

제주지방법원 2022. 7. 22 선고 2021가단51098 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A주식회사

피 고 B

변 론 종 결 2022. 5. 27.

판 결 선 고 2022. 7. 22.

## 주 문

1. 피고와 C 사이에 2016. 6. 17. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약은 17,200,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 17,200,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 5%는 원고가 부담하고, 95%는 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 C 사이에 2016. 6. 17. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약은 17,718,796원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 17,718,796원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

## 이 유

### 1. 인정사실

#### 가. 피보전채권의 성립

D은행은 2015. 7. 27. C에게 1,000만 원을 대출하여 주었고, 원고는 2018. 5. 29. 위 대여금 채권을 양도받아 서울북부지법 2019가소406420호로 C을 상대로 양수금 청구를 하였으며, 2019. 8. 30. 「C은 원고에게 15,222,724원과 그 중 9,035,795원에 대하여 2019. 1. 5.부터 다 갚는 날까지 연 29.2%의 비율로 계산한 돈을 지급하라」는 판결을 받아 확정되었다.

#### 나. C의 처분행위

C은 2016. 6. 17. 피고에게 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)을 9,000만 원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 같은 날 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

#### 다. C의 재산상태

C이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 소유한 부동산은 이 사건 주택이 유일하다. 【인정근거】다툼 없는 사실, 갑2, 3, 5, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 청구원인에 대한 판단

#### 가. 사해행위의 성립

1) 채무자가 자기의 유일한 재산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되므로 채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 C이 자기의 유일한 부동산인 이 사건 주택을 자신의 어머니인 피고에게 매도한

행위는 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고 C의 사해의사는 추정된다.

2) 나아가 피고는 C에게 정당하게 매매대금을 지급하고 매수하였을 뿐 사해의사를 알지 못하여 선의의 수익자에 해당한다고 항변하나 이를 인정할 증거가 없다.

#### 나. 사해행위취소 및 가액배상

1) 피고와 C 사이에 이 사건 주택에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당로서 취소하여야 한다.

2) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 한다.

갑3호증의 기재에 의하면, 이 사건 부동산의 소유권이 피고에게 이전된 후 이 사건 부동산에 관하여 2016. 6. 17. 채권최고액 5,600만 원, 근저당권자 E조합로 된 근저당권과, 2019. 4. 8. 채권최고액 9,000만 원, 근저당권자 F으로 된 근저당권이 각 설정된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사안은 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다. 따라서 사해행위취소에 따른 원상회복의무의 이행으로서 피고에게 사해행위가 성립하는 범위 내에서 가액배상을 명하기로 한다.

3) 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해 사해행위취소 소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 하고, 가액배상의 범위는 ① 채권자의 피보전채권액, ② 목적물의 공동담보가액, ③ 수익자가 취득한 이익 중 가장 적은 금액을 한도로 이루어지며, 한편 수익자가 목적물의 소유권을 이전받은 경우라면 목적물의 공동담보가액과 받은 이익은 일치하게 된다. 이 사안에서 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 이전받았으므로 목적물의 공동담보가액과 수익자가 취득한 이익이 일치하므로, 결국 채권자의 피보전채권액과 목적물의 공동담보가액 중 적은 금액이 가액배상액이 된다.

갑3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 주택의 가액은 피고에게 이전된 당시 9,000만 원으로 이 사건 변론종결일 현재 가액도 같은 금액일 것으로 추인되고, 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 이 사건 주택에 관하여 채권최고액 5,980만 원, 근저당권자 G조합로 된 근저당권과 채권최고액 1,300만 원, 근저당권자 주식회사 H으로 된 근저당권이 각 설정되어 있었으므로, 이 사건 주택의 공동담보가액은 1,720만 원(=9,000만 원 - 5,980만 원 - 1,300만 원)이고, 이는 원고의 피보전채권액보다 적다.

#### 다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 공동담보가액인 1,720만 원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로서 1,720만 원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에 정해진 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 타당하므로 받아들이고 나머지 청구를 기각한다.

판사 송현경