

의정부지방법원 고양지원 2022. 6. 8 선고 2021가단75685 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 새서울

담당변호사 장현선

피 고 B

소송대리인 법무법인 율재

담당변호사 고석원

소송복대리인 변호사 박규선

변 론 종 결 2022. 4. 27.

판 결 선 고 2022. 6. 8.

## 주 문

1. 피고와 C 사이에 2020. 10. 19. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 100,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정 사실

가. ‘D’이라는 상호로 고철, 파지 도매업을 하던 원고는 2010. 8. 20. ‘E’라는 상호로 제본업 등을 하던 F와 E에서 발생하는 파지를 원고가 수거하기로 하는 내용의 파지공급계약을 체결하고, 위 파지공급계약에 따른 보증금 명목으로 F에게 100,000,000원을 지급하였으며, C은 원고에게 F의 원고에 대한 위 보증금반환채무를 연대보증하였다.

나. 원고는 2012. 4. 16. F와 위와 동일한 내용의 파지공급계약을 재차 체결하면서, 그 보증금만을 150,000,000원으로 증액하였는데, 위 파지공급계약은 계약기간을 2012. 4. 16.부터 2013. 4. 15.까지로 하되 계약만료 1개월 전까지 상호 계약에 대한 이견이 없을 시 1년씩 자동 연장되는 것으로 정하고 있고, C은 원고에게 F의 원고에 대한 위 보증금반환채무 역시 연대보증하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다).

다. 원고는 이 사건 계약에 따라 F에게 기존에 지급했던 보증금 100,000,000원에 더하여 50,000,000원을 지급하였다.

라. 원고와 F는 2021. 1. 7.경 이 사건 계약을 종료하는 것에 합의하였고, 이에 따라 F는 원고에게 위 보증금 중 50,000,000원을 반환하였다.

마. C은 2020. 10. 19. 자신의 딸인 피고에게 자신 소유였던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 375,000,000원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 이에 따라 피고는 이 사건 아파트에 관하여 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2020. 12. 4. 접수 제115657호로 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 관하여 근저당권자 G조합의 채권최고액

300,000,000원, 근저당권자 H주식회사의 채권최고액 45,000,000원의 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

사. 원고는 F, C을 상대로 서울북부지방법원에 이 사건 계약에 따른 보증금 중 위와 같이 반환된 50,000,000원을 제외한 나머지 100,000,000원의 반환을 구하는 소를 제기하여, 위 법원 2021. 9. 29. 선고 2021가단105818호로 F, C은 연대하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 F는 2021. 2. 23.부터, C은 2021. 7. 22.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 취지의 판결이 선고되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 6, 11호증(가지번호가 있는 서증은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

### 가. 채권자취소권의 발생

#### 1) 피보전채권의 존재

#### 가) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결). 또한 채권자취소권 행사는 채무 이행을 구하는 것이 아니라 총채권자를 위하여 이행기에 채무 이행을 위태롭게 하는 채무자의 자력 감소를 방지하는 데 목적이 있는 점과 민법이 제148조, 제149조에서 조건부권리의 보호에 관한 규정을 두고 있는 점을 종합해 볼 때, 취소채권자의 채권이 정지조건부 채권이라 하더라도 장래에 정지조건이 성취되기 어려울 것으로 보이는 등 특별한 사정이 없는 한, 이를 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다55542 판결).

나) 위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 본다. 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 각 사정, 즉 ① C이 연대보증한 F의 원고에 대한 이 사건 계약에 따른 보증금반환채무는 이 사건 계약이 종료될 당시 원고의 F에 대한 채무불이행 등에 따른 채무 등을 공제한 잔액이 있을 것을 조건으로 하여 발생하는 정지조건부 채무라고 할 것인데, 이 사건 매매계약 체결 시점 및 이 사건 계약의 종료시점에 위와 같이 위 보증금에서 공제되어야 하는 원고의 F에 대한 채무 등이 존재하였다고 볼 만한 사정은 존재하지 아니하는 점, ② 이 사건 계약은 그 내용에 비추어 최소한 원고의 의사에 따라 자동연장된 기간의 만료시점인 2021. 4. 15.에는 종료될 수 있음을 쉽게 예측할 수 있는 점, ③ 실제로 위 제1의 사.항 기재와 같이 F, C에 대하여 이 사건 계약에 따른 보증금 전액의 반환을 명하는 취지의 판결이 선고된 점 등을 종합하여 보면, 원고의 C에 대한 위 연대보증에 따른 채권은 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 할 것이다(따라서, 위 채권이 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 없다는 취지의 피고의 주장은 받아들이지 아니한다).

