

서울북부지방법원 2023. 1. 12 선고 2022가단121206 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박희성

피 고 B

변 론 종 결 2022. 12. 8.

판 결 선 고 2023. 1. 12.

## 주 문

1. 피고와 C 사이에 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 9. 13. 체결된 증여계약을 26,997,992원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 26,997,992원 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. 청구의 표시 : 별지2 청구원인 및 변경된 청구원인 기재와 같다.
2. 적용법조 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

판사 임윤한

## 별지1

## 부동산 목록

## (1동의 건물의 표시)

서울특별시 서대문구

[도로명주소] 서울특별시 서대문구

철근콘크리트조슬래브위기와지붕3층연립주택

1층 내지 3층 각 399.12㎡, 지층 399.12㎡

## (대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 서대문구

대 1146㎡

## (전유부분의 건물의 표시)

제1층 호 철근콘크리트조 46.74㎡, 지하실 호 17.53㎡

## (대지권의 표시)

1 소유권대지권 1146분의 36.79

1 소유권대지권 1146분의 13.80 ㎡.

## 별지2

## 청 구 원 인

## 1. 당사자의 관계

원고는 소의 C (주민등록번호 1 생략)

에 대하여 양수금 채권을 가지고 있는 '채권자'이고, 위 C  
은 위 양수금 채무의 '채무자'이며, 피고는 자해행위로서 위 C 소유의  
별지 목록 기재 부동산을 증여받은 약의의 '수익자'입니다.

## 2. 이 사건의 발생경위

## 가. 양수금채권(피보전채권)의 존재

소의 D (주)는 2017. 10. 30. 위 C에게 금 3,000만 원을 계  
약만료일 2020. 12. 28. 대출이율 및 연체이율 각 인 27.9%로 하여 대여해  
주었습니다(갑 제1호증 대부거래계약서 참조).

그런데 위 C은 위 차용금에 대한 이자를 연체하기 시작하였고, 위  
D (주)는 2019. 12. 16. 원고에게 C에 대한 위 채권을 양도하였습  
니다(갑 제2호증의 1, 2 각 자산양수도계약서, 채권양도통지서 참조).

원고는 이후 위 C을 상대로 위 양수금 지급 청구의 소를 제기하였고  
(서울서부지방법원 2020가소390633), 2020. 10. 22. 원고 승소의 판결이 선  
고되었으며, 2020. 11. 12. 확정되었습니다(갑 제3호증 판결 참조).

따라서 위 미지급 양수금 채권과 관련하여 C은 원고에게 금  
35,971,753원 및 그 중 금 19,452,969원에 대하여 2022. 4. 9.부터 다 갚는

날까지 연 27.9%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있습니다(갑 제4호 증 채권계산서 참조).

#### 나. 사해행위 및 사해의사의 존재

위 C은 2018. 9. 13. 자신의 소유이던 별지 목록 기재 부동산을 피고에게 증여하였고, 같은 날 피고 명의로 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었습니다(갑 제5호증 등기사항전부증명서 참조).

대법원은 ‘증여행위의 사해성’과 관련하여,

“채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 무상양도하거나 일부 채권자에게 대물변제로 제공하였다면, 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다”(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결).

“특정한 채권에 대한 공동 연대보증인 중 1인이 다른 공동 연대보증인에게 재산을 증여하여 특정채권자가 추급할 수 있는 채무자들의 총 책임재산에는 변동이 없다고 하더라도, 재산을 증여한 연대보증인의 재산이 감소되어 그 특정한 채권자를 포함한 일반채권자들의 공동담보에 부족이 생기거나 그 부족이 심화된 경우에는, 그 증여행위의 사해성을 부정할 수는 없다”(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결)라고 판시하고 있습니다.

C은 위 부동산 외에는 다른 재산을 보유하고 있지 않는 듯 한데, 사실상 위 부동산이 유일한 소유 재산입니다.

채무조과 상태에 있던 C은 자신의 유일한 재산을 아무런 대가를 받지  
도 않고 피고에게 증여하였는 바, C의 2018. 9. 13.자 증여는 다른 특  
별한 사정이 없는 한 사해행위에 해당됩니다.

또한 대법원은 '채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당하는 경우 수익  
자 또는 전득자가 악의라는 점은 채권자에게 입증책임이 있는 것이 아니  
라 수익자 또는 전득자가 자신이 선의라는 사실을 입증할 책임이 있다'고  
하든 바(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다51908 판결 등 참조),

수익자인 피고는 자신이 선의라는 사실을 입증할 책임이 있습니다.

#### 다. 사해행위의 취소 및 원상회복

따라서 위 부동산에 대한 C 및 피고 사이의 위 증여계약은 사해  
행위로서 취소되어야 마땅합니다.

