

대전지방법원 천안지원 2022. 10. 27 선고 2021가단106872 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고** 신용보증기금

소송대리인 변호사 김평수, 이효상

**피고** 1. A

2. B

피고들 소송대리인 변호사 김종덕

**변론 종결** 2022. 9. 15.

**판결 선고** 2022. 10. 27.

## 주 문

1. 피고들과 C 사이에 2020. 7. 9. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 268,952,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고들은 원고에게 각 134,476,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

## 청 구 취 지

1)

## 이 유

### 1. 인정사실

#### 가. 신용보증약정 및 연대보증

1) 원고는 주식회사 D(이하 'D'라 한다)와 사이에 아래와 같은 신용보증약정(이하 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.

|          |               |               |              |
|----------|---------------|---------------|--------------|
| 제1신용보증약정 | 2016. 10. 25. | 2017. 10. 24. | 72,000,000원  |
| 제2신용보증약정 | 2019. 7. 17.  | 2024. 7. 16.  | 602,000,000원 |

2) 원고는 이 사건 각 신용보증약정에 따라 아래와 같이 신용보증서를 발행하여 D에 교부하였다.

|          |               |               |      |              |
|----------|---------------|---------------|------|--------------|
| 제1신용보증약정 | 2016. 10. 25. | 2017. 10. 24. | 기업은행 | 72,000,000원  |
| 제2신용보증약정 | 2019. 7. 17.  | 2024. 7. 16.  | E은행  | 602,000,000원 |
| 합계       | 674,000,000원  |               |      |              |

3) D는 2016. 10. 25. 이 사건 제1신용보증약정에 기하여 기업은행으로부터 중소기업자금대출 80,000,000원을, 2019. 7. 23. 이 사건 제2신용보증약정에 기하여 E은행으로부터 기업시설일반자금대출 2,338,000,000원을 각 대출받았다.

4) C은 위 각 신용보증약정 당시 D가 이 사건 각 신용보증약정에 따라 원고에게 부담할 채무를 연대보증하였다.

나. D는 2020. 6. 16.경 압류로 인하여 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2020. 9. 23. 기업은행에 54,732,972원을, E은행에 605,470,150원의 합계 660,203,122원을 대위변제하였고, 현재 원고가 정한 대위변제금에 대한 지연손해금율은 연 8%이다.

다. 원고가 이 사건 각 신용보증약정으로 취득한 권리의 보전을 위하여 지출한 대지급금은 10,578,620원이고, 그 중 234,543원을 상환받아 현재 대지급금으로 10,344,056원이 남아 있다.

라. 원고가 D 및 연대보증인에 대하여 갖는 미수보증료는 623,440원, 연체보증료는 3,070원, 미수위약금은 1,896,710원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 신용보증약정에 따라 C은 원고에게 673,070,398원(=대위변제금 합계 660,203,122원 + 대지급금 잔액 10,344,056원 + 미수보증료 623,440원 + 연체보증료 3,070원 + 미수위약금 1,896,710원) 및 그 중 대위변제금 660,203,122원에 대하여 대위변제일인 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 약정 이율인 연 8%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고가 주장하는 사해행위 시점인 2020. 7. 9.경에는 아직 원고의 C에 대한 구상금채권이 현실적으로 발생하지 아니하였지만, 이미 구상금채권의 기초가 되는 법률관계인 원고와 D, C 사이에 이 사건 각 신용보증약정과 위 연대보증약정이 성립되어 있었고, 원고가 주장하는 사해행위 시점 이전인 2020. 6. 16. 신용보증사고가 발생하였으며, 이후 원고가 2020. 9. 23. 기업은행, E은행에 각 보증책임을 이행하여 원고의 C에 대한 구상금채권이 성립되었다. 이에 비추어 보면, 위 2020. 7. 9.경 이미 신용보증사고가 발생한 상태였으므로 구상금채권이 발생할 고도의 개연성이 있었다고 판단된다. 따라서 원고의 C에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

### 나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적인 요건인 채무자의 사해의 의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하며, 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 1997. 5. 9. 선고 96다2606, 2613 판결 등 참조).

2) 매매계약 등 갑 제8, 12호증의 각 기재에 의하면, C은 2020. 7. 9. 피고들과 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 제주지방법원 서귀포등기소 2021. 2. 19. 접수 제8655호로

소유권이전등기(피고들 지분 각 1/2, 이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

3) C의 채무초과 상태 다툼 없는 사실, 갑 제9, 10, 11호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처장에 대한 사실조회 결과, 이 법원의 F보험, G조합, H은행, 기업은행에 대한 각 금융거래정보제출 명령 결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 아래와 같이 이 사건 매매계약 무렵 C은 소극재산이 적극재산보다 많은 채무초과 상태에 있었음을 인정할 수 있다.

#### 가) 적극재산

① 천안시 서북구 I아파트 J호: 240,000,000원

② 이 사건 각 부동산: 681,240,000원

③ 합계: 921,240,000원

#### 나) 소극재산

① 이 사건 각 신용보증약정에 따른 원고에 대한 구상금채무 원금: 656,350,637원

② F보험에 대한 채무: 141,081,510원

③ G조합에 대한 채무: 270,000,000원

④ H은행에 대한 채무: 223,849,233원

⑤ 기업은행에 대한 채무: 179,828,000원

⑥ 합계: 1,471,109,380원

4) 위 인정사실에 의하면, C이 채무초과 상태에서 거의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고들에게 매도한 것은 채권자의 공동담보의 부족을 초래하거나 이미 발생한 공동담보의 부족을 악화시켰다고 할 것이므로 특별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사도 인정되며, 피고들도 이를 알고 있었던 것으로 추정된다.