## 2) 사해행위 및 채무자, 수익자의 악의

가) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결)

나) 위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 본다. 앞서 인정한 사실 및 갑 제12, 13호증의 각 기재, 이 법원의 H 주식회사, G조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 C에게는 시가 375,000,000원(이 사건 매매계약에서 정한 매매대금이다) 상당의 이 사건 아파트 외에는 별다른 재산이 없었던 사실, ② 당시 C은 원고에 대한 위 채무 외에 위 제1의 바.항 기재와 같은 각 근저당권설정등기에 따른 근저당권의 피담보채무로서 G조합에 250,000,000원, H 주식회사에 22,300,000원(원금 20,000,000원, 이자 2,300,000원)의 채무를 각 부담하고 있었고, 그 외에도 I 주식회사에 대하여 20,654,000원의 채무를 부담하고 있었던 사실을 각 인정할 수 있는바, 이에 의하면 이 사건 매매계약 당시 C의 소극재산 합계는 442,954,000원(= 원고에 대한 채무 150,000,000원 + G조합에 대한 채무

250,000,000원 + H 주식회사에 대한 채무 22,300,000원 + I 주식회사에 대한 채무 20,654,000원)으로서 C은 소극재산이 적극재산 375,000,000원을 초과하는 채무초과상태에 있었다고 봄이 상당하므로, 위와 같은 채무초과상태에서 C이 유일한 재산인 이 사건 아파트를 처분하는 이 사건 매매계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다고 할 것이고, 나아가 채무자인 C 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다고 할 것이다[피고는, 이 사건 변론종결 후 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 위 E에서 사용하는 정합기, 카렌다 기계, 계수기 2대, 제단기 등 총 100,000,000원 상당의 기계를 소유하고 있었으므로 위 기계들의 가액을 고려하면 C은 채무초과상태에 있지 아니하였다고 주장하면서 위 기계들의 가액을 입증하기 위한 변론재개신청을 하였다. 그러나 앞서 인정한 사실에 의하면 위 기계들의 가액이 67,954,000원(= 앞서 인정한 C의 소극재산 합계 442,954,000원 - C의 적극재산 합계 375,000,000원)에 미치지 못하면 위 기계들의 존재와 무관하게 C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태에 있었다고 할 것인데, 위 기계들의 형상에 비추어 위 기계들의 가액은 이에 미치지 못할 가능성이 적지 않아 보일 뿐만 아니라, 피고는 원고의 이 사건 소 제기 이후 C이 이 사건 매매계약 체결 당시 무자력 상태에 있지 아니하였음을 지속적으로 주장하였음에도 위 기계들의 존재 등에 대해서는 전혀 주장하지 아니하다가 이 사건의 변론이 종결된 후에야 이를 주장하고 있는바, 그 입증을 위하여 변론을 재개하는 것은 적절하지 아니하다고 판단하므로 위 변론재개신청은 받아들이지 아니하였다].

다) 이에 대해 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 이 사건 아파트 외에 승용차를 보유하고 있었으므로 채무초과상태에 있지 아니하였고, 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다는 취지로 주장한다. 살피건대, 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 위와 같은 C의 I 주식회사에 대한 채무는 (차량번호 1 생략) 차량을 할부로 구입함에 따라 발생한 리스료채무인 사실을 인정할 수 있기는 하나, 위 인정사실만으로는 C이 이 사건 매매계약 당시 위 차량을 소유하고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며(오히려, 위 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, C은 I 주식회사와 위 차량에 관하여 운용리스 방식의 계약을 체결한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 C은 위 차량에 대한 리스료채무를 모두 납부하기 전에는 위 차량의 소유권을 취득할 수 없었을 것으로 보인다), 을 제1, 2, 3호증의 각 기재만으로는 피고가 이 사건 매매계약 체결

당시 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

#### 나. 사해행위취소의 범위 및 원상회복의 방법

##### 1) 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되었다면 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결).

2) 위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 본다. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 위 제1의 사.항 기재와 같은 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실 및 당시 위 각 근저당권설정등기에 따른 근저당권의 피담보채무액 합계는 272,300,000원(= G조합에 대한 채무 250,000,000원 + H 주식회사에 대한 채무 22,300,000원)이었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 한편 이 사건 매매계약 체결 이후 위 각 근저당권설정등기가 말소된 사실은 이 법원에 현저한바, 따라서 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 시가 375,000,000원과 위 피담보채무액 합계 272,300,000원의 차액인 102,700,000원과 원고의 C에 대한 채권액 100,000,000원 중 더 적은 100,000,000원의 한도 내에서 이 사건 매매계약의 취소를 구할 수 있고, 나아가 그에 따른 가액의 배상으로서 피고에게 위 100,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구할 수 있다고 할 것이다.

### 3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동원

별지