

수원지방법원 2022. 12. 15 선고 2021가단550790 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고**A 주식회사

소송대리인 B

**피고**C

소송대리인 법무법인 덕송 담당변호사 권순억, 박지혜

**변론 종결**2022. 11. 17.

**판결 선고**2022. 12. 15.

## 주 문

1. 별지 목록 1, 2, 3항 기재 부동산에 관하여

가. 피고와 D 사이에 2020. 9. 24.자로 체결된 매매계약을 4,107,700원의 한도 내에서 취소하고,  
나. 피고는 원고에게 4,107,700원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연  
5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 별지 목록 4항 기재 부동산에 관하여,

가. 피고와 D사이에 2020. 9. 24.자로 체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고는 D에게 전주지방법원 진안등기소 2020. 9. 29. 접수 제10357호로 마친  
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 이를 2분하여 그중 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고와 D 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 24.자 체결한 매매계약을 취소한다.

피고는 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 진안등기소 2020. 9. 29. 접수

제10357호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 대출계약의 체결 및 기한의 이익상실

1) 원고는 D과 사이에 여신거래계약을 체결하여 돈을 대여하여 주었는바, D에게 여신거래기본약관 또는 여신거래약정상 기한이익상실 사유가 발생한 경우 기한의 이익을 상실하여 잔존 대출원금 및 관련된 모든 채무에 대하여 약정한 지연배상금을 합산하여 일시에 상환하기로 약정하였다. 구체적인 대출계약 내용은 다음 표 기재와 같다(이하 합하여 '이 사건 대출계약'이라 한다).

|   |   |        |             |            |      |       |       |
|---|---|--------|-------------|------------|------|-------|-------|
| 1 | A | 신용대출 E | 2019.06.04. | 24,000,000 | 36개월 | 11.9% | 14.9% |
| 2 | A | 신용대출 F | 2019.08.05. | 12,000,000 | 36개월 | 13.9% | 16.9% |
| 3 | A | 신용대출 G | 2020.08.13. | 15,000,000 | 36개월 | 13.7% | 16.7% |
| 4 | A | 신용대출 H | 2020.09.09. | 5,000,000  | 39개월 | 13%   | 16%   |
| 5 | A | 신용대출 I | 2020.10.08. | 3,000,000  | 15개월 | 13%   | 16%   |

2) D은 2020. 10. 27.경 이 사건 대출계약에 따른 대출원리금 상환의무를 지체하여 기한의 이익을 상실하였는바, 이 사건 소 제기일인 2021. 1. 19. 기준 대출원리금 내역은 다음 표 기재와 같다.

|   |   |             |            |            |         |         |            |
|---|---|-------------|------------|------------|---------|---------|------------|
| 1 | E | 2019.06.04. | 24,000,000 | 14,388,299 | 406,293 | 153,764 | 14,948,356 |
| 2 | F | 2019.08.05. | 12,000,000 | 7,920,032  | 262,671 | 94,756  | 8,277,459  |
| 3 | G | 2020.08.13. | 15,000,000 | 14,663,576 | 487,718 | 162,735 | 15,314,029 |
| 4 | H | 2020.09.09. | 5,000,000  | 5,000,000  | 190,025 | 48,995  | 5,239,020  |
| 5 | I | 2020.10.08. | 3,000,000  | 3,000,000  | 109,809 | 1,502   | 3,111,311  |

|    |            |             |            |            |            |         |            |
|----|------------|-------------|------------|------------|------------|---------|------------|
| 1  | E          | 2019.06.04. | 24,000,000 | 14,388,299 | 406,293    | 153,764 | 14,948,356 |
| 합계 | 59,000,000 | 44,971,907  | 1,456,516  | 461,752    | 46,890,175 |         |            |

## 나. 공정증서의 작성 등

- 1) 피고는 2012. 12. 20. D와 사이에 공증인가 법무법인 J 증서 2012년 제885호로 '피고가 2011. 8. 2. D에게 50,000,000원을 연 12%의 이율로 대여한다'는 내용의 공정증서를 작성하였다.
- 2) 피고는 2015. 5. 29. D와 사이에 공증인가 법무법인 J 증서 2015년 제331호로 '피고가 2015. 5. 29. D에게 100,000,000원을 연 10%의 이율로 대여한다'는 내용의 공정증서를 작성하였다(이하 위 1), 2)항의 공정증서를 통틀어 '이 사건 각 공정증서'라 한다).

