

대구지방법원 김천지원 2021. 11. 4 선고 2020가단31667 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구지방법원 2022. 11. 10 선고 2021나330219 판결

대구지방법원 김천지원 2021. 11. 4 선고 2020가단31667 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 포인 담당변호사 이주호

소송복대리인 변호사 박재우

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김용대

변론종결 2021. 9. 30.

판결선고 2021. 11. 4.

주문

1. 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여,

가. 소외 D(주민등록번호 1 생략)와 피고 B 사이에 2019. 1. 7. 체결된 각 매매예약을 취소하고,
나. 피고 B은 소외 D에게 대구지방법원 김천지원 2019. 1. 9. 접수 제1251호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 D와 피고 B 사이에 2019. 1. 7. 체결된 매매예약을 취소하고,
나. 피고 B은 소외 D에게 창원지방법원 거창지원 2019. 1. 10. 접수 제357호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 별지 3 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 D와 피고 C 사이에 2020. 2. 3. 체결된 매매예약 및 2021. 5. 24. 매매계약을 각 취소하고,
나. 피고 C은 소외 D에게 대구지방법원 김천지원 2020. 2. 4. 접수 제2568호로 마친
소유권이전청구권가등기 및 대구지방법원 김천지원 2021. 5. 24. 접수 제14881호로 마친
소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같은 취지의 판결.

이 유

원고(E생)와 소외 F(G생) 및 소외 D(H생)1) 는 2018. 4. 5. 공증인 I에게 금전소비대차계약
공정증서(증서 2018년 제516호, 이하 ‘이 사건 공정증서’라 한다)의 작성을 촉탁하였는데, 위 촉탁에
의하여 작성된 공정증서의 내용은 별지 4 기재와 같다. 위 공정증서는 ‘F 이 2018. 4. 5. 원고로부터
4억 원을 차용하였는데, 그 차용금의 변제기는 2018. 10. 4.(2억 원) 및 2019. 4. 4.(나머지 2억
원)로, 지연이율은 연 24%로 각 정하며, D가 4억 8,000만 원의 한도 내에서 F의 위 차용금 채무를

연대보증한다.’는 것을 주된 골자로 한다.

D

1) D는 2011. 6. 21. 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 ‘이 사건 제1 부동산’이라 하고, 개별 부동산을 지칭할 때는 가지번호를 붙여 ‘이 사건 제1-1 부동산’ 등이라 한다)에 관하여 2003. 3. 1.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤고, 또 2011. 6. 23. 별지 2 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제2 부동산’이라 한다)에 관하여 2003. 3. 1.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

2) D는 2015. 12. 23. 별지 3 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 제3 부동산’이라 하고, 위 각 부동산을 통틀어 지칭할 때는 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다(관련 건축물대장에는 위 부동산의 건축주가 D로, 그 사용승인일이 2015. 12. 1.로 각 기재되어 있다).2) D

1) 피고 B(J생)은 2019. 1. 9. 이 사건 제1 부동산에 관하여 2019. 1. 7.자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(대구지방법원 김천지원 2019. 1. 9. 접수 제1251호, 이하 ‘이 사건 제1 가등기’라 한다)를 마쳤고, 또 2019. 1. 10. 이 사건 제2 부동산에 관하여 2019. 1. 7.자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(창원지방법원 거창지원 2019. 1. 10. 접수 제357호, 이하 ‘이 사건 제2 가등기’라 한다)를 마쳤다.

2) 피고 C(K생)은 2020. 2. 4. 이 사건 제3 부동산에 관하여 2020. 2. 3.자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기(대구지방법원 김천지원 2020. 2. 4. 접수 제2568호, 이하 ‘이 사건 제3 가등기’라 하고, 위 각 가등기를 통틀어 지칭할 때는 ‘이 사건 각 가등기’라 한다)를 마쳤고, 이후 2021. 5. 24. 위 제3 부동산에 관하여 2021. 5. 24.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전의 본등기(대구지방법원 김천지원 2021. 5. 24. 접수 제14881호, 이하 ‘이 사건 본등기’라 한다)를 마쳤다.

