

전주지방법원 남원지원 2022. 9. 14 선고 2021가단11948 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고**A

소송대리인 변호사 국윤희

**피고**1. B

2. C

소송대리인 변호사 박현충, 최인우

**변론 종결**2022. 8. 10.

**판결 선고**2022. 9. 14.

## 주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

(1) 전북 순창군 D 답 835m<sup>2</sup>에 관하여, E과 피고 B 사이에 2018. 7. 16. 체결된 매매계약을 취소한다. (2) E에게, 피고 C는 2021. 6. 14. 전주지방법원 순창등기소 접수 제5544호로 마친, 피고 B는 2018. 7. 31. 전주지방법원 순창등기소 접수 제7732호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 E에 대하여 '6,045,650원 및 이에 대하여 2007. 10. 16.부터 2009. 12. 24.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈'을 지급받을 채권을 보유한 확정판결부 채권자이다(서울중앙지방법원 2019가소120970, 위 사건은 서울동부지방법원 2009가소87732 사건의 소멸시효 연장을 위한 이행의 소이다, 위 2009가소87732 사건에 관한 E의 추완항소가 2017. 10. 27. 각하되고, 상고 또한 2018. 1. 31. 기각됨으로써 위 2009가소87732 사건의 판결은 그대로 확정되었다).

나. 1) E은 2018. 7. 16. 피고 B에게 그가 소유하던 전북 순창군 D 답 835㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 15,000,000원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2018. 7. 31. 이에 관한 소유권이전등기(2021. 6. 14. 전주지방법원 순창등기소 접수 제5544호)를 마쳐주었다. 2) 피고 B는 2021. 6. 10. 피고 C에게 이 사건 부동산을 18,000,000원에 매도하고, 2021. 6. 14. 이에 관한 소유권이전등기(2018. 7. 31. 전주지방법원 순창등기소 접수 제7732호)를 마쳐주었다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증(가지번호 있는 증거는 이를 포함한다, 이하 같다), 을가 제1, 7호증, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 피고 C의 본안전항변에 관한 판단

피고 C는 원고의 E에 대한 소송 시점 등을 고려할 때 이 사건 매매계약의 등기일인 2018. 7. 31.경 취소원인을 알았다고 볼 것이고 이 사건 소제기일인 2021. 11. 2.은 그로부터 1년이 도과하였음이 역수상 명백하므로 이 사건 소는 민법 제406조 제2항이 정한 제척기간을 준수하지 못하여 부적법하다고 주장한다. 그러나 앞서 본 소송의 제기 경과, 원고는 이 사건 매매계약 이후에도 E의 재산에 대한 강제집행을 하지 못하고 소멸시효 연장을 위한 소제기에 이른 것으로 보이는 점, 앞서 본 증거에 의하면 원고는 2021. 5. 10.에야 아래 3.항 기재 표 순번 1, 2번 부동산에 대한 강제경매개시결정을 받은 것으로 보이는 점 등을 고려하면 원고는 위 강제경매신청 시점에 즈음하여 이 사건 매매계약 체결 사실을 알았을 것으로 보이고 이 사건 소제기일로부터 1년 이전의 시점부터 이

사건 매매계약 체결 사실을 알고 있었을 것으로 보이지는 아니하므로 피고 C의 위 본안전항변은 받아들이지 아니한다.

### 3. 사해행위 해당성

앞서 본 증거들, 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, E은 2018. 7. 16. 당시 이 사건 부동산 외에도 아래 표 순번 1, 2번 부동산을 소유하고 있던 사실, 이 사건 부동산에는 순번 1번 부동산과 공동근저당권(근저당권자 F, 채권최고액 30,000,000원)이 설정되어 있던 사실이 인정되는바, 위 2018. 7. 16. 당시 사해행위 여부를 판단하기 위한 E의 재산상태는 아래 표와 같고, E이 2018. 7. 16. 피고 B에게 이 사건 부동산을 매각함으로써 E의 총 재산의 감소가 초래되고 그 소극재산이 적극재산보다 많아지게 되어(아래 적극재산 총액 20,438,429원 - 이 사건 부동산의 가액 6,025,129원 < 아래 소극재산 총액 16,213,106원) 공동담보의 부족이 발생하였는바 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

|    |                                                         |                                                                                                                                                 |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 전북 익산시<br>G 대 502m <sup>2</sup>                         | 14,114,870[시가<br>35,140,000원 - (전체<br>피담보채권액으로 보는<br>채권최고액 30,000,000원 ×<br>위<br>35,140,000원/공동근저당<br>부동산 가액3) 순번 1, 3의<br>가액 합계액 50,140,000원)] | 원고의<br>판결금<br>채무금 | 16,213,106) 6,045,650원 + [(위<br>6,045,650원 × 5% × 2007. 10. 16.부터<br>2009. 12. 24.까지 기간식 2 + 70/365) + (위<br>6,045,650원 × 20% × 2009. 12. 25.부터<br>2015. 9. 30.까지 기간식 5 + 280/365) + (위<br>6,045,650원 × 15% × 2015. 10. 1.부터<br>2018. 7. 16.까지 기간식 2 + 289/365)] |
| 2  | 전북 익산시<br>G 지상 목조<br>스레트지붕<br>단층주택 등<br>건물 중<br>1/19 지분 | 298,430                                                                                                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3  | 이 사건<br>부동산                                             | 6,025,129[시가<br>15,000,000원5) 피고 B에<br>대한 매각대금 액수 - (전체<br>피담보채권액으로 보는<br>채권최고액 30,000,000원 ×<br>위<br>15,000,000원/공동근저당<br>부동산 가액 50,140,000원)] |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 합계 | 20,438,429                                              |                                                                                                                                                 | 16,213,106        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 4. 피고들의 선의 주장에 대한 판단

