

서울동부지방법원 2023. 5. 19 선고 2022가단149635 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A단체  
소송대리인 법무법인 헌암  
담당변호사 전수려

피 고 B  
소송대리인 변호사 권성연  
변 론 종 결 2023. 4. 14.  
판 결 선 고 2023. 5. 19.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

## 청 구 취 지

C과 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 5. 10. 체결된 매매계약은 85,000,000원의 범위 내에서 이를 취소한다. 피고는 원고에게 85,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 원고의 주장

별지 청구원인 중 피고에 대한 부분 기재와 같다.

### 2. 판단

살피건대, 갑 제1 내지 10호증의 각 기재만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

### 3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하되, 원고가 소를 취하하였음에도 피고가 이에 부동의하여 이 사건 판결을 하게 되는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 소송비용은 각자 부담하도록 한다.

판사 유석동

## 청 구 원 인

## 1. 신용보증약정의 체결

가. 원고는 담보능력이 미약한 농림수산업자의 신용을 보증함으로써 농림수산업에 필요한 소요자금을 원활하게 마련할 수 있게 하여 농어촌경제의 균형있는 발전에 기여함을 목적으로 농림수산업자신용보증법에 의하여 설립된 법인으로 D 기금의 관리기관입니다.

나. 소외 주식회사 E (이하 '소외 회사' 라 합니다.)는 소외 F 은행(변경전상호 G, 이하 '소외 은행' 이라 합니다.)으로부터 대출을 받음에 있어 그 대출원리금의 변제를 담보할 목적으로 D 기금의 관리기관인 원고의 업무수탁기관인 F 은행에 그 신용보증을 부탁하였고, 이에 원고의 업무수탁기관인 소외 은행은 2019. 6. 29. 소외 회사와 사이에, 소외 회사가 소외 은행으로부터 대출 받으려는 금원 중 금184,000,000원을 신용보증원금으로 하고, 신용보증기간을 대출일로부터 1년까지로 하는 신용보증약정을 체결하고, 2019. 6. 29. 그에 따른 신용보증서(보증번호 : H)를 소외 은행에 대하여 발행하였다가, 최종적으로 보증기한을 2022. 6. 29. 까지로 각 변경하였습니다.

다. 위 신용보증약정체결시 소의 회사는 원고에게 소의 은행에 대한 원리금상환채무의 이행을 지체하거나, 기한의 이익이 상실되어 원고가 그 상환채무를 대위변제하게 될 때에는 채무자가 대위변제금 및 원고가 정하는 이율에 의한 지연손해금을 가산하여 원고에게 지급하기로 약정을 하였고, 원고가 정한 지연손해금율은 연 8%입니다.

라. 소의 C은 위 신용보증약정체결시 소의 회사에 대한 원고의 채무를 연대보증하였습니다.

## 2. 보증채무이행 등

가. 소의 회사는 소의 은행으로부터 위 보증을 담보로 2019. 6. 29. 기타은전자금대출 명목으로 금230,000,000원을 대출받았으나, 소의 회사는 2022. 5.경부터 대출원리금을 연체하여 오던 중 2022. 6. 30. 대출원리금 연체등으로 인한 신용보증사고가 발생하였으므로, 소의 은행은 원고에게 위 보증으로 인한 보증채무의 이행을 청구하였습니다.

나. 이에 원고는 2022. 9. 20. 소의 은행에 대하여 소의 회사가 연체한 위 보증으로 인한 대출원리금 185,884,360원(=대출원금184,000,000 + 이자1,781,522 + 추가이자102,838원)을 지급함으로써 보증채무를 이행하였습니다.

다. 이로써 원고는 소외 회사 및 인대보증인 소외 C에 대하여 위 보증으로 인한 대위변제금 및 이에 대한 지연손해금등에 대한 구상채권을 취득하였고, 원고의 소외 회사에 대한 구상채권액은 금187,555,865원(= 위 보증으로 인한 대위변제금185,884,360원 + 대지급금393,496원 + 미수보증료 6,049원 + 미수보증료에 대한 과태료 28원 + 미수위약금 620,064원 + 대위변제금에 대한 대위변제일인 2022. 9. 20.부터 2022. 10. 5.까지의 미수손해금651,868원, 2022. 10. 6.기준)입니다.

