

서울북부지방법원 2023. 6. 16 선고 2022나34587 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원고, 피항소인 A재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인(유한) 정진

담당변호사 이해수

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 시월

담당변호사 류인규, 박아영, 윤서연

소송복대리인 변호사 권우상, 이지승

변 론 종 결 2023. 5. 26.

판 결 선 고 2023. 6. 16.

제1 심판결 서울북부지방법원 2022. 4. 26. 선고 2021가단123366 판결

## 주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 D 사이에 서울 성북구 C 대 69㎡에 관하여 2021. 5. 11. 체결된 매매계약을 619,340,500원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 619,340,500원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

#### 가. 주위적 청구

① 서울 성북구 C 대 69㎡에 관하여, 피고와 D 사이에 2021. 5. 11. 체결된 매매계약을 취소한다.

② 피고는 D에게 서울북부지방법원 등기국 2021. 5. 14. 접수 제102671호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

#### 나. 예비적 청구

① 서울 성북구 C 대 69㎡에 관하여, 피고와 D 사이에 2021. 5. 11. 체결된 매매계약을  
623,170,000원의 한도 내에서 취소한다.

② 피고는 원고에게 623,170,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지  
연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(원고는 당심에서 청구를 일부 감축하고, 예비적 청구를 추가하였으나, 사해행위취소소송에서의  
소송물은 사해행위취소권 및 원상회복청구권이고, 원상회복의 구체적인 모습인 원물반환청구와  
가액배상청구는 공격방법에 불과하며, 위 예비적 청구는 주위적 청구를 질적으로 일부 감축하여 하는  
청구에 지나지 아니할 뿐, 그 목적물과 청구원인은 주위적 청구와 완전히 동일하여 소송상의 예비적  
청구라고는 볼 수 없으므로, 단지 공격방법을 달리하는 주장으로만 보고 이를 판단하기로 한다).

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 서울 성북구 E 일대 3,435㎡를 사업구역으로 하여 재건축정비사업을 시행하기 위하여 설립된 조합이고, D는 2009. 2. 16.부터 2013. 5경까지 원고의 조합장이었던 사람이며, 피고는 D와 1973. 6. 20.부터 2013. 7. 12.까지 혼인관계에 있었던 D의 전 배우자이다.

나. 원고는 D를 상대로 서울중앙지방법원 2020가합512608호로 D가 조합장으로 근무하던 기간에 한 횡령행위에 대하여 손해배상을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 2021. 5. 27. 'D와 G1)은 공동하여 원고에게 387,077,264원 및 그 중 158,697,334원에 대하여는

2011. 9. 8.부터, 21,000,000원에 대하여는 2011. 9. 21.부터, 207,379,930원에 대하여는 2011. 10. 11.부터 D는 각 2020. 3. 26.까지, G은 각 2020. 3. 20.까지 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'라는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2021. 6. 4. 확정되었다(이하 '선행 판결'이라 하고, 위 판결에서 확정된 채권을 '이 사건 채권'이라 한다). 선행 판결에 따라 별지 표1 기재와 같이 계산한 D의 원고에 대한 채무원리금은 2023. 5. 18. 기준으로 697,789,731원이다.

다. D는 2021. 5. 14. 이혼한 전처인 피고에게 서울 성북구 C 대 69㎡(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)를 819,340,500원에 매도하고(이하, '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 위 매매를 원인으로 하여 서울북부지방법원 등기국 2021. 5. 14. 접수 제102671호로 피고 앞으로 소유권이전등기(이하, '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. 한편, D는 이 사건 부동산에 관하여, 2011. 5. 9. G에게 채권최고액을 4억 원으로 하는 근저당권을, 2013. 8. 8. O에게 채권최고액을 1억 원으로 하는 근저당권을, 2013. 8. 8. P에게 채권최고액을 1억 원으로 하는 근저당권을 각 설정해주었다.

마. D는 2021. 5. 14. 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주기 전에 O, P에게 각 146,992,627원을 지급하였고, O, P는 같은 날 자신들의 근저당권을 각각 말소하였다.

바. 피고는 G을 상대로 서울북부지방법원 2021가합24152호로 위 근저당권의 피담보채무가 존재하지 않음을 이유로 그 근저당권의 말소를 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2023. 4. 27. 원고 승소 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그즈음 확정되었다.

