

대구지방법원 안동지원 2023. 8. 23 선고 2022가단24643 판결 [사해행위취소를 원인으로 한  
가등기말소 등]

---

## 전 문

원 고 주식회사 A  
소송대리인 변호사 최상원

피 고 B  
변 론 종 결 2023. 7. 19.  
판 결 선 고 2023. 8. 23.

## 주 문

1. 피고와 소외 C 사이에 경북 봉화군 D 전 4,777㎡에 관하여 2018. 10. 29. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 소외 C에게 위 1항 부동산에 관하여 대구지방법원 봉화등기소 2018. 10. 31. 접수 제9389호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

#### 가. 원고의 C에 대한 채권

원고는 2013. 8. 28. C 등을 상대로 서울중앙지방법원 2013차57514호로 ‘원고에게, C은 33,553,278원과 이에 대하여 1998. 11. 2.부터, C과 E은 연대하여 49,968,460원 및 이에 대하여 1998. 8. 10.부터, C과 F은 연대하여 37,564,579원과 그 중 14,586,069원에 대하여 1999. 11. 9.부터, C과 G는 연대하여 239,387,070원과 이에 대하여 1997. 8. 27.부터 각 다 갚는 날까지 연 23%의 비율로 계산한 금원을 지급하라’는 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2013. 9. 17. 확정되었다.

#### 나. C과 피고의 매매계약

1) C은 2018. 5. 8. 경북 봉화군 H 전 13,499㎡에 관하여 2018. 4. 18.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 하였고, 같은 날 I조합 앞으로 채권최고액 1억 5,470만 원으로 하는 근저당권설정등기를 하였다.

2) C은 2018. 5. 10. J과 위 H 전 13,499㎡에 관하여 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 하였고, 2018. 10. 11. H 전 13,499㎡는 H 전 8,189㎡, D 전 4,877㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 및 K 전 433㎡로 분할되었다.

3) C은 2018. 10. 29. 피고와 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 6,000만 원으로 하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2018. 10. 31. 피고 앞으로 소유권이전등기를 하였다.

#### 다. C의 재산상태

이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산과 소극재산은 다음과 같고, 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과의 상태에 있었다.

1) 적극재산: 668,963,170원<sup>1)</sup>

| 순번 | 자산내역                       | 가액           |
|----|----------------------------|--------------|
| 1  | 영주시 L 2층 단독주택              | 197,267,670원 |
| 2  | 영주시 M 임야 51,317㎡           | 128,292,500원 |
| 3  | 영주시 L 대 738㎡               | 174,168,000원 |
| 4  | 영주시 N 도로 543㎡ 중 1/10 지분    | 4,235,000원   |
| 5  | 경북 봉화군 H 전 전 8,189㎡        | 165,000,000원 |
| 6  | 경북 봉화군 D 전 4,877㎡(이 사건 토지) |              |
| 7  | 경북 봉화군 K 전 433㎡            |              |
| 8  | 경북 봉화군 O 임야 3,750㎡         |              |

2) 소극재산: 2,340,850,385원

C은 이 사건 매매계약 당시 ① 원고에 대하여 서울중앙지방법원 2013차57514 지급명령에 기한 채무 1,977,280,385원(= 원금 337,494,877원 + 지연이자 1,639,785,508원), ② 순번 1, 3 부동산에 관하여 가압류등기를 한 주식회사 P에 대한 가압류채무 220,000,000원, ③ 순번 1, 3 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 한 Q조합에 대한 채무 123,570,000원 등이 있었고, 그 합계액은 2,340,850,385원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5호증의 1 내지 6, 갑 제8호증, 갑 제9호증의 1, 2, 갑 제10호증의 1, 2, 갑 제11호증의 1 내지 3, 갑 제12호증의 1, 2, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장

가. 원고는 다음과 같이 주장한다. 이 사건 매매계약은 C이 채무초과상태에서 채권자들의 가압류 등을 피하기 위해 피고와 통모하여 체결한 것으로서 통정허위표시이고 사해행위이다. 따라서 위 매매계약은 취소되어야 하고 원상회복으로 위 매매계약에 기한 소유권이전등기는 말소되어야 한다. 나. 이에 대한 피고의 주장은 다음과 같다. 피고는 C의 제안으로 이 사건 토지를 6,000만 원에

