

부산지방법원 서부지원 2021. 8. 19 선고 2020가합104953 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 임준규

피 고 B

소송대리인 법무법인 로운

담당변호사 김규범

변 론 종 결 2021. 7. 8.

판 결 선 고 2021. 8. 19.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2020. 3. 16. 체결된 매매계약을 취소한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. C는 2010년경 이 사건 부동산의 소유명의를 취득하였다.

나. 원고는 2016. 7. 27. C의 D조합, E조합, F조합, G조합(이하 통틀어 ‘H조합들’이라 한다)에 대한 각 대출채무(이하 통틀어 ‘각 대출채무’라 한다)를 연대보증 하였다. 원고는 H조합들의 청구에 따라 2020. 6. 22. H조합들에 각 대출채무 원리금을 대위변제(이하 통틀어 ‘이 사건 대위변제’라 한다)하였다.1)

다. C와 피고는 C가 피고에게 이 사건 부동산을 550,000,000원(= 계약금 55,000,000원 + 중도금 159,000,000원 + 336,000,000원)에 매도하기로 하는 매매계약서(을 제1호증, 이하 ‘이 사건 매매계약서’라 한다)를 작성하였다. 이 사건 매매계약서에는 작성일자가 2020. 3. 16.으로 기재되어 있다. C는 2020. 6. 29. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 3. 16. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 5호증까지(가지번호 있는 것은 가지번호 생략, 이하 같다), 을 제1, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 청구원인

원고는 이 사건 대위변제로 민법 제441조2)에 따라 C에 대하여 대위변제금 상당의 구상채권을 갖는다. C가 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 날은 2020. 6. 29.인데 그 등기원인인 매매일자는 2020. 3. 16.로 서로 3개월 이상 차이가 나고, 원고가 H조합들에 C의 각 대출채무를 대위변제한 직후 위 이전등기가 마쳐진 점에 비추어, C가 매매로 이 사건 부동산을 처분한 것은 구상권자인 원고를 해하는 사해행위라고 보아야 한다.

그러므로 원고는 C에 대한 위 구상채권을 피보전채권으로 하여 C와 피고 사이에 체결된 해당 매매계약의 취소를 구한다.

## 3. 판단

가. 피보전채권 존부

1) 관련 법리

채권자취소권으로 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기

전에 발생한 것이어야 한다. 다만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2000다64038 판결 참조).

## 2) 이 사건의 경우

가) 원고의 주장에 따르면 이 사건의 피보전채권인 구상채권은 2020. 6. 22. 이 사건 대위변제로 비로소 성립하는 채권이므로, 이는 원고가 주장하는 사해행위일인 2020. 3. 16.에는 존재하지 않았던 채권이기는 하다.

나) 그러나 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음 사실들을 종합하면, 원고가 주장하는 사해행위일인 2020. 3. 16. 이미 원고의 C에 대한 구상채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있는 사실은 충분히 인정된다. 따라서 앞서 본 법리에 비추어, 위 구상채권은 채권자취소권으로 보호될 수 있는 채권에는 해당한다.

(가) C는 2020. 3. 16.으로부터 약 보름 전으로서 각 대출채무 만기일인 2020. 2. 28.까지 H조합들에 각 대출원리금을 변제하지 않았다. 그러자 H조합들이 연대보증 약정을 근거로 원고에게 대위변제를 요구하였고, 이에 따라 원고는 이 사건 대위변제를 하였다.

(나) 원고는 2020. 6. 26. C를 상대로 위 구상채권을 보전하기 위하여 이 법원에 이 사건 부동산 가압류를 신청하였다(2020카단101235, 이하 ‘C 상대 가압류신청’이라 한다). 그 후 C는 피고에게 2020. 3. 16. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

## 나. 사해행위 및 사해의사 여부

### 1) 관련 법리

채무자의 법률행위가 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 채무자가 그 법률행위 당시 채무초과 상태에 있었다거나 그 법률행위로 무자력이 초래되었다는 사실, 채무자의 사해의사 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장, 증명하여야 한다(대법원 2007. 5. 31. 선고

2005다28686 판결, 대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결 참조).

## 2) 이 사건의 경우

가) 앞서 인정한 사실들만으로는 2020. 3. 16. 당시 이 사건 부동산이 C의 유일한 재산이었다고 보기에 부족하다. 그밖에 C가 당시 채무초과 상태에 있었다거나 이 사건 부동산 매매로 채무초과 상태가 되었다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없다.

