

전주지방법원 정읍지원 2023. 2. 14 선고 2021가단14579 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 신용보증기금  
소송대리인 법무법인 세상  
담당변호사 진현덕

피 고 A  
소송대리인 법무법인 지엘  
담당변호사 채규달  
변 론 종 결 2022. 12. 20.  
판 결 선 고 2023. 2. 14.

## 주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 1. 22. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 정읍지원 2021. 1. 25. 접수 제2455호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 신용보증계약의 체결 및 대출

- 1) 원고는 2018. 2. 20. B과 사이에, B이 C은행 정읍지점(이하 'C은행'이라 한다)으로부터 받을 대출금 채무에 관하여 보증금액을 90,000,000원, 보증기한 2019. 2. 19.로 하는 내용의 신용보증약정(이하 '이 사건 보증약정'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) B은 2018. 3. 7. 이 사건 보증약정에 따라 신용보증서를 발급받아 C은행으로부터 100,000,000원을 대출받았다.
- 3) 그 후 원고와 B은 이 사건 보증약정의 보증금액을 85,500,000원으로 변경하면서 이 사건 보증약정의 보증기한을 2021. 5. 28.로 연장하였다.

나. 원고의 대위변제로 인한 구상금채권의 발생

- 1) 2021. 3. 17. 이 사건 보증약정에서 정하고 있는 신용보증사고가 발생하였다. 2) 이에 원고는 이 사건 보증약정에 따라 2020. 9. 22. B을 대위하여 C은행에 대출 원리금 86,411,148원을 변제하였다.
- 3) 원고는 B을 상대로 전주지방법원 2021차전5114호로 위 대위변제금 등에 대한 구상금을 청구하는 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2021. 6. 2. "B은 원고에게 86,568,674원 및 그 중 86,411,148원에 대하여 2021. 5. 24.부터 이 사건 지급명령결정 정본 송달일까지는 연 8%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금 및 독촉절차비용을 지급하라."는 내용의 지급명령을 하였으며, 이 지급명령은 2021. 9. 10. 확정되었다.

다. 매매계약 및 소유권이전등기

1) B은 2021. 1. 22. 자신의 유일한 부동산인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 함)을 자신과 형제관계에 있는 D의 남편인 피고에게 대금 60,000,000원에 매도하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) B은 2021. 1. 25. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 전주지방법원 정읍지원 2021. 1. 25. 접수 제2455호로 피고에게 마쳐주었다.

3) 피고는 위 매매대금 60,000,000원 중 38,000,000원은 이 사건 부동산에 설정되어 있는 근저당권의 피담보채무를 인수하는 것으로 갈음하였고, 나머지 22,000,000원은 피고가 2021. 1. 25. D 명의 계좌에서 송금받은 22,000,000원을 같은 날 다시 B 명의 계좌로 송금하는 방식으로 지급하였다.

4) 이 사건 매매계약 체결 당시 B은 이 사건 부동산 외에 경제적으로 가치가 있는 별다른 재산은 없었고, C은행, E조합, 각종 거래처 등에 대한 채무로 인하여 적극재산보다 소극재산이 더 많은 채무초과 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 6호증, 을 2, 7, 8호증의 각 기재, 이 법원의 F감정평가사사무소에 대한 시가감정축탁 결과, 이 법원의 정읍시장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

## 2. 사해행위취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

### 가. 피보전채권

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 참조).

2) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 보증약정

체결 후 이 사건 보증약정의 보증기간 중에 이 사건 매매계약이 체결된 점, ② 이 사건 매매계약 체결일로부터 불과 약 2개월 후에 이 사건 보증약정에서 정한 신용보증사고가 발생한 점, ③ 이 사건 매매계약 체결 당시 B이 채무초과 상태에 있었던 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 위 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고 위 구상금채권이 성립하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 존재하였으며, 실제로 가까운 장래에 위 개연성이 현실화되어 구상금채권이 성립하였다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 B에 대한 위 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

#### 나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 원칙적으로 사해행위가 된다고 할 것이지만(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조), 그 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거들과 아울러 을 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ①이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산은 B 소유의 유일한 부동산이었던 점, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 B은 C은행, E조합, 각종 거래처 등에 대한 채무로 인하여 적극재산보다 소극재산이 더 많은 채무초과 상태였던 점, ③ 피고가 B에게 매매대금으로 지급한 22,000,000원 중 일부가 E조합 또는 B의 거래처에 송금되어 B의 일부 채권자에 대한 변제에 충당된 사실은 인정되나, 이 사건 매매계약의 매매대금이 60,000,000원으로서 이 법원의 F감정평가사사무소에 대한 시가감정촉탁 결과에 의한 이 사건 매매계약 체결일 기준 시가인 71,200,000원에 미치지 못하는 점, ④ 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야

하는데(대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다93790 판결 등 참조), 이 법원의 F감정평가사사무소에 대한 시가감정촉탁 결과에는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 사정은 엿보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 피고가 B와 체결한 이 사건 매매계약은 다른 채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위가 되고, B의 사해의사도 추정되며, 피고 역시 이 사건 매매계약을 체결함으로써 원고와 같은 일반채권자의 공동담보에 부족을 초래하게 됨을 인식하고 있었음이 추정된다.

3) 따라서 원고는 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복을 구할 수 있다.

### 3. 피고의 항변에 관한 판단

#### 가. 피고의 항변 요지

피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 같은 채권자를 해함을 알지 못한 선의의 수익자였으므로, 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매계약의 취소를 구할 수 없다.

#### 나. 판단

1) 사해행위취소소송에서 수익자에게 자신이 선의라는 사실을 증명할 책임이 있고, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하며, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조). 또한 사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다21252 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 ① 이 사건

매매계약의 매매대금 60,000,000원은 이 사건 부동산의 당시 시가라고 할 수 있는 감정평가액 71,200,000원보다 옴가인 점, ② 피고는 자신의 아내인 D와 형제관계에 있는 B로부터 이 사건 부동산을 매수하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 점, ③ 피고는 자신 또는 자신의 아내인 D이 운영하는 음식점 직원들의 숙소로 이 사건 부동산을 사용할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장하나, 이 사건 매매계약 체결일 및 이 사건 소유권이전등기 완료일로부터 상당한 기간이 경과한 2022. 9. 14. 현재까지도 이 사건 부동산에 B의 처 및 자녀들이 거주하고 있는 사실을 인정하고 있는 점 등에 비추어, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약의 내용 및 체결 경위, 이 사건 매매계약 체결 이후의 정황이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없는 정상적인 거래관계여서 사해행위 당시 수익자인 피고가 선의라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 B에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면, 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 함철환

별지