

창원지방법원 마산지원 2021. 9. 2 선고 2020가단101310 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 동서

담당변호사 이재웅

피 고 B

변 론 종 결 2021. 7. 8.

판 결 선 고 2021. 9. 2.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 10. 2. 체결한 매매예약을 취소한다.

피고는 소외 C에게, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 마산지원 2018. 10. 2.

접수 제38330호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 마산지원 2018. 10. 2. 접수 제38331호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 창원지방법원 마산지원 2011가소22754호로 C을 상대로 양수금 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2012. 2. 16. “C은 원고에게 7,773,598원 및 그 중 3,382,596원에 대하여 2001. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 연 27%의 비율에 의한 금원을 지급하라.”라는 판결을 선고하여 그 무렵 확정되었다.

나. 한편 피고는 2016. 7. 8. D을 통하여 C에게 5,000만 원을 대여하였다. C은 피고에 대한 위 채무를 담보하기 위하여 그의 유일한 재산인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 2018. 10. 2.자 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라 한다)을 원인으로 하여 같은 날 피고에게 지분전부이전청구권가등기를 마쳤다.

라. 이 사건 매매계약일인 2018. 10. 2.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 시가는 2억 300만 원이다.

마. 원고의 C에 대한 2020. 3. 3.을 기준으로 한 채권은 원금 3,110,563원 및 그때까지의 지연손해금 16,441,402원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 E 경남지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

### 2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

C은 2018. 10. 2. 피고와 사이에 이 사건 매매예약을 체결하고, 피고에게 가등기를 마쳐주었다. 그런데 2018. 10. 2. 당시 C의 적극재산으로는 시가 2억 300만 원 상당의 이 사건 각 부동산이 있었고, 소극재산으로는 원고에 대한 채무 외에도 F에 대한 근저당 채무 8,000만 원, F에 대한 임대차보증금반환 채무 8,000만 원, 피고에 대한 위 5,000만 원의 대여금 채무가 있었다. 따라서 당시 C은 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하여 가등기를 마쳤으므로, 이

사건 매매예약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 원상회복으로 위 가등기는 말소되어야 한다.

#### 나. 판단

채무초과 상태에 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2017다237186 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액을 8,000만 원, 채무자를 G(C 이전의 지분소유자)로 하는 채권자 F 명의의 2015. 7. 31.자 근저당권설정등기가 마쳐진 사실, 이 사건 각 부동산의 건물 중 H호를 임대차목적물로 하여 F를 임차인으로, C를 임대인으로, 기간을 2018. 9. 20.부터 2019. 7. 31.까지로 하는 임대차보증금 8,000만 원의 2018. 9. 20.자 임대차계약서(갑 제4호증)가 작성된 사실, 위 임대차계약서에 임대차보증금 8,000만 원은 계약일에 전액 지불하였다고 기재되어 있는 사실은 인정할 수 있다. 그러나, 갑 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 F 명의의 위 근저당권의 채권최고액과 위 임대차보증금 액수가 8,000만 원으로 동일한 점, 위 근저당권을 말소하지 않고 그대로 놔둔 상태에서 그 피담보채권액을 처리하지도 않고 근저당권자인 F가 채무자인 C에게 별도로 임대차보증금 8,000만 원 전액을 지급하였다는 것은 다소 납득하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 갑 제4호증의 기재만으로는 F가 위 임대차보증금 8,000만 원을 C에게 실제로 지급함으로써 위 근저당 채권 이외에 임대차보증금반환 채권이 별도로 성립하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

결국 이 사건 매매예약일인 2018. 10. 2. 당시 C의 적극재산으로는 시가 2억 300만 원 상당의 이 사건 각 부동산이 있었고, 소극재산으로는 F에 대한 근저당 채무 8,000만 원, 피고에 대한 5,000만 원의 대여금 채무, 원고에 대한 '7,773,598원 및 그 중 3,382,596원에 대하여 2001. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 연 27%의 비율에 의한 금원'인 23,660,029원[= 7,773,598원 + 15,886,431원(3,382,596원에 대한 2001. 5. 12.부터 2018. 10. 2.까지 연 27%의 비율에 의한 지연손해금), 이때까지 변제한 금원이 없는 것을 전제로 계산함]의 합계 153,660,029원이

있었으므로, 채무초과 상태가 아니었다(한편 원고는 피고가 C에 대한 대여금 채권의 채권자가 아니라는 취지의 주장도 하나, 을 제1, 2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2016. 7. 8. D에게 5,000만 원을 이체하고, 같은 날 D이 다시 C에게 위 금원을 그대로 이체하는 방법으로 피고가 D을 통하여 C에게 5,000만 원을 대여한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 않는다).

따라서 C이 채무초과 상태에 있었음을 전제로 이 사건 매매예약에 대하여 사해행위취소를 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### **3. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고권홍

## 목 록

1. 창원시 마산회원구 I 대 203.6㎡ 중  
C 지분 34425/203600
2. 창원시 마산회원구 I 지상  
철근콘크리트조 슬라브지붕 5층 단독주택 및 근린생활시설  
지하 내지 3층 각 137.27㎡, 4층 및 5층 각 131.39㎡ 중  
C 지분 13727/81186