사. 이 사건 매매계약 당시 D의 적극재산으로는 2020. 8. 20. 기준 819,340,500원2) 상당의 이

사건 부동산과 2018년경 기준 52,169원 상당의 충주시 H건물 I호 중 532,350분의 369 지분이 존재하고3), 소극재산으로는 1,423,095,301원(= O에 대한 채무 146,992,627원 + P에 대한 채무 146,992,627원 + 원고에 대한 채무 604,382,155원4) + 피고에 대한 채무 524,727,892원5)) 상당의 채무가 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 7 내지 10호증, 을 제1, 13, 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심법원의 우정사업본부장에 대한 사실조회결과, 당심의 S도시환경정비사업조합장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

## 2. 사해행위취소권의 성립

### 가. 피보전채권의 존부

위 인정사실에 따르면, 이 사건 채권은 사해행위로 지목된 이 사건 매매계약 이전에 D의 횡령에 의한 불법행위로 발생한 것이므로 이 사건 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사하기 위한 피보전채권이 될 수 있다.

### 나. 사해행위 및 사해의사의 존부

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 D는 소극재산이 적극재산보다 많은 채무초과 상태에 있었던 사실과 D의 적극재산은 52,169원 상당의 충주시 H건물 I호 중 532,350분의 369 지분과 이 사건 부동산뿐인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 충주시 H건물 I호 중 532,350분의 369 지분은 경매가 진행 중이고 그 과정에서 평가된 감정평가액이 위 액수에 불과하여 실질적으로 D의 채권자에 대한 공동담보로서의 가치가 거의 없었으므로 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산을 D의 유일한

재산으로 보아야 한다. 따라서 채무초과 상태에 있는 D가 자신의 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당하고, D의 사해의사는 추정된다.

#### 다. 피고의 선의 여부

피고는, D와 2013. 7. 12.에 이미 이혼하여 재산상황을 자세히 알지 못하고, D에 대하여 가지고 있는 채권으로 2017. 1.경 이 사건 부동산에 대한 채권가압류를 신청해두었다가 강제집행을 하려고 했으나 이 사건 부동산에 무허가 건물이 존재하여 경매가 어려워 이 사건 부동산을 매수하게 된 것으로, D에게 정상적인 매매대금을 모두 지급하여 선의라고 주장한다.

사해행위취소소송에서 수익자의 악의가 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 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 비추어 합리적으로 판단하여야 한다. 나아가 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 참조).

살피건대, 이 사건 매매계약이 D의 채권자들을 해하는 사해행위에 해당하므로, 수익자인 피고의 악의는 추정되고, 갑 제7호증, 을 제2 내지 4, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 악의의 추정을 뒤집고 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 선의이었음을 인정하기에 부족하다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

1) 피고는 D와 1973. 6. 20. 결혼한 이후 40년 이상 부부로 살아오다가 D가 원고 조합의 조합장으로 재직 중 2013. 5. 16. 뇌물죄로 징역 3년 6월 및 벌금 5,000만 원을 선고받자 그 직후인 2013. 7.

12. 이혼하였다. 피고는 D에 대한 채권이 2015. 2. 23., 2015. 7. 3., 2017. 1. 4.에 발생하였다고 주장하는데 이는 모두 피고가 D와 이혼한 이후이다. 또한 피고는 D에게 3억 원이 넘는 돈을 별다른 담보 없이 빌려주었다. 이러한 사정을 감안하면 피고와 D는 이혼 후에도 계속하여 친밀한 관계를 유지하였던 것으로 보인다.

2) 이 사건 매매계약은 원고의 D에 대한 위 서울중앙지방법원 2020가합512608 사건의 변론종결일인 2021. 4. 15.과 판결선고일인 2021. 5. 27.의 사이인 2021. 5. 11.에 이루어졌는데, 시기적으로 D는 원고의 집행을 면탈하기 위하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 볼 여지가 크다.

3) 게다가 원고의 피보전채권은 D가 조합장으로 근무하면서 원고의 재산을 횡령하는 불법행위를 한 것에 기인한 손해배상채권인데, 피고는 D가 위와 같이 조합장으로 근무할 때 함께 생활하였고, 이후 D가 조합장 시절의 행위로 인하여 받게 된 형사재판의 진행상황에 관하여도 비교적 상세히 알고 있었을 것으로 보인다. 따라서 피고는 D가 원고에 대하여 위 손해배상채무를 부담한다는 것을 알고 있었을 것이고 이 사건 매매계약이 다른 채권자들의 공동담보를 부족하게 하는 것이어서 채권자를 해할 것이라는 점도 알고 있었을 것으로 보인다.

