

광주지방법원 2021. 10. 15 선고 2020나69631 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

광주지방법원 2021. 10. 15 선고 2020나69631 판결

광주지방법원 2020. 11. 17 선고 2019가단532705 판결

### 전문

**원고, 피항소인** 신용보증기금

소송대리인 변호사 김선재

**피고, 항소인A**

소송대리인 법무법인 민주로

담당변호사 김정우, 송수아

**변론 종결** 2021. 10. 1.

**판결 선고** 2021. 10. 15.

**제1심판결** 광주지방법원 2020. 11. 17. 선고 2019가단532705 판결

### 주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 주식회사 D와 피고 사이에 2019. 3. 14. 체결된 매매계약을 77,200,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 77,200,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2017. 10. 18.부터 2018. 6. 25.까지 총 6회에 걸쳐 주식회사 D(이하 'D'라고 한다)와 아래 표와 같은 내용의 각 신용보증약정(이하 '이 사건 각 신용약정'이라고 하고, 순차적으로 '이 사건 0신용약정'이라고 한다)을 체결하면서, D가 각 대출금채무를 상환하지 않아 원고가 이를 대위변제하는 경우에는 그 대출원리금과 지연손해금 등을 지급하기로 각 약정하였다. D는 위 각 신용약정 체결일에 원고로부터 발급받은 각 신용보증서를 E은행 및 F은행에 제출한 후 아래 표 대출금액 상당을 각 대출받았다.

|   |               |             |                                        |               |     |
|---|---------------|-------------|----------------------------------------|---------------|-----|
| 1 | 2017. 10. 18. | 2억 2,000만 원 | 1억 9,800만 원(이후 1억 800만 원으로 변경)         | 2022. 10. 17. | E은행 |
| 2 | 2018. 6. 12.  | 4억 원        | 3억 4,000만 원                            | 2019. 6. 11.  | E은행 |
| 3 | 2018. 6. 25.  | 7억 2,000만 원 | 6억 1,200만 원                            | 2019. 6. 11.  | F은행 |
| 4 | 2018. 6. 25.  | 10억 원       | 2억 7,000만 원                            | 2023. 10. 13. | F은행 |
| 5 | 2018. 6. 25.  | 4억 2,000만 원 | 3억 7,800만 원(이후 304,243,908원으로 변경)      | 2021. 11. 24. | F은행 |
| 6 | 2018. 6. 25.  | 5억 2,450만 원 | 1억 8,357만 5,000원(이후 160,508,660원으로 변경) | 2023. 10. 27. | F은행 |

나. 위 각 신용약정 당시 D가 대출채무를 불이행하여 원고가 보증인으로서 그 채무를 이행하게 될 경우뿐만 아니라 주채무 이행의무를 위반한 때 등으로 인하여 신용보증사고통지 또는 보증채무 이행청구를 받은 때 등의 사유가 생긴 때에는 원고로부터의 통지, 최고 등이 없더라도 원고가 보증하고 있는 금액에 대하여 D가 사전상환채무를 부담하기로 약정하였고, 위 각 신용약정에 기하여 D가 원고에게 부담하게 될 일체의 채무에 관하여 D의 대표이사인 G이 연대보증하였다.

다. D는 자금사정이 악화되어 2018. 12. 20.부터 이 사건 4신용약정에 대한 대출이자를 연체하게 되었다. 원고는 F은행으로부터 2019. 4. 2.자 이자연체를 원인으로 하여 2019. 4. 8.

신용보증사고통지를, E은행으로부터 2019. 3. 2.자 이자연체를 원인으로 하여 2019. 4. 11.

신용보증사고통지를 각 받은 후 2019. 6. 28. E은행에 원리금 합계 454,640,374원을, F은행에 원리금 합계 1,358,363,916원을 대위변제하였다.