#### 다. 피고들의 선의 항변에 대한 판단

피고들은 C을 믿고 숙박시설을 실제로 짓고자 토지를 매입하였던 것일 뿐이므로 선의의 수익자라는

취지로 항변하나, 앞서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 각 부동산의 시가보다 염가로 매매계약을 체결한 점, 매매계약서에 의하면 2020. 7. 9.경 계약을 체결한 후 잔금을 2020. 7. 14.로 정하여 통상적인 매매계약보다 현저히 빠르게 잔금 지급기일을 정한 점, 공인중개사가 중개를 한 바도 없는 점, 피고들은 이 사건 각 부동산을 매수한 후 잔금까지 지급하였음에도 불구하고 소유권이전등기를 마치지 아니한 채 2020. 7. 14. 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 426,800,000원, 채무자 C, 근저당권자 피고들(지분 각 1/2)로 하는 근저당권설정계약을 체결하고, 제주지방법원 서귀포등기소 2020. 7. 31. 접수 제38313호로 근저당권설정등기만을 마친 점(나아가 원고가 대전지방법원 천안지원 2020가단117349호로 피고들을 상대로 위 각 근저당권설정계약이 사해행위라는 이유로 취소 및 그 원상회복으로서 위 각 근저당권설정등기의 말소를 구하는 소를 제기하여 원고 승소 판결이 2021. 4. 20. 확정되었다), 부동산매매계약서에는 "가압류 해지 후 잔금 및 등기이전 진행한다"고 기재되어 있으나 매매계약서의 작성일자인 2020. 7. 9.경에는 이 사건 각 부동산에는 가압류등기가 마쳐져 있지 않았던 점 등 이 사건 매매계약의 체결 경위 및 내용 등에 비추어, 피고들이 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고들의 약의 추정을 뒤집고 선의라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

## **라. 사해행위취소 및 원상회복의 방법과 범위**

1) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자나 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 등 참조).

2) 이 사건을 보건대, 이 사건 매매계약이 취소될 경우 피고들은 원상회복으로 C에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 할 것이나, 갑 제13호증의 각 기재에 의하면, 이 사건

매매계약 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 이미 채권최고액 324,000,000원, 근저당권자 G조합으로 된 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실, 근저당권자 G조합의 신청으로 2021. 11. 29. 이 사건 각 부동산에 관하여 임의경매개시결정등기가 마쳐진 사실이 인정되는바, 이 경우 근저당권자 겸 경매신청채권자인 G조합은 이 사건 각 소유권이전등기의 말소에 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하여 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 위해서는 K은행의 승낙이 있어야 한다(부동산등기법 제57조, 부동산등기규칙 제152조 제1항 참조). 그런데, 사해행위취소는 취소소송의 당사자 사이에서 상대적으로 취소의 효력이 있는 것으로 당사자 이외의 제3자는 다른 특별한 사정이 없는 이상 취소로 인하여 그 법률관계에 영향을 받지 않는다고 할 것이므로(대법원 1990. 10. 30. 선고 89다카35421 판결, 2001. 5. 29. 선고 99다9011 판결 등 참조), 원고가 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 명하는 판결을 받더라도 그 판결의 효력은 G조합에게 미치지 아니하여 G조합으로부터 별도의 승낙을 받지 않는 이상 위 각 말소등기절차의 집행은 불가능하다. 따라서 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차이행은 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우에 해당하여 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하다 할 것이므로, 피고들로서는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 한다.

이 경우 가액배상액은 그 부동산의 가액에서 기존에 설정된 근저당권의 피담보채무액(다만, 피담보채무액이 채권최고액을 초과하는 경우에는 채권최고액) 등 사해행위 당시 일반채권자들의 공동담보가 되지 아니하였던 부분을 공제한 잔액의 범위 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그 가액 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 하며(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조), 취소채권자로서는 수익자에 대하여 직접 자신에게 금전이나 동산을 지급할 것을 청구할 수 있다 할 것이다(대법원 1999. 8. 24. 선고 99다23468, 23475 판결, 2003. 11. 28. 선고 2003다50061 판결 등 참조).

갑 제14호증의 기재에 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결 시에 가까운 2022. 1. 3. 당시 이 사건 각 부동산 가액의 합계는 592,952,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 현재의 시가도 같은 액수일 것으로 추인된다. 나아가 기존에 설정되어 있던 G조합의 근저당권의

채권최고액이 324,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 사해행위는 268,952,000원(=592,952,000원 - 324,000,000원)의 범위에서만 성립한다.

3) 따라서 이 사건 매매계약의 취소는 사해행위로서 위 268,952,000원을 한도로 취소되어야 하고, 피고들은 가액배상으로 원고에게 이 사건 각 부동산의 소유 지분 비율(=각 1/2)에 따른 각 134,476,000(=268,952,000×1/2)원 및 이에 대하여 사해행위취소의 효력이 발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**판사이동호**

별지

1) 위 청구취지에 의하면 주위적 청구와 예비적 청구는 사해행위취소 청구 부분은 동일하고, 원상회복의 방법에서 차이가 있다. 그런데 가액배상 청구와 원물반환 청구는 모두 원상회복 청구의 공격방어방법 중 하나이므로 판단 순서를 정한 주위적, 예비적 공격방어방법으로 보고 아래에서 판단한다.