

창원지방법원 통영지원 2022. 6. 9 선고 2020가단12133 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

창원지방법원 2023. 4. 14 선고 2022나58527 판결

창원지방법원 통영지원 2022. 6. 9 선고 2020가단12133 판결

### 전문

원고기술보증기금

소송대리인 변호사 노정석

소송복대리인 변호사 김윤천

피고A

소송대리인 변호사 최대연

변론 종결 2022. 4. 21.

판결 선고 2022. 6. 9.

### 주문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 2019. 9. 4. 체결된 매매예약과 2019. 12. 12. 체결된 매매계약을 8,067,980원의 한도 내에서 각 취소한다.
2. 피고는 원고에게 8,067,980원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 3/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

### 청 구 취 지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 모두 가리켜 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 체결된 2019. 9. 4.자 매매예약과 2019. 12. 12.자 매매계약을 각 취소한다, 피고는 원고에게 14,956,308원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 이 유

#### 1. 기초사실

가. 원고는 2017. 11. 30. B와 사이에 보증금액은 100,000,000원, 보증기한은 2018. 11. 30.까지로 하는 보증약정을 체결하고 보증약정서를 발급하였으며, 이후 보증기한을 2019. 11. 29.까지로 변경하였다(이하 '이 사건 보증약정'이라 한다).

나. B은 위 보증약정서를 담보로 중소기업은행으로부터 100,000,000원을 대출받았으나, 2019. 10. 28. 타행연체에 따른 기한이익상실의 보증사고가 발생하였고, 원고는 2020. 3. 23. 중소기업은행의 보증채무이행 청구에 따라 B을 대신하여 합계 101,298,744원(= 대출 원금 100,000,000원 + 2019. 12. 2.부터 2020. 3. 22.까지의 이자 합계 1,298,744원)을 변제하였다.

다. 한편, 피고는 2019. 9. 4. 이 사건 부동산에 관하여 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 하고, 창원지방법원 고성등기소 2019. 9. 4. 접수 제13744호로 소유권이전청구권 가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳤으며, 이 사건 가등기에 기하여 2019. 12. 12.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 창원지방법원 고성등기소 2020. 1. 3. 접수

제177호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 본등기'라 한다)를 마쳤다. 당시 이 사건 부동산에는 아래 표 기재와 같은 근저당권(이하 모두 가리켜 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었다.

|    |               |     |   |              |
|----|---------------|-----|---|--------------|
| 1  | 2017. 10. 16. | C조합 | B | 78,000,000원  |
| 2  | 2018. 3. 5.   | C조합 | B | 130,000,000원 |
| 3  | 2019. 6. 10.  | C조합 | D | 26,000,000원  |
| 합계 | 234,000,000원  |     |   |              |

라. 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시, B은 아래 표 기재와 같이 소극재산이 적극재산을 초과하여 채무초과 상태에 있었다.

|    |              |              |                 |              |
|----|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| 1  | 이 사건 부동산     | 285,740,500원 | 중소기업은행에 대한 채무   | 100,000,000원 |
| 2  | 김해 E아파트 F호   | 141,000,000원 | G에 대한 임대차보증금 채무 | 150,000,000원 |
| 3  |              |              | C조합에 대한 채무      | 194,650,689원 |
| 4  |              |              | H에 대한 채무        | 50,453,548원  |
| 5  |              |              | I은행에 대한 채무      | 49,225,005원  |
| 합계 | 426,740,500원 |              | 544,329,242원    |              |

마. 이 사건 부동산에 관하여 C조합의 신청으로 2020. 2. 25. 창원지방법원 통영지원 J, K(중복)호로 임의경매개시 결정(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)이 이루어졌고, 위 경매절차에서 이 사건 부동산이 L에게 231,070,779원에 매각되어 2021. 10. 5. 이 사건 부동산에 관한 L 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 위 법원은 2021. 11. 3. 위 경매절차의 배당기일에서 실제 배당할 금액 226,969,411원을 아래 표 기재와 같이 각 배당하는 내용으로 배당표를 작성하였다.

|   |               |               |              |
|---|---------------|---------------|--------------|
| 1 | 고성군수          | 교부권자[당해세(B)]  | 252,010원     |
| 2 | C조합           | 신청채권자[근저당권]   | 211,359,413원 |
| 3 | 고성군수          | 교부권자[비당해세(B)] | 401,680원     |
| 4 | 국민건강보험공단 경주시사 | 교부권자[공과금(피고)] | 8,067,980원   |
| 5 | 원고            | 가압류권자         | 6,888,328원   |

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 을 제3, 4호증의 각 기재, 이 법원의 고성군수, 법원행정처장에 대한 각 사실조회 회신결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고 주장의 요지

B이 채무초과 상태에서 피고와 이 사건 매매예약과 매매계약을 체결한 행위는 일반 채권자들의 공동담보를 감소하게 하는 사해행위이므로 취소되어야 할 것인데, 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 경매절차가 개시되었으므로, 이 사건 매매예약과 매매계약을 취소하고, 가액배상으로 피고에 대하여 14,956,308원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터의 지연손해금의 지급을 구한다.

### 나. 피고 주장의 요지

피고는 2019. 9. 4.경 B의 동생 M와 함께 사업을 운영하는 N에게 사업자금 명목으로 변제일은 2019. 10. 30.로 정하여 50,000,000원을 대여하였고, 그에 대한 담보로 이 사건 매매예약을 체결하고 이 사건 가등기를 마쳤으며, N가 위 변제기일까지 위 돈을 반환하지 아니하여 이 사건 본등기를 마쳤는데, B과는 일면식도 없어 B의 채무초과 상태 및 사해행위에 해당함을 전혀 알지 못한 채 이 사건 매매예약과 매매계약을 체결하였으므로 선의의 수익자에 해당한다.

