

대구지방법원 2021. 4. 28 선고 2020나314159 판결 [사해행위취소로 인한 가액배상청구]

---

## 전 문

원고, 항소인 A주식회사

소송대리인 변호사 김각연, 이종우

피고, 피항소인 B영농조합법인

소송대리인 법무법인 (유한)국제

담당변호사 홍광식, 이희승

변 론 종 결 2021. 4. 7.

판 결 선 고 2021. 4. 28.

제1 심판결 대구지방법원 김천지원 2020. 7. 16. 선고 2019가단1998 판결

## 주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고와 소외 C 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 2017. 7. 12.자 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 120,000,000원 및 이에 대하여 청구취지 변경신청서(2019.

12. 10.자) 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 기재할 판결이유는, 제1심 판결이유의 1. 기초사실 다.항 부분다음에 아래 내용을 추가하는 것 외에는, 제1심 판결이유의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

라. 이 사건 부동산에 관한 근저당권의 소멸과 설정

피고가 이 사건 부동산을 매수하기 전인 2017. 7. 6. 이 사건 부동산에 관하여 농업회사법인 주식회사 T을 근저당권자로 하고 채권최고액을 200,000,000원으로 한 근저당권설정등기가 되었다가, 2017. 7. 18. 근저당권설정계약 해지(2017. 7. 17.자)를 원인으로 하는 근저당권설정등기의 말소등기가 이루어졌다. 피고는 2017. 8. 30. 이 사건 부동산을 포함하여 김천농장에 관하여 R 주식회사에게 채권최고액 42억 원의 공동근저당권을 설정해주었다.

### 2. 원고 주장의 요지

이 법원이 이 부분에 기재할 판결이유는, 제1심 판결이유의 ‘2. 원고 주장의 요지’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

### 3. 피고의 본안전 항변에 관한 판단

가. 본안전 항변의 요지

원고가 2017. 8. 1. 김천농장의 주요 토지를 가압류함으로써 그때 김천농장이 매각된 사실을 알게 되었다. 그런데 이 사건 부동산은 2014. 6. 19.경부터 김천농장의 직원 기숙사로 사용된 부속건물로서, 김천농장의 나머지 부동산과 유기적 일체를 이루고 있었다. 그러므로 당연히 원고가 이

사건 부동산의 매각사실까지도 알았다고 볼 수 있다. 그런데도, 원고는 그 취소원인을 안 날부터 1년 이내에 사해행위취소의 소를 제기하지 아니하였다. 따라서 이 사건 소는 제척기간을 도과하여 제기된 것으로서 부적법하다.

## 나. 판단

### 1) 관련 법리

사해행위취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날부터 1년, 법률행위가 있는 날부터 5년 내에 제기되어야 한다(민법 제406조 제2항). 여기서 제척기간의 기산점인 ‘채권자가 취소원인을 안 날’이라 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미하므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것, 즉 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 채무자에게 사해의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다.

### 2) 원고가 사해행위취소의 소를 제기한 날

원고가 2019. 5. 16. 제1심 법원에 제출한 이 사건 소장의 청구취지에는 가액배상을 구하는 원상회복청구만이 기재되어 있고, 원고가 2019. 12. 10.에 이르러서야 청구취지 변경신청서를 제출하여 사해행위취소청구를 추가하였지만, 소장의 청구원인에는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하기 때문에 피고가 원고에게 원상회복으로 가액배상을 하여야 한다는 내용이 분명하게 기재되어 있으므로, 단순히 소장에서 사해행위취소청구 부분을 누락한 것이라고 봄이 상당하다(대법원 2019. 10. 31. 선고 2019다215746 판결 등 참조).

따라서 원고가 사해행위취소의 소를 제기한 날은 2019. 5. 16.이다.

### 3) 원고가 취소원인을 안 날

가) 이 사건에서 원고가 취소원인을 알았다고 하기 위하여는, 원고가 이 사건 부동산이 C의 소유였다는 사실, 이 사건 부동산이 매각된 사실, 이 사건 부동산의 매각으로 C이 채무초과 상태로

되었다는 사실을 알아야 한다.