그런데 위 부동산은 사해행위 이전인 ① 2010. 7. 15 '채권최고액 금  
130,000,000원', '근저당권자 E' 조합, ② 2018. 3. 14 '채권  
최고액 금 30,000,000원', '근저당권자 F' 주식회사'인 각 근저당권  
이 설정되어 있었다가,

사해행위 이후인 2019. 6. 24. 위 근저당권은 모두 말소되었습니다(갑 제5  
호증 참조).

따라서 본 건은 사해행위취소의 원상회복 방법으로서 '원물반환'이 불가하거나 곤란한 경우이므로, 원고는 2022. 4. 8.까지 원리금채권액인 금 35,971,753원을 한도로 '가액반환'청구를 하도록 하겠습니다.

### 3. 결론

이상과 같은 이유로 원고의 이 사건 청구를 인용하여 주시기 바랍니다.

### 변경된 청구원인

**1. 기 제출한 소장**의 기재 내용을 본 청구취지 및 청구원인 변경 신청서와 모순되지 않는 한 원용합니다.

### 2. 원고의 피보전채권액

이 사건 소장에서 밝힌 바와 같이, 원고가 채무자인 소외 C에게 가지는 채권액은 2022. 4. 8. 기준 35,971,753원입니다(갑 제4호증 채권계산서 참조).

### 3. 채무자인 소외 C의 무자력

가. 법원행정처의 2022. 7. 13.자 회신에 의하면,

채무자인 소외 C은 2017. 9. 1.부터 이 사건 사해행위 당시(2018. 9. 13.)를 거쳐 조희일 현재까지의 사이에,

소장에 첨부된 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 합니다) 이외에도(갑 제5호증 등기사항전부증명서 참조),

아래와 같은 부동산을 더 소유한 기록이 있습니다.

| 조희 기간 내의 채무자 재산목록 |              |    |
|-------------------|--------------|----|
| 별지                | 소장에서 언급된 부동산 | 참조 |

| 목적         |                                                                                    |       |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1          | 서울특별시 서대문구 G<br>월근로크리드즈 슬렉브위거외지장 3층 원임주택<br>제1층 H 호 월근로크리드즈 46.74㎡, 지하실 I 호 17.53㎡ | 갑 5   |
| 새로 발견된 부동산 |                                                                                    |       |
|            | 전라남도 신안군 J 답 1144㎡                                                                 | 갑 6-1 |
|            | 전라남도 신안군 K 전 1398㎡                                                                 | 갑 6-2 |

새로 발견된 위 부동산 중 J 토지에 관하여는 C 이 이 사건 사해행위일(2018. 9. 13.) 이후인 2019. 4. 30. 소외 L 에게 거래가 3,000만 원으로 매각하였으나(갑 제6호증의 1 등기사항전부증명서 참조),

그 거래가를 반영하더라도 아래 나. 항에서 확인되는 바와 같이 이 사건 사해행위 당시 다수의 채무로 인하여 채무 초과 상태였으며,

K 토지에 관하여는 C 이 이 사건 사해행위일(2018. 9. 13.) 이전인 2018. 5. 5. 소외 M 에게 거래가 6,760만 원으로 매각하였으므로(갑 제6호증의 2 등기사항전부증명서 참조),

이 사건 사해행위 당시에는 일반채권자를 위한 책임제한이 아니었습니다.

대법원은 '유일한 부동산 중여행위의 사해성' 과 관련하여,

“채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금  
전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정  
이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의  
사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 배수하거나 이전받은 자가 악의가  
없었다는 입증책임은 수익자에게 있다고 할 것이다.” 라고 판시하였으므  
로(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결 참조),

채무자의 사해의사는 추정되고, 이를 배수한 수익자에게 악의가 없었다  
는 입증책임이 있습니다.

나. 아울러, N의 2022. 7. 5.자 회선에 의하면,

채무자인 소의 C은 이 사건 사해행위 당시(2018. 9. 13.)

| N에 등재된 다른 채권자의 채권액 원금   |                     |                     |           |               |
|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------|---------------|
| 순번                      | 채무의 발생일<br>또는 연체발생일 | 사유 발생 당시<br>채무의 원금액 | 채권자       | 참조            |
| 1                       | 2018. 09. 18.       | 100,000,000원        | E<br>구회지정 | 개인대출정보 변동문 5쪽 |
| 2                       | 2018. 09. 27.       | 4,122,000원          | O 은행      | 개인대출정보 변동문 5쪽 |
| 3                       | 2018. 09. 27.       | 7,800,000원          | O 은행      | 개인대출정보 변동문 5쪽 |
| 4                       | 2019. 05. 31.       | 3,600,000원          | P 은행      | 개인대출정보 변동문 5쪽 |
| 이 사건 사해행위 당시 원고의 채권액 원금 |                     |                     |           |               |
| 순번                      | 채무의<br>상정일          | 사유 발생 당시<br>채무의 원금액 | 참조        |               |

|    |               |              |              |
|----|---------------|--------------|--------------|
| 5  | 2022. 04. 08. | 19,452,969원  | 갑 제4호증 제권계산서 |
| 합계 |               | 134,974,969원 |              |

[위 회답서 중 ‘개인대출정보 변동분 조회 5, 9쪽’ 참조, 회답서 중 ‘개인대출정보 변동분 조회’에 기재된 금액은 이 사건 사해행위 이전에 채무 또는 연체가 발생하여 변동·통보일자까지 미변제된 채무의 원금이므로, 연체이자 등을 포함한 실제 채무액은 훨씬 다액입니다.]

