

전주지방법원 2021. 3. 10 선고 2019가단30671 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고** 중소벤처기업진흥공단

소송대리인 A, B, C

**피고** D

소송대리인 변호사 김성중

소송복대리인 변호사 김은강, 백솔

**변론 종결** 2021. 1. 20.

**판결 선고** 2021. 3. 10.

## 주 문

1. 피고와 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 2. 10. 체결된 매매계약을 18,256,116원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 18,256,116원 및 이에 대하여 이 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. 채권자취소권의 발생

#### 가. 피보전채권

1) 인정사실 가) 원고는 E에게 대출기간을 2014. 10. 17.부터 2019. 10. 16.까지로, 이자를 연 2.9%(변동금리)로, 지연이자를 연 12%로, 상환방법을 '2년 거치 후 3년 매월 원리금 분할상환'으로 정하여 100,000,000원을 대출하였다.

나) E은 위 대출금에 대한 원리금 납입을 계속 연체하여 2019. 10. 31. 기한의 이익을 상실하였다. 2020. 10. 21. 기준으로, E이 변제하지 않은 대출원금은 16,612,453원, 이자는 101,235원, 연체이자는 1,217,018원이고, 원고는 채권보전 등에 필요한 대지급금으로 325,410원을 지출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 판단 위 인정사실에 의하면, 원고는 2014. 10. 17. E에게 100,000,000원을 대출함에 따라 E에 대하여 대출금채권을 가진다.

#### 나. 사해행위 및 사해의사

1) 피고와 E 사이의 매매계약 갑 제3, 4호증, 을 제6호증의 각 기재에 의하면, E이 2019. 2. 10. 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 매매대금 170,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 2019. 2. 26. 피고에게 각 소유권이전등기를 마쳐준 사실을 인정할 수 있다.

2) E의 채무초과 상태 가) 아래에서 드는 각 증거들에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 E이 보유하고 있던 적극재산과 그 가액 및 소극재산과 그 채무액이 다음 [표1], [표2] 각 기재와 같은 사실을 인정할 수 있고, 이에 비추어 보면, E은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다고 할 것이다.

#### [표1] 적극재산

|   |                |                                                                                          |     |
|---|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1 | 별지 목록 기재 각 부동산 | 175,305,9001) 을 제14호증(감정평가서)의 2019. 2. 10. 기준 감정평가액 합계 177,693,900원 중 기계기구 가액을 제외한 금액이다. | 을14 |
|---|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|    |                                 |                                                                                          |           |
|----|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | 별지 목록 기재 각 부동산                  | 175,305,9001) 을 제14호증(감정평가서)의 2019. 2. 10. 기준 감정평가액 합계 177,693,900원 중 기계기구 가액을 제외한 금액이다. | 을14       |
| 2  | (차량번호 1 생략) 아반떼 자동차(2010년식)     | 7,600,000                                                                                | 갑5-1, 을12 |
| 3  | (차량번호 2 생략) 그랜드 카니발 자동차(2006년식) | 3,590,000                                                                                | 다툼 없는 사실  |
| 4  | (차량번호 3 생략) 오피러스 자동차(2006년식)    | 1,300,000                                                                                | 갑14-1     |
| 5  | (차량번호 4 생략) 소나타 자동차(2007년식)     | 1,200,000                                                                                | 갑14-1     |
| 6  | 전주시 완산구 F건물 G동 제지하층 H호          | 130,000,000                                                                              | 갑18       |
| 7  | 전주시 완산구 F건물 G동 제지하층 1호          |                                                                                          |           |
| 합계 | 318,995,900                     |                                                                                          |           |

[표2] 소극재산

|    |                                            |             |                                                          |
|----|--------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| 1  | J은행 대출금                                    | 85,000,000  | 이 법원의 J은행에 대한 2020. 11. 10.자 금융거래정보제출명령결과 갑19, 변론 전체의 취지 |
| 2  | J은행 대출금                                    | 54,000,000  |                                                          |
| 3  | K은행 대출금                                    | 100,663,619 |                                                          |
| 4  | 원고                                         | 16,936,904  | 갑8                                                       |
| 5  | 피고에 대한 임대차보증금반환채무                          | 50,000,000  | 갑12                                                      |
| 6  | 피고에 대한 2008.12.26.자 및 2010. 11. 18.자 대여금채무 | 60,000,000  | 다툼 없는 사실                                                 |
| 합계 | 366,600,523                                |             |                                                          |

나) 피고는 2016. 6. 22.부터 2017. 10. 17.까지 E에게 총 49,000,000원을 대여하였고, 2017. 10. 20. E으로부터 별지 목록 제2항 기재 건물을 임차하면서 위 대여금채권을 포기하는 것으로 임대차보증금 50,000,000원의 지급을 갈음하기로 하였으므로, 위 [표2] 순번 5번의 임대차보증금반환채무를 이 사건 매매계약 체결 당시 E의 소극재산으로 포함시켜서는 아니 된다는

취지로 주장하나, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 E에게 대여하였던 돈으로 임대차보증금 50,000,000원의 지급을 갈음한 것이고, 이에 따라 E로서는 장차 임대차관계가 종료되는 경우 피고에게 임대차보증금 50,000,000원을 지급할 채무를 부담하게 되었다고 할 것이므로, 이는 E의 소극재산에 포함된다고 보아야 한다.