## 다. 매매계약의 체결 및 소유권이전등기 등

- 1) D은 2020. 9. 24. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고 개별 부동산을 칭할 때는 별지 순번에 따라 '○번 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 합계 50,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결한 후(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이 사건 각 부동산에 관하여 전주지방법원 진안등기소 2020. 9. 29. 접수 제10357호로 2020. 9. 24.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다) 절차를 마쳐 주었다.
- 2) 한편 이 사건 각 부동산 중 1 내지 3번 부동산에 관하여 채권최고액 12,500,000원, 채무자 D, 근저당권자 K조합으로 한 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).
- 3) 피고는 2021. 1. 12. 1 내지 3번 부동산에 관하여 마쳐진 이 사건 근저당권설정등기를 말소하였다.

## 라. D의 자력상황

이 사건 매매계약 체결 당시 및 이 사건 변론종결일 현재 D은 이 사건 대출금 채무 및 피고에 대한 채무를 포함하여 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다),

변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2000. 6. 27. 선고 2000다17346 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 살핀 사실들을 종합하여 보면, 이 사건 대출계약에 따른 연체로 기한의 이익을 상실하기 전에 이미 채권발생의 기초가 되는 이 사건 대출계약이 체결되어 있었고, 이 사건 매매계약 체결된 이후인 불과 1개월이 경과할 때부터 D이 이 사건 대출계약상 채무를 이행하지 못하였는바, 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고의 D에 대한 이 사건 대출금채권 합계 46,890,175원은 이 사건 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

### 나. 사해행위

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

채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 참조).

앞서 본 바와 같이 D은 이 사건 매매계약 당시 적극재산이 소극재산을 초과하는 무자력 상태에

있었다고 볼 것인데, D이 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐준 사실 역시 앞서 본 바와 같은바, 이미 채무초과 상태에 있던 D이 이 사건 매매계약을 통해 적극재산인 이 사건 각 부동산의 소유권을 피고에게 이전한 행위는 채권자의 공동담보가 되는 책임재산을 감소시켜 채권의 공동담보에 부족이 생기게 하는 행위로서 원고를 비롯한 채권자를 해하는 사해행위가 되고, 이 경우 채무자인 D의 사해의사는 추정되므로 특별한 사정이 없는 한, 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하고 그 원상회복을 구할 수 있다. 피고 주장과 같이 피고가 D에 대하여 채권을 보유하고 있었다거나 상당한 가액을 지급하고 매수하였다고 하더라도 이를 달리 볼 것은 아니다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 각 부동산 중 1 내지 3번 부동산에 근저당권이 설정되어 있어 위 각 부동산은 책임재산에 해당하지 아니하므로 이를 처분한 것을 두고 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

채무자가 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있다면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이므로 담보권이 설정된 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2001. 10. 1. 선고 2000다42618 판결 등 참조). 한편, 수개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 위 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다25671 판결 등 참조).

살피건대, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 개별공시지가 기준으로 1번 부동산의 가액은 9,605,700원, 2번 부동산의 가액은 4,972,500원, 3번 부동산의 가액은 2,029,500원, 4번 부동산의 가액은 572,135원인 사실, 위 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액은 채권최고액을 기준으로 하더라도 1번 부동산 7,229,855원(원 미만 올림), 2번 부동산 3,742,616원(원 미만 버림), 3번 부동산 1,527,529원(원 미만 버림)인 사실을 각

인정할 수 있는바, 위 각 부동산의 가액에서 각 부동산의 피담보채권액을 안분하여 공제하면 1번 부동산은 2,375,845원, 2번 부동산은 1,229,884원, 3번 부동산은 501,971원, 4번 부동산은 572,135원의 범위 내에서 책임재산이 존재한다고 볼 것이고, 이 사건 각 부동산을 처분한 행위는 사해행위에 해당한다고 봄이 옳다.