등 합계 금 134,974,969원을 초과하는 채무를 부담하고 있었습니다.

다. 따라서 채무자인 소외 C는 이 사건 사해행위 당시(2018. 9. 13.) 이 사건 부동산 외에는 별다른 적극재산 없이 여러 채무를 부담하고 있어 사실상 채무 초과 상태이었던 것입니다.

그럼에도 소외 C는 자신의 적극재산 중 83%〔이 사건 부동산의 2020년 실거래가 155,000,000원 / (이 사건 부동산의 2020년 실거래가 155,000,000원 + J 토지의 2019년 거래가 30,000,000원) × 100〕를 초과할 정도로 절대적인 비중을 차지하는 이 사건 부동산을 무상으로 이전한바, 그로 인해 소외 C는 무자력 상태에 빠졌거나 그 상태가 더욱 심화되었다고 할 것입니다.

채무자인 소외 C와 수익자인 피고는 이 사건 사해행위 당시 법률상 부부인 것으로 확인됩니다(을 제7호증 혼인관계증명서 C 참조).

#### 4. 책임재산의 범위

가. 이 사건 소장에서 밝혔듯이 이 사건 부동산에 관하여,

이 사건 사해행위 이전인

㉠ 2010. 7. 15. 접수 제24623호로 '채권최고액 1억 3,000만 원', '채무자 C', '근저당권자 E' 조합' 인 근저당권설정등기(갑5의 을구 7번 참조)

㉡ 2018. 3. 14. 접수 제7791호로 '채권최고액 3,000만 원', '채무자 C', '근저당권자 F' 주식회사' 인 근저당권설정등기(갑 5의 을구 8번 참조)

가 마쳐졌었으나,

이 사건 사해행위 이후인

2019. 6. 24. 모두 말소되었습니다(갑 제5호증 등기사항전부증명서 참조).

따라서 원고는 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법으로 '가액배상' 청구를 하도록 하셨습니다.

나. 이 사건 부동산의 실거래가가 2020. 12. 1. 기준으로 155,000,000원이었으므로(갑 제8호증 실거래가 2020년 참조),

이 사건 부동산의 현재 시가는 155,000,000원 이상으로 추인됩니다.

이 사건 사해행위 당시(2018. 9. 13.) 이 사건 부동산에 관한 피담보채무액을 공제한 이 사건 부동산 가액을 산정하면,

| 우선변제권 있는 채권액을 공제한 부동산 가액 |                                                                                    |                    |                             |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| 별지 목록                    | 대상 부동산                                                                             | 대상 부동산의 시가         | 참조                          |
| 1                        | 서울특별시 서대문구 G<br>철근콘크리트조슬래브위기하지장3층연립주박<br>제1층 H 호 철근콘크리트조 46.74㎡,<br>지하실 I 호 17.53㎡ | 155,000,000원       | 감 제8호등<br>실거래가 2020년        |
| 순번                       | 우선변제권 있는 채권의 내용                                                                    | 사해행위 당시의<br>채무액 공제 | 참조                          |
| 1                        | 근저당권 채권최고액 130,000,000원<br>근저당권자 E 조합<br>2010. 7. 15. 접수 제24623호                   | -100,000,000원      | E 조합<br>의 2022. 6. 24.자 회신  |
| 2                        | 근저당권 채권최고액 30,000,000원<br>근저당권자 F 주식회사<br>2018. 3. 14. 접수 제7791호                   | -28,002,008원       | F 주식회사의<br>2022. 7. 12.자 회신 |
| 합계                       |                                                                                    | 26,997,992원        |                             |

이므로, 위 피담보채무액을 공제한 이 사건 부동산 가액은 적어도 26,997,992원입니다.

따라서 위 부동산 가액 26,997,992원이 채무자인 소의 C의 일반채권자들을 위한 공동담보에 해당하는 책임재산 부분입니다.

**다.** 원고는 위 책임재산 부분과 원고가 밝힌 피보전채권액(2022. 4. 8. 기준 35,971,753원) 중 더 적은 금액인 26,997,992원의 범위 내에서 이 사건 사행위를 취소하고 가액배상 청구를 하도록 하겠습니다.

#### **5. 결 론**

따라서 원고의 이 사건 청구를 인용하여 주시기 바랍니다.