나) 나아가 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제1부터 제7호증까지의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사실들에 비추어 보면, 등기원인인 매매일자가 2020. 3. 16.이고 피고의 소유권이전등기일이 2020. 6. 29.으로서 서로 3개월 이상 차이가 난다는 사정 및 원고가 제출한 증거들만으로는 C가 피고와 통모하여 채권자인 원고를 해할 의도를 가지고 이 사건 매매계약을 체결하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) 원고와 피고 사이의 이 사건 부동산 매매를 중개한 개업공인중개사 I는 2020. 3. 16.경 부산광역시 사하구청장에 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항, 제3항3)에 따른 거래신고를 하고, 2020. 3. 17. 그 신고필증(을 제7호증, 이하 ‘이 사건 신고필증’이라 한다)을 교부 받았다. 이 사건 매매계약서와 이 사건 신고필증에 각각 기재된 계약금, 중도금, 잔금 금액과 각 지급기일은 대부분 일치하고, 단지 잔금 지급기일에 며칠 차이가 있을 뿐이다(이 사건 매매계약서 기재 잔금 지급기일은 2020. 6. 29.이고, 이 사건 신고필증 기재 잔금 지급기일은 2020. 7. 15.이다). 피고는 C에게 이 사건 매매계약서 기재 각 지급기일까지 계약금, 중도금, 잔금을 모두 지급하였다. 결국 등기원인인 매매일자와 소유권이전등기일에 차이가 있는 것은 매매계약 체결일과 잔금 지급 및 소유권이전등기일 사이에 시간적 간격이 있기 때문이다. 그것이 일반적인 부동산 거래 관행에 비추어 이례적이라고 볼 만한 자료가 부족하다.

(2) C와 피고가 이 사건 매매계약서를 작성할 당시 원고의 대위변제를 예상하였다거나 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 당시 원고의 가압류신청 사실을 알았다는 점을 인정할 증거가 없다.

다. 소결

결국 원고가 제출한 증거들만으로는 C의 이 사건 부동산에 관한 사해행위 또는 사해의사를 인정하기에 부족하고, 달리 증거가 없다. 따라서 이 사건 청구는 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장    판사 임 효 량, 판사 김해마루, 판사 김 도 완

별지

## 목 록

### [1동의 건물의 표시]

부산 사하구 J(K) L아파트 M동

철근콘크리트<sup>4)</sup> 및 벽돌조 슬래브 지붕 지하실부 12층 공동주택 노인정 관리실 및  
공중변소 대피소 보일러실 가스실<sup>5)</sup>

1층 786.98㎡

2층부터 12층까지 각 768.12㎡<sup>6)</sup>

지하실 987.97㎡

복도계단 667.24㎡

### [대지권의 목적인 토지의 표시]

부산 사하구 J 대 26205㎡

### [전유부분의 건물의 표시]

제11층 N호 철근콘크리트 및 벽돌조 192.03㎡.

### [대지권의 표시]

소유권대지권 2620500분의 9623 본문 끝.

4) 원고가 소장에 첨부한 부동산등기사항전부증명서(열람일시 2020. 11. 10. 10:32:09)에는 '철근콘크리트'로 기재되어 있다.

5) 위 증명서에는 '가스실'으로 기재되어 있다.

6) 위 증명서에는 각 '768.13㎡'으로 기재되어 있다. 각주 끝.

1) 원고는 각 대위변제 금액에 관하여 D조합 436,455,530원, E조합 390,697,150원, F조합 213,387,100원, G조합 343,620,850원이라면서 그 합계액이 827,152,680원이라고 주장한다(소장 제3쪽 참조). 그러나 H조합들에 대한 위 각 대위변제금을 합산하면 1,384,160,630원(= 436,455,530원 + 390,697,150원 + 213,387,100원 + 343,620,850원)으로, 원고가 주장하는 합계액 827,152,680원과 다르다.

2)민법 제441조(수탁보증인의 구상권) ① 주채무자의 부탁으로 보증인이 된 자가 과실없이 변제 기타의 출재로 주채무를 소멸하게 한 때에는 주채무자에 대하여 구상권이 있다.

② 제425조 제2항의 규정은 전항의 경우에 준용한다.

민법 제425조(출재채무자의 구상권) ② 전항의 구상권은 면책된 날 이후의 법정이자 및 피할 수 없는 비용 기타 손해배상을 포함한다.

3)부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등<생략>의 소재지를 관할하는 시장<생략>·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. <생략> <개정 2017.2.8., 2019.8.20.>

## 1. 부동산의 매매계약

③ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 "개업공인중개사"라 한다)가 같은 법 제26조 제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고를 하여야 한다. <생략>