라. D는 2019. 3. 14. 자신 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 순차적으로 '이 사건 0부동산'이라 한다)에 관하여 D 대표이사 G의 처제인 피고와 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

마. 당시 이 사건 1, 4부동산에 관하여는 채권최고액 1억 5,000만 원, 근저당권자 주식회사 I(이하 'I'라 한다), 채무자 D로 된, 이 사건 2, 3부동산에 관하여는 채권최고액 2억 4,000만 원, 근저당권자 주식회사 J(이하 'J은행'이라 한다), 채무자 D로 된 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

바. D는 피고 앞으로 광주지방법원 등기국 2019. 3. 26. 접수 제52328호로 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 피고는 2019. 3. 22. B 주식회사와 이 사건 각 부동산에 관하여 우선수익자를 H조합으로, 우선수익금 한도금액을 3억 5,700만 원으로 하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결한 후, B 주식회사 앞으로 광주지방법원 등기국 2019. 3. 26. 접수 제52331호로 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 이 사건 각 부동산에 경료되어 있었던 근저당권설정등기는 2019. 3. 26. 각 말소되었다.

사. D는 2019. 4. 10. 그 소유의 경남 거창군 S 지상 다세대주택 T호에 관하여 C와 매매계약을 체결한 후, 창원지방법원 거창지원 2019. 4. 10. 접수 제4413호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

아. D는 피고 및 C와 사이에 각 매매계약을 체결할 당시 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 사해행위의 성립여부

### 가. 피보전채권의 존부

앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시인 2019. 3. 14.에는 원고의 구상금 채권이 발생하지는 아니하였으나, 이미 위 채권성립의 기초가 되는 이 사건 각 신용약정이 체결되어 있었고, D는 2019. 3. 2.부터 대출은행에 대한 대출금의 이자를 연체하기 시작하여 이 사건 매매계약 체결일로부터 채 한 달도 안 된 2019. 4. 8. 및 2019. 4. 11. 각 신용보증사고가 발생한 사실이 인정된다. 사정이 이와 같다면, 이 사건 매매계약 당시 가까운 장래에 이 사건 각 신용약정에 따른 구상금 채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 있었고, 실제로도 이 사건 매매계약 체결일로부터 채 4개월도 지나지 않은 2019. 6. 28. 그 개연성이 현실화되어 원고의 대위변제에 따른 구상금 채권이 성립하였다. 따라서 원고의 D에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

### 나. D의 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결, 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조), 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액이라고 할 것이다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결 등 참조).

2) 사해행위 인정여부 피고는 이 사건 각 부동산의 매매대금 대부분은 이 사건 각 부동산에 경료된 각 근저당권의 피담보채무의 변제에 사용되었으므로, 이 사건 매매계약으로 인하여 일반채권자들에게 공동담보로 제공되는 책임재산의 감소가 발생하지 않았다고 주장한다.

갑 제10, 11호증, 을 제2호증의 각 기재에 의하면, 피고가 D를 위하여 피고 소유의 광주 서구 Y아파트 Z호(이하 '피고 소유 아파트'라 한다)를 이 사건 2, 3부동산과 함께 J은행에 공동담보로