4) D는 이 사건 부동산을 부동산중개인을 통한 통상적인 매매방식이 아닌 개인 간 거래로써 피고에게 매도하였다.

5) 나아가 피고는 2015.경부터 D에게 금전을 대여하여 주어 398,100,000원의 채권을 가지고 있고, 2020. 3.경 D를 상대로 의정부지방법원 2020가합503호로 위 원금과 이자를 청구하는 소를 제기하여 승소의 확정판결을 받았다고 주장하나, ① 피고가 제출한 영수증(을 제3호증의 1, 2)은 피고가 검찰청 또는 법원에 금원을 입금한 영수증에 불과할 뿐이고, 또 다른 영수증(을 제3호증의 3)은 N6) 이 원고 조합에 금원을 지급했다는 영수증에 불과할 뿐이어서 이들 자료만으로는 피고가 D에게 실제로 금원을 대여한 것인지가 불분명한 점, ② 2015. 3. 23. 차용증(을 제2호증의 1)과 2015. 7. 3. 차용증(을 제2호증의 2) 하단에는 ‘2017. 1. 5.에 D의 무인이 날인되었다’라는 교도관의 무인확인원이 존재하는바, 이를 통해 위 2개의 차용증은 날짜를 소급하여 작성된 것으로 보이는 점, ③ 피고와 D가 위와 같이 특수관계에 있는 점, ④ 위에서 본 것처럼 이혼한 전처가

전남편에게 별다른 담보도 없이 거액을 대여하였다는 것을 쉽게 납득하기 어려운 점, ⑤ 위 의정부지방법원 2020가합503호 판결이 무변론 승소 판결인 점 등에 비추어 보면 피고의 D에 대한 대여금 채권 자체도 허위의 가능성이 상당하여 보인다.3. 사해행위취소의 범위와 원상회복의 방법

#### 가. 이 사건 매매계약의 일부 취소 및 가액배상의 범위

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립하고, 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, 사해행위의 취소는 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도와 채권자인 원고의 피보전채권의 각 범위 내에서 그중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관한 O, P 명의의 근저당권설정등기가 말소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에 대하여 이 사건 부동산의 가액에서 위 각 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 이 사건 피보전채권액 중 적은 금액의 한도에서 이 사건 매매계약의 일부 취소 및 이에 따른 원상회복으로 가액배상을 구할 수 있다.

#### 나. 사해행위 목적물의 공동담보가액

이 사건 부동산의 2020. 8. 20. 기준 시가가 819,340,500원이고, 사해행위 이후 말소된 O, P 명의의 각 근저당의 채권최고액이 각 1억 원인 사실, 이 사건 부동산에 설정되어 있던 G의 근저당권은 그 피담보채무가 존재하지 않는다는 판결이 선고되어 확정된 사실은 앞서 본 바와 같고, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산의 가격은 이 사건 변론 종결일 현재에도 동일할 것으로 추인되므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 이 사건 부동산의 변론종결 당시의 가액 819,340,500원에서 위 O, P의 근저당권의 채권최고액 2억 원을 공제한 619,340,500원이 된다.

#### 다. 원고의 피보전채권액과 공동담보가액의 비교

사해행위취소의 범위는 특별한 사정이 없는 한 취소채권자의 채권액을 한도로 하는 것이어서 가액배상의 방법으로 원상회복을 하는 경우 그 배상액 역시 취소채권자의 채권액 범위 내로 제한되는바, 원고가 구하는 바에 따라 2023. 5. 18. 기준으로 원고의 D에 대한 채권의 원리금은 697,789,731원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 가액배상은 원고의 피보전채권액과 이 사건 부동산의 공동담보가액 중 적은 액수인 이 사건 부동산의 공동담보가액 619,340,500원으로 제한된다.

#### 라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약을 619,340,500원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 619,340,500원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 주문과 같이 변경한다.

