당권이 각 말소되었고, 같은 날 위 O 토지에 관하여는 2017. 8. 22. 매매(거래가액 5,300,000원)를 원인으로 한 N 명의의 소유권이전등기가, 위 P 토지에 관하여는 2017. 8. 22. 매매(거래가액 5,300,000원)를 원인으로 한 L 명의의 소유권이전등기가 각 마쳐진 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 제1, 2 부동산에 관하여 설정되어 있던 L 근저당권과 N 근저당권이 이 사건 매매계약일 이후 각 말소되었으므로, 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

## 3) 가액배상의 범위

### 가) 원고의 피보전채권액

원고의 C에 대한 이 사건 판결금 채권의 원금이 16,441,780원임은 앞서 본 바와 같고, 그 중

15,000,000원에 대하여 2013. 2. 7.부터 2018. 1. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 이 법원 사실심 변론종결일인 2021. 9. 17.까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금 11,926,027원[= 3,727,397원{= 15,000,000원 × 5% × (4 + 354/365), 원 미만 버림. 이하 같다} + 8,198,630원{= 15,000,000원 × 15% × (3 + 235/365)}]이 발생하므로, 이 사건 사실심 변론종결일을 기준으로 한 위 채권의 원리금은 28,367,807원(= 16,441,780원 + 11,926,027원)이 된다.

나) 이 사건 제1, 2 부동산의 공동담보가액

제1심 감정인 H의 시가감정 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 2019. 9. 16. 기준 이 사건 제1 부동산의 시가는 95,599,500원, 제2 부동산의 시가는 41,109,900원으로 합계 136,709,400원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 제1, 2 부동산의 이 법원의 변론종결일 기준 가액도 합계 136,709,400원일 것으로 추인된다.

한편 2017. 8. 23. L 근저당권과 N 근저당권이 각 말소되고, 같은 날 O 및 P 토지에 관하여 각 거래가액을 5,300,000원으로 한 N, L 명의 소유권이전등기가 각 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고는 C이 L(또는 그 배우자 Q) 및 N에게 남은 채무 원리금에 대하여 R동 토지에 관한 소유권이전등기를 각 마쳐 주고, L 근저당권과 N 근저당권을 각 말소하였다고 자인하고 있으므로(2021. 8. 13.자 피고 준비서면 참조), 이 사건 매매계약 무렵 L 근저당권과 N 근저당권의 각 실제 피담보채권액은 O 및 P 토지의 거래가액인 5,300,000원<sup>1)</sup> 이라고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 제1, 2 부동산의 공동담보가액은 위 각 부동산의 사실심 변론종결일 가액인 136,709,400원에서 위 말소된 L 근저당권과 N 근저당권의 실제 피담보채권액 5,300,000원 및 말소되지 않고 남아있는 I 근저당권의 채권최고액 50,000,000원을 공제한 잔액 76,109,400원(= 136,709,400원 - 5,300,000원 - 5,300,000원 - 50,000,000원)이 된다.

다) 소결론

원고의 피보전채권액이 28,367,807원이고, 이는 이 사건 제1, 2 부동산의 공동담보가액 76,109,400원의 범위 내에 있으므로, 결국 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 위 28,367,807원 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 28,367,807원 및 이에 대한

지연손해금을 지급하여야 할 것인데, 원고가 28,232,191원 범위 내에서 이 사건 매매계약을 취소하고 피고에게 가액배상을 구하고 있으므로, 이에 따라 피고와 C 사이의 이 사건 매매계약은 28,232,191원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 28,232,191원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그러므로 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 이 법원에서 확장된 청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장    판사 이지영, 판사 김윤선, 판사 김효진

1) N 근저당권은 이 사건 제1, 2 부동산과 O, P을 공동담보로 하여 마쳐졌으므로, 이 사건 제1, 2 부동산에서 공제하여야 할 피담보채권의 금액은 공동저당의 목적이 된 위 O, P의 가액에 비례하여 안분하는 방법으로 산정하여야 할 것이나(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조), 원고 스스로 피담보채권 전액인 5,300,000원을 전부 공제할 것을 주장하고 있으므로, 이에 따라 계산한다.