3) 사해의사 가) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 행위목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조).

한편, 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 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 참조).

나) 위에서 본 바와 같이 E은 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권을 이전하였고, 앞에서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약의 목적물인 별지 목록 기재 각 부동산은 매매계약 체결 당시 E의 적극재산 가액의 50% 이상을 차지하고 있었던 점, ② 피고는 별지 목록 기재 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무로서 J은행에 대한 85,000,000원 상당의 대출금채무를 인수하고 E에 대하여 가지고 있던 50,000,000원의 임대차보증금반환채권과 60,000,000원의 대여금채권을 포기함으로써 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 170,000,000원의 지급을 갈음하였다고 주장하고 있고, 원고 또한 이에 대하여 다투지 않고 있는바, E이 피고에게 별지 목록

기재 각 부동산의 소유권을 이전한 것은 대물변제로서의 성격이 강한 점, ③ 피고가 별지 목록 제2항 기재 건물에 관하여 E와 체결한 임대차계약에 대해 확정일자를 받았다고 볼 증거가 없어 다른 일반채권자에 앞서 E의 책임재산으로부터 변제를 받을 수 있는 우선변제권을 가지고 있었던 것으로는 보이지 않고, 달리 E이 피고에 대한 임대차보증금 반환채무의 이행을 위해 피고와 이 사건 매매계약을 체결할 수밖에 없는 불가피한 상황이었다고 볼 증거도 없는 점, ④ 피고는 E의 부친으로서 이 사건 매매계약 체결 당시 E의 재산상태에 대하여 어느 정도 인식하고 있었다고 보는 것이 경험칙에 부합하는 점 등을 종합하여 보면, E은 채무초과 상태에서 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 매각함으로써 원고를 비롯한 다른 일반 채권자들을 위한 책임재산을 감소시켰다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다.

다) 위에서 본 사정들에 비추어 보면, E은 채무초과 상태에서 자신의 적극재산 가액 중 50% 이상을 차지하는 별지 목록 기재 각 부동산을 매각하는 경우 책임재산이 감소하여 일반채권자들을 해할 수 있음을 인식하고 있었다고 할 것이므로, 채무자인 E의 사해의사도 인정되고, 달리 위 인정을 뒤집을 만한 증거가 없다.

#### **다. 피고의 선의 항변에 대한 판단**

피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 그로 인하여 채권자를 해함을 알지 못하였다고 항변하나, 앞서 본 피고와 E의 관계, 이 사건 매매계약의 내용과 경위 및 거래조건 등에 비추어 볼 때, 제출된 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

#### **라. 소결론**

따라서 피고와 E 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 이는 취소되어야 한다.

### **2. 채권자취소권 행사의 범위**

가. 근저당권이 설정되어 있는 부동산을 매도한 행위가 사해행위에 해당하는 경우, 그 부동산이 매도된 후 근저당권설정등기가 말소되었다면, 매매계약을 취소하고 부동산의 소유권 자체를 채무자에게 환원시키는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 제공되지 아니한 부분까지

회복시키는 결과가 되어 불공평하므로, 채권자는 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도 내에서 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 청구할 수밖에 없고, 이 때 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조). 한편, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 등 참조).

나. 갑 제3, 4호증, 을 제6호증, 을 제7호증의 1, 을 제14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 별지 목록 기재 각 부동산에는 위 각 부동산을 공동담보로 하여 채권최고액을 102,000,000원으로, 근저당권자를 J주식회사로 하는 근저당권이 설정되어 있었던 사실, 피고가 이 사건 매매계약에 따라 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후 위 근저당권이 해지를 원인으로 말소된 사실, 이 사건 변론종결일에 가까운 2020. 12. 11. 당시 별지 목록 기재 각 부동산의 시가는 175,427,700원<sup>2)</sup> 이고, 위 근저당권의 실제 피담보채무액은 85,000,000원인 사실을 각 인정할 수 있고, 앞서 인정한 것과 같이 원고가 E에 대하여 가지는 대출금채권의 액수는 변론종결일에 가까운 2020. 10. 21. 기준으로 18,256,116원(= 원금 16,612,453원 + 이자 101,235원 + 연체이자 1,217,018원 + 대지급금 325,410원)이다.

따라서 이 사건 매매계약은 별지 목록 기재 각 부동산의 가액에서 위 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액인 90,427,700원(= 175,427,700원 - 85,000,000원)의 범위 내에서 원고의 피보전채권액인 18,256,116원을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 같은 한도 내에서 원고에게 가액배상을 할 의무가 있다.

다. 그러므로 이 사건 매매계약을 18,256,116원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 18,256,116원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

### 판사이중문

별지

가액을 제외한 금액이다.

2) 을 제14호증(감정평가서)의 2020. 12. 11. 기준 감정평가액 합계 177,473,700원 중 기계기구  
가액을 제외한 금액이다.