### 3. 사례행위취소

가. 이 사건 부동산에 관한 처분행위 등

소외 C은 자신 소유의 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 합니다.)에 관하여 외정부지방법원 남양주지원 등기과 2022. 5. 11.자 접수 제53796호로 2022. 5. 10. 매매계약을 원인으로 한 피고 B 명의로 소유권이전등기를 경료하였고, 같은 등기과 2022. 2. 23.자 접수 제22247호로 채권최고액 금45,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 I 명의로 2022. 2. 23. 설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기를 경료하였다가, 2022. 5. 11. 해지를 원인으로 말소하였습니다.

#### 나. 피보전권리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생된 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는바, 이는 채무자가 채권자를 해한다는 사해의사으로써 채권의 공동담보를 감소시키는 것은 형평과 도덕적 관점에서 허용할 수 없다는 채권자취소권 제도의 취지에 근거한 것으로서, 이렇게 볼 때 여기에서의 '채권성립의 기초가 되는 법률관계'는 당사자 사이의 약정에 의한 법률관계에 한정되는 것이 아니고, 채권성립의 개연성이 있는 준법률관계나 사실관계 등을 널리 포함하는 것으로 보아야 할 것이며, 따라서 당사자 사이에 채권 발생을 목적으로 하는 계약의 교섭이 상당히 진행되어 그 계약체결의 개연성이 고도로 높아진 단계도 여기에 포함되는 것으로 보아야 한다고 할 것입니다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42957호 판결).

기초가 되는 법률관계는 위에서 본 바와 같고, 소외 회사는 2022. 5.경부터 소외 은행의 대출원리금을 연체하여 오던 중 2022. 7. 1. 대출원리금 연체로 인한 신용보증사고가 발생하였으므로, 소외 C 이 이 사

건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 근저당권설정등기를 각 경료 할 당시에는 이미 원고는 소외 회사, C에 대한 구상권 행사가 임박하였거나, 장차 원고가 구상권을 행사하게 되는 사태가 발생하리라는 사실에 대한 고도의 개연성이 있다고 할 것입니다.

실제로 그 개연성은 곧 현실화 되어 소외 회사는 원고의 보증채무이행으로 구상채권이 발생하였으므로, 위에서 본 바와 같은 원고의 소외 회사, C에 대한 위 보증으로 인한 구상채권이 이 사건 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 있음은 명백합니다.

#### 다. 사해행위

- (1) 이에 원고는 소외 회사, C에게 구상권을 행사하려 하였으나, 소외 회사의 대표이사로 제임하고 있던 소외 C은 매출부진에 따른 운영자금부족 등으로 인한 대출원리금연체 등으로 인한 신용보증사고 발생을 예견할 수 있던 시점에 원고가 구상권을 행사하게 되는 상황에 직면할 것을 예상하고 이 사건 부동산에 관하여 위와 같은 처분행위를 함으로써 부자력 상태가 더욱 심화 되었으므로 소외 C의 이 사건 부동산에 관한 매매계약 및 근저당권설정계약은 모두 사해행위에 해당됩니다.

(2) 소외 C의 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정계약은 이미 채무초과 상태에 빠져 있는 채무자가 필연적으로 채무자의 일반재산의 감소를 초래하게 되고, 따라서 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되는 것은 명백하고, 결국 원고로서는 소외 C에 대한 채권의 변제를 받을 수 없게 되는 만큼 근저당권설정계약은 채권자인 원고를 해하는 사해행위가 된다 할 것이고(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다43352 판결 등 참조), '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말하는 것으로서 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 뜬재된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다68808 판결 등 참조)고 판시하고 있습니다.

(3) 위에서 본 바와 같이 소외 회사의 대표이사로 재임하고 있던 소외 C은 대출부진으로 인한 운영자금 부족 등으로 인한 대출원리금연체 등으로 인한 신용보증사고 발생으로 원고의 구상권 행사를 예견할 수 있던 시점에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 근저당권설정등기를 각 경료한 점, 소외 C이 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 근저당권설정등기를 각 경료 할 당시에는 이미 채무초과 상태였던 점, 피고 B는 이 사건 부동산에 관하여 2022. 5. 10. 때에

계약을 체결한 다음날인 2022. 5. 11.에 소유권이전등기를 경료한 것은 정상적인 부동산거래 관행으로 볼 수 없고, 피고 B는 2003년생으로 만 19세의 나이에 고액에 해당하는 금115,000,000원에 대한 부동산 거래를 한 것은 소의 C와 평소 거래관계 등으로 잘 알고 지내던 가까운 지인의 자녀로 보여지는 점, 피고 I은 이 사건 부동산에 관하여 3회에 걸쳐 동일한 금액의 채권최고액으로 근저당권설정등기를 경료 하였다가 말소한 것은 소의 C와 거래관계로 평소 잘 알고 지내던 가까운 지인으로 기존채권을 담보할 목적으로 이 사건 근저당권설정등기를 경료한 것으로 보여지는 점 등에 비추어 보면 채무자인 소의 C의 약의는 명백하고, 수익자인 피고 B, I은 약의로 보여지며, 수익자인 피고 B, I의 약의는 특단의 사정이 없는 한 추정 된다 할 것입니다(대법원 1991. 2. 12. 선고 90다16276호 판결 참조).