나) 갑 제1, 2, 5, 7, 9 10, 45호증, 을 제2, 3, 8, 11, 12, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(1) 김천농장은 김천시 D 일대의 토지와 건물 등으로 구성된 육계농장으로서, 2017. 7. 12. 당시 축사(양계사) 8개동이 있었다. 김천시 D 임야 24,220㎡(2018. 5. 14. 김천시 O 목장용지 23,699㎡로 등록전환되었다, 이하 ‘이 사건 농장부지’라 한다)는 위 축사(양계사) 건물의 부지 면적 중 8할 이상의 면적을 차지하는 토지이다.

(2) C은 2013. 11. 6. 원고를 설립하였는데, 본점은 김천농장의 김천시 P에登記해두었다가 2014. 3. 20.경 경상북도 청송군 F으로 이전하였다. 원고 설립 당시 C의 지인인 J와, C의 고등학교 동기로서 2013년경 C 개인에게 거창농장, 김천농장, 청송농장의 운영과 관련하여 1억 원을 투자하였던 K이 원고의 사내이사로 취임하고 C이 감사로 취임하였는데, K이 2013. 12. 16. 대표이사로 취임하였다가 2014. 5. 13. 사내이사와 대표이사 직을 상실하였다. 그 후 2014. 5. 30. J가 사내이사를, C이 감사를 각 사임하고 K이 사내이사로 취임하여 2015. 7. 23.부터 대표이사로 재직하고 있다.

(3) 이 사건 부동산은 김천농장을 구성하는 부동산 중 하나로서 김천농장 직원들의 기숙사로 사용된 부속건물이다. C은 2013. 7. 26. 이 사건 부동산에 관한 건축허가를 받고, 2014. 6. 19. 사용승인을 받았는데, C은 이 사건 부동산을 미등기 상태로 두다가 2017. 7. 6. 그 소유권보존등기를 마쳤다.

(4) 주식회사 S이 2014. 7. 23. 원고를 상대로 하여 대구지방법원 의성지원 2014가합375호(이하 ‘관련사건’이라 한다)로 사해행위취소의 소를 제기하여 2016. 1. 19. 판결이 선고되어 원고가 2016. 1. 20. 그 판결정본을 발급받았는데, 그 판결문에 ‘E은 2014. 2. 27. 원고와 부동산 매매계약을 체결하였는데, E의 대표이사인 C은 2013년 10월경 그가 발행한 당좌수표가 지급거절되는 등 위 매매계약 체결 이전부터 정상적인 경제활동 자체가 어려운 상태였다.’는 내용이 기재되어 있다.

(5) 원고는 E이 그 대표자인 C을 통하여 원고의 자금을 E 명의 계좌로 이체하여 부당이득을 얻었다는 등의 이유로 2017. 8. 1. E 소유이던 이 사건 농장부지에 대하여 가압류집행을 마쳤다. 그런데 그에 앞서 Q(피고의 이사)가 2017. 7. 13. 이 사건 농장부지에 관하여 2017. 7. 12.자 매매예약을

원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 마쳤다가, 2007. 8. 30. 매매(2017. 7. 31.자)를 원인으로 피고 앞으로 소유권이전청구권이전의 부기등기가 마쳐지고, 2017. 8. 30. 위 가등기에 기하여 피고 명의로 소유권이전의 본등기가 마쳐짐에 따라 원고의 가압류등기가 말소되었다. 피고는 2017. 8. 30. R 주식회사 앞으로 이 사건 농장부지와 이 사건 부동산을 포함하여 김천농장에 관하여 채권최고액 42억 원의 공동근저당권을 설정하여 주었다.