재판장    판사 이동욱, 판사 위수현, 판사 안민주

별지

표 1

| 순<br>번 | 원금(원)       | 시작일              | 종료일             | 이<br>율<br>(%) | 총일수  | 기간이자<br>(원) | 원리금<br>합계(원) |
|--------|-------------|------------------|-----------------|---------------|------|-------------|--------------|
| 1      | 158,697,334 | 2011. 9.<br>8.   | 2020. 3.<br>26. | 5             | 3123 | 67,892,023  |              |
| 2      |             | 2020. 3.<br>27.  | 2023. 5.<br>18. | 12            | 1148 | 59,896,286  |              |
| 3      | 21,000,000  | 2011. 9.<br>21.  | 2020. 3.<br>26. | 5             | 3110 | 8,946,575   |              |
| 4      |             | 2020. 3.<br>27.  | 2023. 5.<br>18. | 12            | 1148 | 7,925,917   |              |
| 5      | 207,379,930 | 2011. 10.<br>11. | 2020. 3.<br>26. | 5             | 3090 | 87,781,367  |              |
| 6      |             | 2020. 3.<br>27.  | 2023. 5.<br>18. | 12            | 1148 | 78,270,299  |              |
| 합<br>계 | 387,077,264 |                  |                 |               |      | 310,712,467 | 697,789,731  |

표2

| 순<br>번 | 원금(원)       | 시작일              | 종료일             | 이<br>율<br>(%) | 총일수  | 기간이자<br>(원) | 원리금<br>합계(원) |
|--------|-------------|------------------|-----------------|---------------|------|-------------|--------------|
| 1      | 158,697,334 | 2011. 9.<br>8.   | 2020. 3.<br>26. | 5             | 3123 | 67,892,023  |              |
| 2      |             | 2020. 3.<br>27.  | 2021. 5.<br>14. | 12            | 414  | 21,600,228  |              |
| 3      | 21,000,000  | 2011. 9.<br>21.  | 2020. 3.<br>26. | 5             | 3110 | 8,946,575   |              |
| 4      |             | 2020. 3.<br>27.  | 2021. 5.<br>14. | 12            | 414  | 2,858,301   |              |
| 5      | 207,379,930 | 2011. 10.<br>11. | 2020. 3.<br>26. | 5             | 3090 | 87,781,367  |              |
| 6      |             | 2020. 3.<br>27.  | 2021. 5.<br>14. | 12            | 414  | 28,226,397  |              |
| 합<br>계 | 387,077,264 |                  |                 |               |      | 217,304,891 | 604,382,155  |

표3

| 순<br>번 | 원금(원)       | 시작일             | 종료일             | 이<br>율<br>(%) | 총일수  | 기간이자(원)     | 원리금<br>합계(원) |
|--------|-------------|-----------------|-----------------|---------------|------|-------------|--------------|
| 1      | 48,100,000  | 2015. 7.<br>4.  | 2020. 3.<br>24. | 5             | 1726 | 11,372,684  |              |
| 2      |             | 2020. 3.<br>25. | 2021. 5.<br>14. | 12            | 416  | 6,578,498   |              |
| 3      | 50,000,000  | 2015. 3.<br>24. | 2020. 3.<br>24. | 5             | 1828 | 12,520,547  |              |
| 4      |             | 2020. 3.<br>25. | 2021. 5.<br>14. | 12            | 416  | 6,838,356   |              |
| 5      | 300,000,000 | 2017. 1.<br>5.  | 2020. 3.<br>24. | 5             | 1175 | 48,287,671  |              |
| 6      |             | 2020. 3.<br>25. | 2021. 5.<br>14. | 12            | 416  | 41,030,136  |              |
| 합<br>계 | 398,100,000 |                 |                 |               |      | 126,627,892 | 524,727,892  |

- 1) G은 원고 조합이 시행하던 공사장의 현장소장이었다.
- 2) 주식회사 Q의 평가액 815,511,000원과 주식회사 R의 평가액 823,170,000원의 평균액이다.
- 3) 대전지방법원 충주지원 M 부동산 임의경매절차에서 충주시 H에 있는 집합건물감정평가액은 3,547,000,000원으로 평가되었고, 이를 47개의 전유부분으로 안분하면 1채당 평가액은 75,468,085원(원 미만 버림)이 되는데, 여기에 D의 지분을 계산하면 52,169원(= 75,468,085원 x 368/532,350, 원 미만 버림)이 되므로, 이를 시가로 본다(다만, 위 경매가 계속 유찰되어 위 집합건물의 최저매각가격이 2021. 5. 31.경 380,856,000원이었던 점을 고려하면, 시가는 위 액수보다 적을 가능성이 있다).
- 4) 별지 표2 기재와 같다.
- 5) 별지 표3 기재와 같다.
- 6) 피고와 D의 아들