라. 이에 원고는 채권자취소권을 행사합니다.

#### 4. 원상회복방법

가. ① 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 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 제당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 합니다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조)

② 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 명의로 소유권이전등기가 경료됨과 동시에 피고 I의 2022. 2. 23.자 근저당권설정등기가 2022. 5. 11. 해지를 원인으로 말소되었으므로, 이 사건 부동산에 관한 목적물의 원상회복의무는 법률상 이행불능의 상태에 있다고 보아야 합니다.

③ 이 사건 부동산의 시세는 거래가액인 금115,000,000원이므로, 위 거래에서 말소된 근저당권설정등기의 피담보채무액으로 추정되는 금30,000,000원(채권최고액합계금45,000,000원 중 담보비율 150%감안)을 공제한 잔액 금85,000,000원(115,000,000 - 30,000,000)이 원고의 소외 회사에 대한 구상채권액 보다 소액입니다(후후 말소된 근저당권설정등기의 실제 피담보채무액은 피고 I의 답변서와 금융자료제출명령을 통하여 확정하도록 하겠습니다.).

④ 따라서 소외 C와 피고 B 사이의 이 사건 부동산에 관한 2022. 5. 10.자 매매 계약이 원고의 소외 회사에 대한 구상채권액 중 금 85,000,000원의 범위내에서 사해행위로 취소됨에 따라, 피고 B는 위 가액배상금 85,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 완제일까지 연5%의 비율에 의한 가액배상 금원을 원고에게 지급할 의무가 있습니다.

나. ① 채무자와 수익자 사이의 근저당권설정계약이 사해행위인 이상 그로 인하여 근저당권설정등기가 경박으로 인하여 말소되었다고 하더라도 수익자로 하여금 근저당권자로서의 배당을 받도록 하는 것은 민법 제 406조 제1항의 취지에 반하므로, 수익자에게 그와 같은 부당한 이득을 보유시키지 않기 위하여 그 근저당권설정등기로 인하여 해를 입게 되는 채권자는 근저당권설정계약의 취소를 구할 이익이 있습니다(대법원 1997. 10. 10. 선고 97다8687판결참조).

② 이 사건 부동산에 관하여 피고 B와 2022. 5. 10. 매매계약이 체결된 다음날인 2022. 5. 11.에 피고 B 명의로 소유권이전등기가 경료됨과 동시에 피고 I의 2022. 2. 23.자 근저당권설정등기가 2022. 5. 11. 해지를 원인으로 말소되었으므로, 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정계약이 사해행위인 이상 말소된 근저당권설정등기로 인하여 해를 입게 되는 채권자인 원고는 근저당권설정계약의 취소를 구할 이익이 있습니다.

③ 피고 I는 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정계약이 사해행위로 취소됨에 따라 근저당권설정등기를 말소하면서 지급받은 채권최고액 중 실제 피담보채권액에 해당하는 금30,000,000원(담보비율 150%) 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 완제일까지 연5%의 비율에 의한 가액배상 금원을 원고에게 지급할 의무가 있습니다.

## 5. 결 론

그렇다면 이 사건 부동산에 관한,

가. 피고 B의 2022. 5. 10.자 매매계약이 금85,000,000원의 범위 내에서 사해행위로 취소됨에 따라 피고 B는 원고에게 금85,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있으며,

나. 피고 I의 2022. 2. 23.자 근저당권설정계약이 사해행위로 취소됨에 따라 피고 I은 근저당권설정등기의 말소로 취득한 금30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있습니다.

이에 원고는 청구취지와 같은 판결을 구하기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.

[별지]

## 부동산목록

(1동의 건물의 표시) 경기도 남양주시   다세대  동[도로명주소] 경기도 남양주시 벽돌조 슬래브지붕 3층 다세대주택  다세대  동

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호 : 

구 조 : 벽돌조

면 적 : 제3층  호 49.20㎡

(대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 경기도 미곡시  대 240㎡

대지권의 종류 : 1 소유권대지권

대지권의 비율 : 240분의 40

- 이 상 -