한편, 위 제1의 다.항 기재 각 법률행위일을 기준으로 하였을 때, 이 사건 제1 부동산에는 담보물권이 설정되어 있지 아니하였고, 이 사건 제2 부동산에는 소외 L조합이 근저당권자인 채권최고액 3,000만 원의 공동 근저당권설정등기(설정등기일: 2017. 6. 27.)가 마쳐져 있었으며, 또 이 사건 제3 부동산에는 L조합이 근저당권자인 채권최고액 7,400만 원의 공동 근저당권설정등기(설정등기일:

2015. 12. 23.)가 마쳐져 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 9호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지1) 피보전채권의 존재앞서 본 인정사실에 의하면, D와 피고들 사이의 제1의 다.항 기재 각 법률행위가 있기 이전에 원고의 D에 대한 금전채권(연대보증채권)이 발생한 사실을 인정할 수 있으므로, 위 금전채권은 위 제1의 다.항 기재 각 법률행위의 취소를 구할 피보전채권이 될 수 있다.2) 사해행위 및 사해의사가) 관련 법리채권자취소권의 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 말한다. 따라서 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조).나) D의 재산상태가) 갑 제3, 5, 8, 9호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, D가 2018. 10. 4.부터 2021. 2. 26.까지의 기간 동안에 이 사건 각 부동산을 비롯하여 총 20개의 부동산(건물 또는 토지)을 소유하고 있었음이 확인된다. 그런데 ① 위 전체 부동산 중 김천시 M 토지의 D 소유 지분에는 2019. 1. 7. 이전부터 채권최고액 합계 총 1억 8,000만 원의 근저당권이 각 설정되어 있고(위 각 근저당권 모두 단독 근저당권이다), 위 M 토지의 위치와 지목 및 면적, 위 M 토지에 인접한 것으로 보이는 D 소유의 다른 부동산에 관한 감정평가액의 정도 등에 비추어 보면, 위 M 토지는 2019. 1. 7.부터 이 사건 변론종결일(2021. 9. 30.)에 이르기까지 일반채권자의 공동담보에 해당하는 부분이 남아 있지 않은 상태였다고 봄이 상당하다. 또한, ② 소외 N에 의하여 D 소유 부동산(김천시 O 토지 외 10필지 토지)에 대한 임의경매절차가 대구지방법원 김천지원 P로 진행되었는데, 위 11개 부동산에 대한 매각 및 배당절차에서 근저당권자 전원이 그 피담보채권의 만족을 얻지 못한 사실도 확인된다(즉, 2019. 1. 7. 기준으로 위 11개 부동산이 D의 소유로 남아 있는 상태였다 하더라도, 일반채권자의 공동담보에 해당하는 부분은 전혀 남아 있지 않은 상태였으므로, 이를 사해행위 판단에 있어 적극재산으로 포함시킬 수는 없다). ③ 그렇다면 2019. 1. 7.부터 이 사건 변론종결일(2021. 9.

30.)까지의 기간을 기준으로 하였을 때, 일반채권자의 공동담보에 해당하는 D의 적극재산(부동산)은 이 사건 각 부동산과 김천시 Q 대 486㎡(이 사건 제3 부동산의 건물 부지인 토지이다)뿐이라고 할 것이다[이 사건 제2, 3 부동산과 위 Q 토지에 선행 근저당권이 설정되어 있기는 하나, ① 위 각 선행 근저당권이 모두 단독 근저당권이 아닌 공동 근저당권인 점, 3) ② 위 각 선행 근저당권의 채권최고액(3,000만 원 또는 7,400만 원) 및 R기관장의 회신서에 의하여 짐작할 수 있는 피담보채무액의 정도, ③ 위 관련 임의경매절차에서 확인된 인접 부동산의 감정평가액의 정도, ④ 위 제2, 3 부동산의 공시지가와 지목 또는 그 구체적인 위치와 현황 등을 종합적으로 고려하면, 위 각 선행 근저당권의 존재에도 불구하고 이 사건 제2, 3 부동산과 관련하여 일반채권자들의 공동담보로 제공되는 부분이 여전히 남아 있다고 봄이 상당하다].4) 나) 다음으로, D의 소극재산에 관하여 본다. 위 제1의 다.항 기재 각 법률행위가 최초로 있는 2019. 1. 7.을 기준으로 하면, 원고가 F(주채무자)과 D(연대보증인)에 대해 가지는 원리금채권액은 424,986,301원(원 미만 단위 버림)5) 에 달하고, 위 2019. 1. 7. 전에 이루어진 변제금액임을 원고가 자인하고 있는 300만 원을 원금에 충당한 것으로 보더라도 D의 원고에 대한 보증채무액이 4억 2,000만 원 이상임은 계산상 명백하다. 또한, 이 사건 제3 가등기의 원인되는 법률행위일인 2020. 2. 3.을 기준으로 하여 같은 방식으로 그 채무액을 계산하면6) 그 금액이 약 5억 2,000만 원 이상이고, 원고가 2019. 9. 26.부터 2019. 12. 2. 사이에 F로부터 변제받은 7,300만 원을 원금에 충당한 것으로 보더라도, 그 채무액은 여전히 약 4억 5,000만 원에 달한다. 여기에다가 R기관장의 회신서에 의하여 짐작할 수 있는 D의 채무액 등을 함께 고려하면, D는 그 사해행위가 있는 날인 2019. 1. 7. 또는 2020. 2. 3. 기준으로 적어도 5억 원 가량의 금전채무를 부담하고 있었다고 봄이 상당하다.3) 소결론그렇다면 D는 피고들과 이 사건 각 가등기의 원인되는 법률행위(매매예약)를 함으로써 일반채권자들의 공동담보를 감소시켰다 할 것이고, 또 위 법률행위 이후에 잔존하고 있는 적극재산과 소극재산의 정도를 비교하였을 때 채무초과 상태에 있음은 계산상 명백하다고 할 것이어서, 위 각 매매예약은 특별한 사정이 없는 한 D의 채무초과 상태를 초래하는 사해행위에 해당하고, 또 D에게는 그 사해의사도 인정된다고 봄이 상당하다.1) 피고 C은, 자신이 이 사건 제3 부동산의 잔존하고 있는 공동담보가액 상당액인 7,300만 원을 원고에게 대신 지급하고 그 대가로 D로부터 이 사건 제3 가등기 및 이 사건 본등기를 넘겨받은