#### **다. 사해행위취소 및 원상회복의 범위**

1) 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 원칙적으로 그 목적물 자체의 반환에 의하여야 하고, 그것이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 한하여 예외적으로 가액반환에 의하여야 할 것이므로 다른 특별한 사정이 없는 한 원물반환의 방법에 의하여 피고는 D에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 할 의무가 있다.

2) 먼저 4번 부동산에 관하여 보건대, 앞서 살핀 인정사실에 의하면 D과 피고 사이에 체결된 4번 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위에 해당하여 취소되어야 하는바, 특별한 사정이 없는 한 그에 따른 원상회복으로 피고는 D에게 4번 부동산에 관하여 마쳐진 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 다음으로 1, 2, 3번 부동산에 관하여 보건대, 사해행위로 저당부동산이 양도된 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우에, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 상환을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

공동저당권이 설정된 수개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하고 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에는 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제 되지 아니하므로 특별한 사정이 없는 한 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 취소채권자의 의사에도 부합하는 상당한 방법이다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다77891 판결 등 참조).

한편 채권자가 채권자취소권을 행사하면서 원상회복만을 구하는 경우에도 법원은 가액상환을 명할 수 있다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조). 즉 사해행위인 계약 전부의 취소와

부동산 자체의 반환을 구하는 청구취지 속에는 일부취소를 하여야 할 경우에 그 일부취소와 가액상환을 구하는 취지도 포함되어 있다고 볼 수 있으므로, 청구취지의 변경이 없더라도 바로 가액반환을 명할 수 있다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 살핀 바와 같이 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 1, 2, 3번 부동산의 책임재산가액이 1번 부동산은 2,375,845원, 2번 부동산은 1,229,884원, 3번 부동산은 501,970원이 남아 있는 사실, 원고의 피보전채권액은 이 사건 소 제기 무렵 1번 대출금의 경우 합계 14,948,356원, 2번 대출금의 경우 합계 8,277,459원, 3번 대출금의 경우 15,314,029원, 4번 대출금의 경우 5,239,020원, 5번 대출금의 경우 합계 3,111,311원으로 각 대출원리금 합계 46,890,175원이 피보전채권에 해당함은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2021. 1.경 대출금을 변제하고 1, 2, 3번 부동산에 마쳐져 있던 근저당권설정등기를 말소한 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고와 D 사이에 이 사건 1, 2, 3번 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위이므로 원고의 피보전채권액인 46,890,175원과 책임재산 가액 중 낮은 금액의 한도 즉, 1번 부동산은 2,375,845원, 2번 부동산은 1,229,884원, 3번 부동산은 501,971원을 합한 4,107,700원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 합계 4,107,700원(= 2,375,845원 + 1,229,884원 + 501,971원) 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급할 의무가 있다.

## **라. 피고의 선의 항변에 관한 판단**

1) 피고 주장 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사정을 알 수 없었으므로 선의의 수익자에 해당하여 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

2) 구체적 판단 채무자의 제3자에 대한 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하는 데에 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안된다고 할 것이다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

앞서 본 사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 이 사건 각 부동산에 근저당권이 설정되어 있었던 점, ② 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매계약 체결일까지 피고 역시 자신의 채권을 변제받지 못하고 있어 그 무렵 D의 자산상태가 좋지 못하였다는 점을 알고 있었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 악의의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매계약 당시 D의 일반채권자를 해하는 사해행위라는 점에 대하여 선의였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

### **3. 결론**

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**판사이현정**

별지