다) 한편 갑 제5, 14, 15, 24, 43, 47호증, 을 제16, 44, 46, 47호증의 각 기재와 을 제11호증의 일부 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, J는 원고의 사내이사로 등기만 되어 있었을 뿐 사실상 경영에 참여하거나 회사에 출근한 바 없었고, 또 2014년경 E의 일명 바지사장으로 잠시 재직하였을 뿐이고 원고와 E의 실질 운영자는 C이었던 사실, 이 사건 부동산은 원고의 본점이 청송농장으로 이전된 후 2014. 4. 29.경 착공되었는데, 관련사건에서 원고는 김천농장의 토지와 건물이 E의 소유라고 진술하였고, 관련사건 판결문에도 E의 적극재산으로 '김천농장'의 가액을 평가하는 부분에 '추가공사(팬카바, 기숙사 및 왕겨창고, 기계실 추가공사)에 따른 시장가치의 증가액'이 포함되어 있는 사실, 소외 V이 원고 등을 상대로 제기한 사해행위취소소송(대구지방법원 의성지원 2017가합10090)에서 2018년 7월경 피고가 제출한 사실조회회보결과에 피고가 이 사건 부동산을 W으로부터 매수하였다는 매매계약서가 첨부되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

라) 위 나)의 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산이 김천농장의 주요 시설로서 원고의 이사들이었던 J와 K이 이 사건 부동산의 건축 당시 이 사건 부동산의 존재와 이를 C 개인이 건축한다는 사실과 C이 채무초과 상태라는 점을 알았다고 볼만한 여지가 전혀 없는 것은 아니지만, 원고의 본점 소재지를 김천농장 안에 등기해둔 기간이 짧고, 그 기간에 K이 원고를 실질적으로 경영하였다고 인정할 만한 증거가 없는 점, 원고가 청송농장을 매수한 지 얼마 되지 않아 본점 소재지를 청송농장으로 이전하였으며, 다)항의 인정사실과 같이 원고의 본점이 청송농장으로 이전한 후에 이 사건 부동산의 건축이 시작된 점, J는 원고의 경영에 실질적으로 참여하지 않았던 점, 관련사건의 판결문에서 이 사건 부동산이 E의 적극재산 평가에 반영되어 있는 점, 만약 원고가 이 사건 부동산이 C 소유임을 알았다면 2017. 8. 1. 이 사건 농장부지를 가압류할 때 이 사건 부동산도 가압류하였을 것으로 보이고, 반면 이 사건 농장부지의 가압류등기가 말소되었다 하여 원고가 이 사건 농장부지에 새로 공동근저당권이

설정되었다는 사실과 그 공동저당목적물에 이 사건 부동산도 포함되어 있다는 사실까지 확인하였다고 볼 수 없는 점, 이 사건 부동산은 미등기였고 그 부지는 C의 소유가 아니라 M의 소유였던 점 등을 고려할 때, 원고가 이 사건 농장부지를 가압류한 2017. 8. 1.경이나 그 가압류가 말소된 2017. 8. 30.경 이 사건 부동산이 C의 소유였다가 피고에게 매도되었다는 사실을 알았다고 인정하기 어렵고, 달리 증거가 없다.

마) 달리 이 사건 소 제기일인 2019. 5. 16.로부터 1년 이전에 원고가 취소원인이 있음을 알았다고 인정할 만한 증거가 없다. 그렇다면 다)에서 본 바와 같이 피고의 사실조회회보서가 제출된 2018년 7월경 원고가 이 사건 부동산이 C의 소유로서 피고에게 매도되었다는 사실을 알았다고 볼 수밖에 없고, 그때로부터 1년이 경과하기 전에 이 사건 소가 제기되었으므로, 피고의 본안전 항변은 이유가 없다.

#### **4. 본안에 관한 판단**

가. 아래에서 보는 사실과 사정을 종합적으로 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로 이 사건 매매계약이 C의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

1) 갑 제7호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약의 체결일(2017. 7. 12.) 이전에 이 사건 부동산에 관하여 농업회사법인 주식회사 T(이하 ‘T’이라 한다) 앞으로 채권최고액 2억 원의 근저당권이 설정되어 있었던 사실(근저당권설정등기일: 2017. 7. 6.)을 인정할 수 있고, 이 사건 부동산의 시가가 2017. 7. 12. 기준으로 1억 2,000만 원인 사실에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없다(제1심 제2회 변론조서).

2) 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우 그 사해행위는 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 한다(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다25906 판결 등 참조). 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 이미 채권최고액 2억 원의 근저당권이 설정되어 있었고, 뒤에서 보는 바와 같이 그 피담보채권액은 위 부동산의 시가인 1억 2,000만 원을 초과하는 150,000,000원이었다. 따라서 2017. 7. 12. 당시 이

사건 부동산의 가액에서 선행 근저당권의 피담보채권액을 공제하면 C의 공동담보에 해당하는 부분은 더 이상 없는 것으로 보인다.