매수하되, 매매대금 2,000만 원은 C이 이 사건 토지에서 흙을 채취하여 가는 것으로 지급에 갈음하고, 채취를 완료하는 시점에 C은 이 사건 토지를 우량농지로 조성하여 피고에게 인도하고 J 앞으로 경료된 가등기를 말소하며 피고는 C에게 매매잔금 4,000만 원을 지급하기로 하였다. 또한 그 후 매매잔금 4,000만 원의 지급은 피고가 C의 채무를 인수함으로써 지급에 갈음하였으므로, 이 사건 매매계약은 통정허위표시가 아니고, 피고는 선의의 수익자이다.

### 3. 판단

#### 가. 사해행위 및 사해의사

1) 앞서 든 증거 및 갑 제6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제13호증의 1 내지 9, 갑 제14, 15, 16호증의 각 기재에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약 당시 C과 피고의 내심의 실질적 의사는 채권자들의 가압류 등 집행을 면할 의도이고 매매의 법률효과를 의욕하지 않은 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당한다고 봄이 타당하다.

① C은 토지를 매수한 후 개발하여 가치를 높인 다음 되팔아 수익을 취득하는 토지개발업자이고, 이 사건 매매계약 무렵 다액의 채무를 부담하는 상태에서 금융기관으로부터 매매자금을 대출받아 다수의 부동산을 취득하였다.

② 즉 C은 이 사건 매매계약 무렵인 2018. 3. 7. 순번 1, 3 부동산을, 2018. 3. 15. 순번 2 부동산을, 2018. 5. 8. 순번 5 내지 8 부동산을 취득하였고(순번 5 부동산이 이 사건 토지이다), 매수자금의 상당 부분은 Q조합과 I조합으로부터 대출받았다.

③ C은 순번 1, 3 부동산을 매수한 후 위 각 부동산에 관하여 주식회사 P이 2018. 3. 29. 청구금액을 220,000,000원으로 하여 가압류등기를 한 후 순번 2 부동산에 대하여는 2018. 4. 20. 피고 앞으로, 순번 5 내지 8 부동산에 대하여는 2018. 5. 10. J 앞으로 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기를 경료하였다.

④ 원고는 J을 상대로 이 법원 2021가단25007호로 C과 J 사이의 순번 7, 8 부동산에 관한 매매예약이 사해행위임을 이유로 위 매매예약의 취소 및 J 명의의 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고, J은 소장 부분을 송달받고도 답변서를 제출하지

않았으며, 위 법원은 2022. 3. 29. 무변론 원고승소판결을 하여 그 판결은 2022. 4. 19. 확정되었다. 또한 원고가 이 사건 소송에서 J을 상대로 C과 J 사이의 이 사건 토지에 대한 매매예약이 사해행위임을 이유로 위 매매예약의 취소 및 소유권이전청구권가등기의 말소를 구하자, J은 2022. 12. 13. 스스로 위 가등기를 말소하였고, 원고는 J에 대한 소를 취하하였다.

⑤ 피고는 위와 같이 J 명의의 소유권이전청구권가등기가 경료된 이 사건 토지를 매수하였는데, 그로부터 약 3년이 경과하고 J 스스로 위 가등기를 말소할 때까지 C에게 위 가등기를 말소를 구하지 않았고, 이는 부동산의 소유권을 취득하려는 매수인의 태도로 보이지 않는다.

⑥ C은 2018. 5. 8. 순번 5 내지 8 토지를 매수하면서 I조합으로부터 매수자금을 대출받고 위 각 토지에 관하여 위 조합 앞으로 채권최고액을 154,700,000원으로 하는 근저당권설정등기를 하였다. 피고는 위와 같이 채권최고액이 매매대금 6,000만 원보다 훨씬 큰 근저당권이 설정된 이 사건 토지를 매수하였음에도, 이 사건 매매계약 당시 위 근저당권 말소와 관련하여 아무런 약정도 하지 않았다. 뿐만 아니라 그 후 2020. 9. 18. 이후 이 사건 토지를 제외한 공동담보에 설정된 근저당권설정등기는 모두 말소되어 이 사건 토지가 채권최고액 범위 내에서 피담보채무 전액을 부담하게 되었는데, 이는 통상적인 매매계약에 비해 매우 이례적이다(실제 피담보채무액이 당초 대출금보다 감액되었더라도 피담보채무액은 언제든지 증가할 수 있다).

