

수원지방법원 여주지원 2022. 12. 7 선고 2020가합10359 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고A**

소송대리인 변호사 김기환

**피고B**

소송대리인 변호사 안영수

**변론 종결**2022. 5. 18.

**판결 선고**2022. 12. 7.

## 주 문

1. 피고와 소외 주식회사 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 9. 3. 체결된 매매예약 계약을 588,159,623원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 588,159,623원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2017. 12. 22. C와 사이에, 원고가 2017. 12. 22. C에게 5억 원을 이자 월 2%, 2억 원의 변제기 2018. 2. 28., 나머지 3억 원의 변제기 2018. 3. 31., 지연손해금 연 6%로 정하여 대여하는 내용의 금전소비대차계약 공정증서를 작성하였다(공증인 가 법무법인 D 작성 증서 2017년 제259호, 이하 '이 사건 공정증서'라고 한다).

나. 소외 E는 2019. 8. 21. C 소유의 이 사건 오피스텔에 관하여 근저당권설정등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분결정을 받았고, 2019. 8. 23. 위 가처분 등기가 마쳐졌다.

다. 피고와 E는 2019. 8. 30., 피고 소유의 5억 7,000만 원 상당의 강원도 홍천군 F 일대 부동산과 E 소유의 500만 원 상당의 G리조트 이용권 1구좌를 교환하되, E가 피고에게 차액 5억 6,500만 원을 지급하기로 하는 내용의 부동산교환계약을 체결하였다.

라. E와 C는 2019. 8. 30. 피고에게 다음과 같은 내용의 이행각서를 작성해주고, 같은 날 피고에게 어음금액 7억 원, 지급기일 일람출금으로 된 약속어음을 발행해 주었으며, 2019. 9. 2. 피고에게 공증인가 법무법인 H 증서 2019년 제131호로 위 약속어음에 관한 강제집행을 인낙하는 취지의 공정증서를 작성해 주었다.

#### ○ 이행각서

〈부동산 표시: 피고가 2019. 8. 30. E와 교환계약을 체결한 F 일대 부동산〉

위 부동산의 소유자 겸 매도자 피고는 매수자 E에게 매매대금수령 전에 소유권이전등기를 선행하여 줌에 따라 그 담보로 매수자는 아래 사항을 이행하기로 각서한다.

위 표시 부동산의 매매금액은 7억 원이다.

1. 위 금액 중 2019. . 1억 원을 지불하기로 한다.
2. 매수자는 2019. .까지 이 사건 오피스텔에 대하여(현재 소유자: C) 근저당권설정등기 후순위로 소유권이전청구권가등기를 매도자에게 하여 준다.
3. 위 2항의 가등기말소조건으로 1억 5,000만 원을 지급한다.

5. 2019. 11. 30.까지 4억 5,000만 원을 지급한다. 대금수령 즉시 매도자는 가등기를 말소한다.

마. C는 2019. 9. 3. 피고와 사이에 이 사건 오피스텔에 관한 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 이 사건 매매예약을 원인으로 이 사건 오피스텔에 관한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 소유권이전청구권가등기'라고 한다)를 마쳤다.

바. E의 위 나.항 처분금지가처분등기는 2019. 9. 23.에 2019. 9. 17.자 해제를 원인으로 말소되었다.

사. 소외 I 주식회사(이하 'I'이라고 한다)는 2020. 2. 28. 같은 날 양도를 원인으로 이 사건 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳤고, 2020. 3. 2. 이 사건 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제6 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 사해행위의 성립 여부

1) 피보전채권 사해행위취소권을 행사하는 채권자의 피보전채권에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 등 참조).

살피건대, 원고와 C가 이 사건 공정증서를 작성한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 C에 대하여 5억 원 및 이에 대한 이자 및 지연손해금채권을 가지고 있다고 할 것이고, 이 사건 변론종결일인 2022. 5. 18.을 기준으로 원고의 C에 대한 대여 원리금 채권은 아래와 같이 합계 653,846,573원이 있는바, 원고가 주장하는 588,159,623원은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

|             |              |               |              |            |     |            |             |
|-------------|--------------|---------------|--------------|------------|-----|------------|-------------|
| 1           | 200,000,000  | 2017. 12. 22. | 2018. 2. 28. | 연 24%      | 69  | 9,073,972  | 259,704,108 |
| 2018. 3. 1. | 2022. 5. 18. | 연 6%          | 1540         | 50,630,136 |     |            |             |
| 2           | 300,000,000  | 2017. 12. 22. | 2018. 3. 31. | 연 24%      | 100 | 19,726,027 | 394,142,465 |
| 2018. 4. 1. | 2022. 5. 18. | 연 6%          | 1509         | 74,416,438 |     |            |             |
| 합계          | 653,846,573  |               |              |            |     |            |             |