제공한 사실, 피고가 D에 매매대금으로 지급한 2억 7,400만 원이 대부분 이 사건 각 부동산 및 피고 소유의 위 아파트에 설정된 각 근저당권의 피담보채권액을 변제하고 근저당권설정등기를 말소하는데 사용된 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거, I에 대한 사실조회결과, J은행에 대한 금융거래정보회신결과, 감정인 X에 대한 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 3억 4,520만 원이었던 반면, 사해행위인 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 1, 4부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액<sup>1)</sup>은 1억 5,000만 원, 이 사건 2, 3부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액은 128,434,288원(피고 소유 아파트도 함께 공동담보로 제공되어 있었으므로, 위 피담보채권액 중 실제 이 사건 2, 3부동산에 관한 부분은 훨씬 적을 것으로 보인다)으로 이 사건 각 부동산의 가액이 위 피담보채권액의 합계 약 2억 7,800만 원을 초과하고 있었던 점, ② 위와 같이 이 사건 각 부동산의 가액 중 피담보채권액을 초과하는 부분은 일반채권자들의 공동담보에 해당한다고 할 것인 점, ③ 이 사건 매매계약 당시 D가 소유하고 있던 화순군 소재 토지 및 공장건물에는 선순위 근저당권과 임금채권의 압류등기 등이 경료되어 있어 변제자력이 거의 없었고, 사실상 이 사건 각 부동산 및 C에게 양도된 거창군 소재 다세대주택만이 D의 유일한 책임재산이었던 점, ④ 비록 D가 피고 소유 아파트에 경료된 근저당권을 말소해줄 의무를 대신하여 이 사건 각 부동산을 매도하게 된 것이라고 하더라도, 아직 피고의 D에 대한 구상채권이 확정되지도 않은 상황에서 피고의 일반채권자에 불과한 피고에게 사실상 D의 유일한 재산에 해당하는 이 사건 각 부동산을 감정가액보다 훨씬 저렴한 2억 8,000만 원에 매도한 것은 납득하기 어려운 점 등을 종합하면, D가 채무초과상태에서 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도한 행위는 사해행위에 해당한다고 할 것이다.

3) 사해의사 인정여부 이 사건 매매계약 및 C과의 매매계약이 체결된 시기, 당시 D의 재산상태, 이 사건 각 부동산과 C에게 처분된 다세대주택이 D의 사실상 유일한 책임재산에 해당했던 점, D 대표이사과 피고의 관계 등에 비추어 보면, D는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 소유권을 피고 및 C에게 이전함으로써 공동담보가 감소되어 일반채권자들에 대한 사해행위가 될 것이라는 사정을 알고 있었던 것으로 봄이 타당하다.

#### **다. 피고의 선의 항변**

1) 피고 항변의 요지 피고는 D 직원으로 근무하던 중 D 대표이사인 G이 2017. 2.경 금전차용을 요청하여 피고 소유 아파트를 담보로 제공하는데 동의하였고, G은 2017. 2. 16. 피고 소유 아파트와 이 사건 2, 3 부동산을 공동담보로 하여 채권최고액 2억 4,000만 원의 근저당권을 설정하고 J은행으로부터 대출을 받았다. 피고가 2019. 3.경 G에게 퇴사를 요청하면서 피고 명의로 설정된 근저당권에 대한 변제 및 말소를 요구하였으나 G이 이를 변제하지 못하자, 피고는 이 사건 각 부동산과 피고 소유 아파트에 설정된 각 근저당권의 피담보채무를 모두 부담하기로 하고 이 사건 각 부동산의 매매대금을 각 7,000만 원으로 정하여 이 사건 매매계약을 체결한 후 H조합으로부터 2억 7,400만 원을 대출받아 매매대금을 지급하고 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 이와 같은 경위로 이 사건 매매계약을 체결한 것으로, 당시 그로 인하여 채권자를 해함을 알지 못하였으므로 선의의 수익자에 해당한다.

2) 관련 법리 이미 채무초과의 상태에 빠져 있는 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 채권자들 가운데 어느 한 사람에게 대물변제로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조), 특히 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다3262 판결 등 참조). 이 경우 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다 할 것인데, 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2020. 2. 6. 선고 2019다276321 판결 등 참조).

3) 판단 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 피고는 D의 대표이사인 G의 처제로서 D의 직원으로 약 10년간 근무하였던 점, ② 피고는 D의 운영자금 명목으로 G으로부터 금전 대여 요청을 받았고, D를 위하여 피고 소유 아파트를 담보로

제공하기도 하였으므로, D의 자금사정에 관하여 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 적어도 피고는 2019. 3.경 G에게 피고 소유 아파트에 설정된 근저당권설정등기를 말소해달라고 부탁했다가 G로부터 거절당했을 당시 D가 채무초과상태에 있어 변제자력이 없다는 사실을 명확하게 알게 되었을 것으로 보이는 점, ④ 피고가 이 사건 각 부동산의 시세보다 더 저렴한 가액으로 이 사건 각 부동산을 D로부터 매수하였고, 위 매수자금은 모두 이 사건 각 부동산과 피고 소유 아파트를 담보로 제공하여 대출받은 금원으로 마련하였던 점 등을 종합하면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의로 이 사건 매매계약을 체결하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 선의 항변은 이유 없다.