## 3. 판단

### 가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화하여 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 원고가 2020. 3. 23. B의 중소기업은행에 대한 대여금 채무 101,298,744원을 대위하여 변제함으로써 B에 대하여 동액 상당의 구상금 채권을 가지게 된 사실을 인정할 수 있고, 위 구상금 채권이 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 이후에 발생하였음은 역수상

명백하나, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시 이미 이 사건 보증약정이 체결되어 있어 구상금 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생한 점, ② B은 이 사건 매매예약 및 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었기에 이 사건 보증약정에 기하여 원고의 구상권이 성립되리라는 고도의 개연성이 있었던 점, ③ 실제로 이 사건 매매예약이 체결되고 이 사건 가등기가 마쳐진 2019. 9. 4.로부터 약 2개월이 경과하기 전인 2019. 10. 28.경 이 사건 보증약정상의 보증사고가 발생하였고, 그로부터 얼마 지나지 아니한 2020. 1. 3. 이 사건 본등기가 이루어졌으며, 2020. 3. 23. 원고가 B의 대출금 채무를 대위변제하면서 원고의 B에 대한 구상금 채권이 성립한 점 등에 비추어 보면, 원고의 B에 대한 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

#### **나. 사해행위의 성립**

B이 이 사건 매매예약과 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 부동산 외에 B의 적극재산인 김해시 O에 있는 E아파트 F호는 B이 2016. 10. 8. 173,500,000원에 매수하였는데 2018. 1. 9. 위 아파트에 관하여 체결된 임대차계약상 임대차보증금이 150,000,000원에 달하였고, 2020. 8. 21.경 그 시세가 141,000,000원에 불과하였으므로 그 담보가치가 크지 아니하였던 점, ② B은 당시 채무초과 상태에 있었음에도 이 사건 매매예약과 매매계약을 체결하면서 지급받은 반대급부가 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매예약과 매매계약은 B의 다른 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, B의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

#### **다. 피고의 선의 여부**

채무자의 제3자에 대한 담보제공행위가 객관적으로 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 그 법률행위 당시 선의였다는 입증을 하지 못하는 한 채권자는 그 법률행위를 취소하고 그에 따른 원상회복을 청구할 수 있는 것인데(대법원 2003. 6. 13. 선고 2003다12526 판결 등 참조), 위와 같이 채무자의 제3자에 대한 담보제공 등의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결

참조).

을 제1 내지 3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 2019. 9. 4.경 P 명의의 은행계좌로 50,000,000원을 송금한 사실, 그 무렵 채무자를 B으로 기재한 차용금증서가 작성된 사실, B과 피고는 2019. 9. 4.경 이 사건 부동산에 관하여 매매대금은 122,000,000원으로 정하여 매매예약 증서를 작성한 사실을 인정할 수 있으나, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고 주장의 대여금 50,000,000원이 이 사건 부동산에 관한 매매예약 증서에 기재된 122,000,000원에 비하여 과소하고, 당시 이 사건 부동산의 시가 285,740,500원에 비하면 그 차액이 상당한 점, ② 그럼에도 피고가 이 사건 본등기를 마치면서 차액을 정산한 자료가 없는 점, ③ 피고가 이 사건 본등기 전에 먼저 위 대여금의 지급을 구하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 피고의 약의 추정을 뒤집어 피고가 이 사건 매매예약과 매매계약 체결 당시 선의였음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 선의의 수익자라는 주장은 받아들이지 아니한다.

#### **라. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법**

따라서 이 사건 매매예약과 매매계약은 사해행위이므로 취소되어야 할 것인데, 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조). 그런데 이 사건 경매절차가 개시되어 이 사건 부동산에 관하여 L 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이에 따라 이 사건 근저당권이 말소되었으므로, 이 사건 매매예약과 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

그리고 저당권이 설정된 부동산에 관하여 사해행위를 원인으로 저당권을 취득하였다가 선행  
저당권의 실행으로 사해의 저당권이 말소되었으나 수익자에게 돌아갈 배당금 채권이 있는 경우의  
원상회복의 방법으로는, 그 배당금채권이 수익자에게 지급된 경우에는 동액 상당의 가액의 배상으로,  
배당금지급금지가처분 등으로 인하여 지급되지 못한 경우에는 그 배당금채권의 양도절차의 이행으로  
각 이루어져야 할 것이고, 이러한 법리는 저당권이 설정된 부동산의 소유권이 사해행위로서  
양도되었다가 그 저당권의 실행으로 말미암아 양수인인 수익자에게 배당이 이루어진 경우에도  
마찬가지라 할 것이다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다67806 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 경매절차에서 국민건강보험공단 경주지사가 공과금(피고)에 대한 교부권자로서  
8,067,980원이 배당받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 이로 인하여 피고가 국민건강보험공단에 대한  
채무를 면하게 되어 피고에게 동액 상당의 이익이 생겼다고 볼 것이며, 이는 수익자인 피고에게  
배당금이 지급된 경우와 동일하게 보아야 하므로, 원고의 사해행위취소 및 가액배상은 위  
8,067,980원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

#### **마. 소결론**

따라서 이 사건 매매예약과 매매계약은 사해행위에 해당하여 위 8,067,980원의 한도 내에서 각  
취소되어야 하고, 피고는 사해행위의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 8,067,980원 및 이에  
대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한  
지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

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

**판사여인지**

별지