것이기에 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다. 그러나 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 ‘추정’되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙, 경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 하는 것인바(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조), 피고 C과 D의 인적관계, F의 계좌에서 S(원고의 형) 계좌로 위 7,300만 원이 송금된 점(원고는 피고 C이 위 7,300만 원을 출연한 사실이 없다고 명시적으로 다투었고, 이에 대해 위 피고는 추가적인 반박자료를 제출하지 못하고 있다), 추가 변제 약속을 신뢰한 원고가 경매신청을 취하자 이 사건 제3 가등기가 경료된 점 등에 비추어 보면, 피고 C이 제출한 증거만으로는 그가 선의의 수익자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.2) 또한, 피고 B은, 자신이 대신 돈을 지불하는 등 D에게 경제적인 도움 등을 제공하였기에 그 차용금의 변제 차원에서 이 사건 제1, 2 가등기를 넘겨받은 것이고, 따라서 자신은 선의의 수익자에 해당한다고 주장한다. 그러나 앞서 본 법리에 비추어 보건대, 피고 B의 위 주장을 인정할 만한 아무런 증거가 없을 뿐 아니라, 가사 그의 주장이 사실이라 하더라도 이는 일반채권자 중 1인인 피고 B에게만 우선적으로 그 채권의 만족을 얻게 하고 나머지 일반채권자들의 공동담보를 해하는 행위라 할 것이어서 피고 B의 주장은 받아들일 수 없다.따라서 이 사건 각 가등기의 원인되는 법률행위는 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, 피고들이 제출한 증거만으로는 그들이 악의의 수익자라는 추정이 반복되지 않는다.소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 사해행위로서 이루어진 경우 그 매매예약을 취소하고 원상회복으로서 가등기를 말소하면 족한 것이고, 가등기 후에 저당권이 말소되었다거나 그 피담보채무가 일부 변제된 점 또는 그 가등기가 사실상 담보가등기라는 점 등은 그와 같은 원상회복의 방법에 아무런 영향을 주지 않는다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조).앞서 본 바와 같이 이 사건 각 가등기는 사해행위의 일환으로 경료된 것이라 할 것인바, 그 원인되는 법률행위인 D와 피고들 사이의 각 매매예약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 이 사건 각 가등기는 말소되어야 한다. 또한, 이 사건 제3 가등기와 이 사건

본등기의 원인되는 법률행위가 명백히 다른 것으로 보이지 아니하므로, 외관상 위 본등기의 원인에 해당하는 법률행위 또한 사해행위로서 취소되어야 하고, 이 사건 본등기도 말소되어야 한다. 그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 허민

별지 1

1. 김천시 T 전 479㎡
2. 김천시 U 전 460㎡
3. 김천시 V 전 638㎡
4. 김천시 W 답 1,031㎡
5. 김천시 X 답 489㎡. 끝.