⑥ C은 매매대금을 전혀 받지 않은 상태에서 피고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 하였다. 또한 매매대금 6,000만 원 중 2,000만 원은 이 사건 토지에서 흙을 채취하여 감으로써 지급에 갈음하고, 나머지 4,000만 원은 채취 완료 후 이 사건 토지를 우량농지로 조성하여 피고에게 인도하고 지급받기로 하였다는 것이나, C의 입장에서 보더라도 위와 같은 조건이라면 자기 소유의 토지에서 흙을 채취하고 우량농지로 조성하여 가치를 높인 후 매도하는 것이 이익일 것으로 보여 굳이 매매계약을 체결할 이유가 없는 것으로 보인다.

⑦ 원고는 피고를 상대로 이 법원 21가단24998호로 순번 2 토지에 관한 C과 피고 사이의 매매예약과 그에 따른 매매계약이 사해행위임을 이유로 위 각 계약의 취소 및 원상회복을 구하는 소를 제기하였고, 위 소송에서 피고는 2018. 3. 26. C에게 2,000만 원을 대여하고 이를 담보하기 위하여 순번 2 토지에 관하여 소유권이전청구권가등기를 하였다고 주장한다. 이와 같이 피고가 C에 대하여

2,000만 원의 대여금채권이 있고 그로부터 7개월 후 이 사건 매매계약을 체결하였다면 피고로서는 자신의 대여금채권과 C의 매매대금채권의 상계를 주장하였을 것으로 보임에도 피고는 그와 같은 주장을 하지 않았다.

2) 채무자의 법률행위가 통정허위표시인 경우에도 채권자취소권의 대상으로 되는데(대법원 1998. 2. 27. 선고 97다50985 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 C은 이 사건 매매계약 당시 채무초과의 상태에 있었고, 그와 같은 상태에서 피고와 통모하여 허위로 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하고 피고 앞으로 소유권이전등기를 함으로써 채무초과상태를 심화시켰으므로, 이 사건 매매계약은 일반채권자들의 공동담보를 해하는 사해행위에 해당한다. 또한 C은 위와 같은 행위가 채권자를 해한다는 점을 알았다고 보아야 하고, 피고의 사해의사는 추정된다.

#### 나. 피고의 선의 항변에 대한 판단

사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나, 수익자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 한다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조). 그런데 이 사건에서 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고가 선의였음을 인정하기 어렵고 달리 인정할 증거가 없으므로, 피고에 대한 악의의 추정이 반복된다고 할 수 없다.

#### 다. 사해행위 취소 및 원상회복

따라서 C과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 원상회복으로 C에게 이 사건 토지에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박영수

1) 대구지방법원 안동지원 R 부동산강제경매 절차에서 2021. 4. 16. 순번 1, 2, 3, 4 토지에 대한

감정 결과 평가액은 위 [표]의 가액란 기재 금액과 같다. 순번 1 건물의 2021년과 2018년의 과세시가표준액은 동일하므로, 이 사건 매매계약 당시 순번 1 건물의 가치는 위 감정 결과와 같은 것으로 보인다. 순번 2, 3, 4 토지에 대한 개별공시지가 변동 내역에 따르면, 이 사건 매매계약 당시 위 각 토지의 가치는 감정 결과와 같거나 감정 결과보다 작았을 것으로 보인다. C은 2018. 4. 18. 분할 전 H 전 13,499㎡[앞서 본 바와 같이 순번 5, 순번 6(이 사건 토지), 순번 7 토지로 분할되었다]와 순번 8 토지를 165,000,000원에 매수하였으므로 그로부터 약 5개월이 경과한 이 사건 매매계약 당시 위 각 토지의 가치는 매수 당시의 가액인 165,000,000원과 동일한 것으로 보인다. 따라서 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산은 합계 668,963,170원이다.