수익자인 피고 B와 전득자인 피고 C는 각각 이 사건 매매계약의 사해성을 알지 못하였다는 취지로 주장하는바, 앞서 본 증거들 및 을가 제2 내지 6호증에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 그로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면 피고들의 위 주장은 이유 있고, 따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 그 원상회복 방법 등에 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

- ① 피고들은 모두 공인중개사의 중개를 통하여 이 사건 부동산을 매수하였다. 위 각 매매를 중개한 공인중개사는 별개의 사무소를 운영하는 서로 다른 사람이다.
- ② 공인중개사에 대한 중개수수료의 지급, 중개대상물 확인 설명서의 교부 등 일반적인 부동산 거래에 필요한 절차가 특이사항 없이 진행된 것으로 보인다.
- ③ 이 사건 매매계약 및 피고 C와 피고 B 사이의 매매계약[1. 나. 2)항 참조] 체결 당시 E은 전북 익산에 거주하였던 반면 피고 B와 피고 C의 대리인 H은 모두 광주광역시에 거주하였던 것으로 보이는 점 등을 고려하면 피고 B와 E은 이 사건 매매계약 체결 당시 서로 알지 못하는 사이였던 것으로 보일 뿐이고 달리 피고들과 E 사이에 어떠한 인적관계가 있다는 사정을 알 수 있는 자료를 찾아볼 수 없다.
- ④ 피고 B는 E에게 2018. 7. 16. 계약금 1,000,000원, 2018. 7. 28. 잔금 14,000,000원을 계좌이체의 방법으로 지급하였고, 피고 C는 2021. 6. 11. 피고 B에게 매매대금 18,000,000원을 계좌이체의 방법으로 지급하였는바, 매매대금이 그 소유권이전등기 경로 이전에 정상적으로 지급되었음이 확인되고 달리 위 매매대금이 의심스러운 방법으로 처리되었다거나 시세보다 현저히 낮은 가격으로 정하여졌다는 점을 알 수 있는 자료를 찾아볼 수 없다.

## 5. 결론

원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

### 판사이드모데

- 1) F에 대한 채무 상당액은 앞서 적극재산의 산정에서 근저당권의 채권최고액을 공제함으로써 반영되었고, 물적 담보의 가액을 초과하는 채무 부분이 존재한다고 볼 자료가 없는바 위 채무는 소극재산에 산입하지 아니한다.
- 2) 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지를 판단할 때 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의

채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 하고, 수개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때에 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 하므로(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 참조), E의 무자력 여부 판단을 위한 적극재산은 위 각 부동산의 2018. 7. 16. 기준으로 한 시가에서 각 부동산이 위 사해행위 당시에 담보하는 피담보채권액을 공제한 금액이 된다.

이 사건에서는 위 순번 1, 2에 관하여 2018. 7. 16. 당시의 위 각 부동산의 시가를 산정할 자료는 없고, 단지 2021. 5. 26. 기준으로 한 시가(원고의 신청에 의한 강제집행사건에서의 감정평가결과)만이 있다. 그러나 앞서 본 채권최고액을 고려하면 순번 1 토지의 시가는 위 기간 사이에 큰 변동이 있었던 것으로 보이지 않고, 2018. 1. 1. 기준 순번 1 토지의 공시지가는 평방미터당 21,900원에서 2021. 1. 1. 29,600원으로 상승하였는바(전북 부동산정보조회 시스템 검색결과 참조) 위 기간 안에 시가가 상승하였을 가능성은 커보이는 반면 위 감정평가 시점의 시가가 2018. 7. 16. 당시의 시가보다 하회할 가능성은 거의 없어보이며 따라서 위 시가를 2021. 5. 26. 당시의 것으로 봄이 E 및 피고들에게 불리한 것도 아닌 점, 순번 2는 그 가치가 미미한 점 등을 고려하여, 위 2021. 5. 26. 기준 시가를 사해행위성의 판단을 위한 시가로 보기로 한다.

3) 순번 1, 3의 가액 합계액

4)  $6,045,650\text{원} + [(위\ 6,045,650\text{원} \times 5\% \times 2007. 10. 16.\text{부터}\ 2009. 12. 24.\text{까지}\ \text{기간식}\ 2 + 70/365) + (위\ 6,045,650\text{원} \times 20\% \times 2009. 12. 25.\text{부터}\ 2015. 9. 30.\text{까지}\ \text{기간식}\ 5 + 280/365) + (위\ 6,045,650\text{원} \times 15\% \times 2015. 10. 1.\text{부터}\ 2018. 7. 16.\text{까지}\ \text{기간식}\ 2 + 289/365)]$

5) 피고 B에 대한 매각대금 액수