나. 원고는, 피고가 설립된 때는 2017. 7. 27.이므로 2017. 7. 12. 당시에는 피고가 존재하지 아니하였고, C과 피고와 사이에 이 사건 부동산의 매매계약을 작성한 때는 2017. 8. 2.이므로, C이 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 시기는 2017. 7. 12.이 아니라 2017. 8. 2.로 보아야 하고, 그 시점에는 T의 근저당권이 소멸하여 존재하지 않았으므로, 이 사건 부동산의 매매는 사해행위가 된다고 다룬다.

살피건대, 갑 제7호증, 을 제1, 3, 8, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, X 영농조합법인은 김천농장을 매수하여 운영하기 위해 피고를 설립하기로 한 사실, C은 2017. 7. 11. 이 사건 부동산에 관하여 E 명의로 소유권이전청구권가등기를 해두었다가, 2017. 7. 12. X 영농조합법인의 이사 Q와 사이에 Q를 매수인으로 하는 매매계약을 체결하면서 피고가 설립되면 매수인을 피고로 변경하기로 약정하였고 그 다음 날 E의 가등기에 관하여 Q 명의로 소유권이전청구권 이전의 부가등기를 해 준 사실, 피고는 설립된 후 2017. 8. 2. C과 사이에 Q 명의로 체결된 2017. 7. 11.자 매매계약의 매수인을 피고로 변경하는 취지에서 이 사건 부동산에 관하여 매매일자를 2017. 7. 12.로 하는 매매계약을 작성한 사실, 그에 따라 C은 2017. 8. 3. 피고 앞으로 2017. 7. 12. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 해준 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 Q 명의로 체결된 매매계약을 인수하여 소유권이전등기를 마쳤다 할 것이므로, C이 이 사건 부동산을 처분한 날은 2017. 7. 12.이라고 보아야 한다. 이 점에서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다

다. 원고는 또, 피고와 T이 실제 채무가 없음에도 강제집행면탈을 목적으로 통모하여 근저당권설정계약을 체결한 것으로 가장하여 근저당권설정등기를 하였다고 주장하나, 위 주장사실을 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 갑 제17 내지 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, C이 2017. 5. 30.경 T에 이 사건 부동산을 포함한 김천농장을 매도하고 계약금 150,000,000원을 수령한 사실, 그런데 C은 매매목적물에 존재하는 근저당권과 가압류를 소멸시키지 못하게 되어 매매계약을 합의해제 하면서 계약금 반환을 담보할 목적으로 이 사건 부동산에 T 앞으로 근저당권을

설정해 준 사실, C은 다시 피고에게 이 사건 부동산을 매도하고 받은 계약금으로 2017. 7. 17. T의 계약금을 반환하고 그 다음 날 근저당권설정등기를 말소한 사실이 인정되므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 결국 이 사건 매매계약은 C의 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하지 아니하므로, 원고의 청구는 이유가 없다.

## 5. 결론

따라서 원고의 사해행위취소 소 제기가 제척기간을 도과하였다고 보아 소가 부적법하다고 하여 이를 각하한 제1심 판결은 취소되어야 하나, 앞에서 본 바와 같이 원고의 이 사건 청구는 기각될 것임이 분명한데, 원고만이 항소한 이 사건에서 불이익변경금지의 원칙상 항소인인 원고에게 불이익하게 청구기각의 판결을 할 수는 없는 것이므로, 제1심 판결을 취소하는 대신 원고의 항소를 기각하기로 한다.

재판장    판사 박치봉, 판사 서영애, 판사 서범준

[별지]

## 목 록

김천시 N 1동

[도로명주소] 김천시 U

위 지상

경량철골구조 단열판넬지붕 단층 다가구주택 177.6㎡,<sup>1)</sup> 끝.

---

1) 갑 제7, 15호증, 을 제3, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여, 원고가 2019. 12. 10. 제출한 별지 목록을 이와 같이 이해한다.