### 3. 사해행위취소의 방법 및 범위

#### 가. 관련 법리

근저당권이 설정되어 있는 부동산을 매도한 행위가 사해행위에 해당하는 경우, 그 부동산이 매도된 후 근저당권설정등기가 말소되었다면, 매매계약을 취소하고 부동산의 소유권 자체를 채무자에게 환원시키는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 제공되지 아니한 부분까지 회복시키는 결과가 되어 불공평하므로, 채권자는 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 청구할 수밖에 없고, 이 때 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조). 한편, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 등 참조).

#### 나. 판단

이 사건 1, 4부동산에는 위 각 부동산을 공동담보로 하여 채권최고액 1억 5,000만원인 I의 근저당권설정등기가, 이 사건 2, 3부동산에는 위 각 부동산과 피고 소유 아파트를 공동담보로 하여 채권최고액 2억 4,000만 원인 J은행의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있다가 피고가 이 사건 매매계약에 따라 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후 2019. 3. 26. 각 해지를 원인으로 말소된 사실, 사해행위인 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 1, 4부동산의 채권최고액은 1억

5,000만 원, 이 사건 2, 3부동산의 피담보채권액은 128,434,288원이었던 사실은 앞서 본 바와 같고, J은행에 대한 금융거래정보회신결과, 감정인 X에 대한 감정결과에 의하면, 피고 소유 아파트와 이 사건 2, 3부동산을 공동담보로 제공할 당시 피고 소유 아파트의 가액이 1억 2,000만 원, 이 사건 2, 3부동산의 가액이 총 1억 8,200만 원이었던 사실, 이 사건 각 부동산의 시가가 2020. 5. 13.을 기준으로 합계 3억 5,520만 원인 사실을 인정할 수 있으며, 이 사건 각 부동산의 가액은 이 사건 변론종결일인 2021. 10. 1.경에도 같은 금액일 것으로 추정된다.

결국 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액인 1,358,363,916원 및 이에 대한 이자, 지연손해금 등을 한도로 하여, 이 사건 각 부동산의 가액 3억 5,520만 원에서 이 사건 1, 4부동산에 설정되었던 근저당권의 채권최고액을 한도로 한 피담보채무액 1억 5,000만 원과 이 사건 2, 3부동산에 설정되었던 근저당권의 피담보채무액 중 이 사건 2, 3부동산의 가액 비율에 따른 근저당권의 피담보채무액인 약 77,400,796원[= 128,434,288원 × {182,000,000원/302,000,000원(= 120,000,000원 + 182,000,000원)}, 원 미만은 버림]을 공제한 127,799,204원(= 355,200,000원 - 150,000,000원 - 77,400,796원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 이를 가액배상할 의무가 있다.

따라서 피고는 원고에게 가액배상으로서 원고가 구하는 77,200,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사채승원**

**판사박주영**

**판사김수양**

**별지**

1) I의 경우 이 사건 1, 4부동산에 관하여 채권최고액 1억 5,000만 원의 근저당권을 설정하였고, D에

8억 원 상당의 채무원리금을 보유하고 있었으나, 2019. 3. 26.경 1억 원의 지급과 상환으로 위 근저당권을 말소해주었다. 위와 같은 말소 경위에 비추어 이는 피담보채권액 중 일부가 변제되는 것을 조건으로 근저당권을 말소해 주겠다는 조건부 의사표시를 한 것에 불과할 뿐, 피담보채권을 일부 감액해 주었다거나 일부 채권에 대하여 담보권을 포기하였다고는 볼 수 없으므로, 채권최고액을 그 피담보채권액으로 보아야 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다24954 판결 참조).