## 2) 사해행위 및 사해의사 가) 관련 법리

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 항상 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

### 나) 이 사건에 관한 판단

살피건대, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, C가 2019. 9. 3. 사실상 유일한 재산인 이 사건 오피스텔을 피고에게 매도하기로 하는 이 사건 매매예약을 체결하고, 같은 날 피고에게 이 사건 소유권이전청구권가등기를 마쳐주어 사실상 이 사건 오피스텔을 처분하였는바(그 후 피고가 2020. 2. 28. I에게 이 사건 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳐주고, I이 2020. 3. 2. 이 사건 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기를 하여 이 사건 오피스텔의 소유권을 취득하였다), 이는 원고를 비롯한 일반 채권자에 대한 공동담보의 감소를 초래하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

### 다) 피고의 주장에 관한 판단

피고는 소외 J의 중개로 C의 실질적인 사장인 K을 만났고, J에게 이 사건 매매예약 및 소유권이전청구권가등기를 일임하였을 뿐 C의 채무초과상태나 재무상태를 알지 못하였는바, 선의의 수익자라고 주장한다.

사해행위 취소 소송에 있어서 수익자의 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 2007. 5. 10. 선고 2006다1534 판결 등 참조). 한편 대리인이 한 법률행위가 사해행위인지를 판단함에 있어 수익자 또는 전득자의 사해행위에 대한 악의의 유무는 대리인을 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2006. 9. 8. 선고 2006다22661 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 참조).

살피건대, 증인 J의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고를 C 측에 소개하고 피고와 C 사이의 이 사건 매매예약 및 소유권이전청구권가등기를 주도적으로 진행한 것은 J인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매예약 당시 C의 일반채권자를 해한다는 사정에 대한 선의 내지 악의 여부는

피고의 대리인으로 볼 수 있는 J를 기준으로 결정하여야 할 것인데, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, J는 이 사건 매매예약 당시 C에게 거액의 공사비채무 등 상당한 부채가 있었다는 사정을 알고 있었던 것으로 보이는바, 결국 이 사건 매매예약이 사해행위라는 점에 관하여 피고가 선의라고 볼 수 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

#### **나. 사해행위 취소 및 원상회복**

가) 원상회복 방법 사해행위인 매매예약에 기하여 수익자 앞으로 가등기를 마친 후 전득자 앞으로 그 가등기 이전의 부가등기를 마치고 나아가 그 가등기에 기한 본등기까지 마쳤다 하더라도, 위 부가등기는 사해행위인 매매예약에 기초한 수익자의 권리의 이전을 나타내는 것으로서 위 부가등기에 의하여 수익자로서의 지위가 소멸하지는 아니하며, 채권자는 수익자를 상대로 그 사해행위인 매매예약의 취소를 청구할 수 있다. 그리고 설령 부가등기의 결과 위 가등기 및 본등기에 대한 말소청구소송에서 수익자의 피고적격이 부정되는 등의 사유로 인하여 수익자의 원물반환의무인 가등기말소의무의 이행이 불가능하게 된다 하더라도 달리 볼 수 없으며, 특별한 사정이 없는 한 수익자는 위 가등기 및 본등기에 의하여 발생한 채권자들의 공동담보 부족에 관하여 원상회복의무로서 가액을 배상할 의무를 진다(대법원 2015. 5. 21. 선고 2012다952 전원합의체판결 참조).

살피건대, 이 사건 소유권이전청구권가등기 이전의 부가등기를 마친 I이 이 사건 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기를 마친 결과 수익자인 피고의 원물반환의무인 가등기말소의무의 이행이 불가능하게 되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고는 이 사건 소유권이전청구권가등기 및 본등기에 의하여 발생한 채권자들의 공동담보 부족에 관하여 원상회복의무로서 가액을 배상할 의무를 진다고 보아야 한다.

나) 가액배상의 범위 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하는데, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 사해행위 목적물인 이 사건 오피스텔의 이 사건 매매예약 당시 및 이 사건 변론종결일 당시의 시가 즉, 공동담보가액이 원고의 피보전채권액인 588,159,623원을 초과하는 사실을 인정할

수 있는바, 이 사건 사해행위 취소 및 가액배상의 범위는 원고의 피보전채권액인 588,159,623원의 한도 내에서 이루어져야 한다.

#### **다. 소결론**

따라서 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하므로 원고의 피보전채권액의 범위 내인 588,159,623원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

### **3. 결론**

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

**재판장판사박준석**

**판사이강호**

**판사허준기**

**별지**