별지 2

가 나

경남 거창군 Y 답 1,304㎡. 끝.

별지 3

김천시 Q

[도로명주소] 김천시 Z

위 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 단독주택

99.76㎡. 끝.

별지 4

증서 2018 년 제 516호
금전소비대차계약 공정증서
본 공증인은 당사자들의 촉탁에 따라 다음의 법률행위에 관한 진술의 취지를 청취하여 이 증서를 작성한다. -----
제 1 조(목적) 채권자는 2018년 04월 05일 -----
금 사액(W400,000,000) ----- 원정율
채무자에게 대여하였고 채무자는 이를 차용하였다. -----
제 2 조(변제기한과 방법) 2018. 10. 4. 에 금 이억원 (200,000,0000) 원율, -----
2019. 4. 4. 금 이억원 (200,000,000) 원율, 각 변제 한다. -----

제 3 조(이자) 이자는 연 @%로 한다. -----

제 4 조(변제의 장소) 채무의 변제장소는 채권자의 주소지로 한다. -----

제 5 조(지연손해금) 채무자가 원금 또는 이자의 변제를 지체한 때에는 지체된 원금 또는 이자에 대하여 연24% 의 비율에 의한 지연손해금을 지급한다. -----
제 6 조(기한 이익의 상실) 채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 채권자로부터 달리 통지 또는 최고가 없더라도 당연히 위 차용금 채무에 관한 기한의 이익을 상실 하고 즉시 나머지 채무금 전부를 변제하여야 한다. -----
1. 채무자에 대하여 파산선고, 회생절차개시 또는 개인회생절차개시의 신청이 있었을 때 -----

[illegible]

관계자의 표시	
관계 (속박인) 채 권 자	
성 명 (명 칭)	
주 소 (소재지) 김천시	
직업	주민등록번호
관계 (속박인) 채 무 자 겸 연대보증인의 대리인	
성 명 (명 칭)	
주 소 (소재지) 원산시 서복구	호
직업	주민등록번호
관계 (속박인) 연대보증인	
성 명 (명 칭)	
주 소 (소재지) 김천시	
직업	주민등록번호
관계 (속박인)	
성 명 (명 칭)	
주 소 (소재지)	
직업	주민등록번호
관계 (속박인)	
성 명 (명 칭)	
주 소 (소재지)	
직업	주민등록번호

본 공증인은 위 축약인들이-----		
계시한 주민등록증(또는 운전면허증)- 에 의하여 그 사람이 불침묵을 인정하였다.		
축약에 관한 대리권은 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장에 의하여 이를 <u>인정하였다</u> .		

본 공증인은 이 증서를 참석자들에게 읽어주고, 열람시켰던바 참석자들이 이		
증서의 작성내용에 이의가 없다고 승인하고 각자 서명날인 하였다.		

채권자		

채무자 겸 연대보증인의 대리인		

이 증서는 2018년 04월 05일 이 사무소에서 작성하였다.		
같은날 본 공증인은 위 축약인들의 청구에 의하여 정본은 채권자-----		
에게 동본은 채무자와 연대보증인의 대리인-----		에게
각1통씩 교부한바, 각자 이를 수령하였다.		

끝.

1) F이 채무자 겸 연대보증인의 대리인 자격으로 촉탁하였고, 공증인은 D 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장에 의하여 그 촉탁에 관한 대리권을 확인하였다.

2) D가 자신의 비용과 노력을 들여 이 사건 제3 부동산을 신축함으로써 그 소유권을 원시취득한 것으로 보인다.

3) 위 각 선행 근저당권의 채무자는 모두 'D'이고, 수개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 등 참조).

4) 피고들도 2019년('2018년'은 오히려 오기로 보인다) 11월경 당시 이 사건 제3 부동산의 공동담보가액이 7,000만 원 정도 남아 있었다는 취지로 주장하고 있다(피고들의 2021. 1. 27.자 준비서면 및 제3회 변론조서 등 참조).

5) $400,000,000\text{원} + 400,000,000\text{원} \times 95\text{일}(2018. 10. 5.\text{부터 } 2019. 1. 7.\text{까지의 일수}) \div 365\text{일} \times 0.24$

6) 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 사해행위 요건 구비 여부의 판단 기준 시기는 가등기의 원인된 법률행위가 있는 시점이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다1518 판결 등 참조).