

제주지방법원 2022. 6. 23 선고 2021가단68201 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 중소벤처기업진흥공단

피 고 1. A

2. B

변 론 종 결 2022. 5. 19.

판 결 선 고 2022. 6. 23.

## 주 문

- 별지 목록 제1 내지 3항 기재 부동산에 관하여,  
가. 피고 A와 C 사이에 2020. 12. 20. 체결된 각 매매계약을 취소한다.  
나. 피고 A은 C에게 제주지방법원 등기와 2021. 1. 13. 접수 제2774호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여,  
가. 피고 B와 C 사이에 2020. 12. 30. 체결된 매매계약을 취소한다.  
나. 피고 B은 C에게 제주지방법원 등기와 2021. 1. 15. 접수 제4019호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2016. 8. 3. 주식회사 D에게 100,000,000원을 이자 연 4.22%, 지연배상금 연 12%로 정하여 대여하였고, C은 같은 날 위 채무를 120,000,000원을 한도로 연대보증 하였다.

나. 원고는 2017. 11. 27. 주식회사 D에게 200,000,000원을 이자 연 2.25%, 지연배상금 연 12%로 정하여 대여하였고, C은 같은 날 위 채무를 200,000,000원을 한도로 연대보증 하였다.

다. 2021. 11. 25. 현재 C의 원리금 등 채무 합계액은 183,088,396원이다.

라. C은 채무초과 상태에서 2020. 12. 20. 별지 목록 제1 내지 3부동산을 피고 A에게, 2020. 12. 30. 별지 목록 제4부동산을 피고 B에게 매도하고, 각 주문 제1, 2항 기재 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재, 이 법원의 금융거래 제출명령결과, 변론 전체의 취지

### 2. 판단

인정사실에 의하면, 원고의 채권은 사해행위취소의 피보전채권이 되고, 채무자인 C이 채무초과상태에서 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산을 매도한 행위는 사해행위에 해당하고, 채무자인 C의 사해의사와 피고들의 악의는 추정된다.

피고들은 C에 빌려준 돈이 있어 이 사건 각 부동산을 이전받은 것이라는 취지의 주장을 하나, 채무초과상태에서 채무자가 유일한 부동산을 특정채권자에게 대물변제로 양도하는 것은 특별한 사정이 없는 한 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당하므로(대법원 2005. 11. 10. 선고

2004다7873 판결 등 참조), 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

C과 피고들 사이의 각 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고들은 C에게 주문 제1, 2항 기재 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### **3. 결론**

원고의 피고들에 대한 청구를 인용한다.

판사 조병대

별지

## 목록

1. 제주특별자치도 제주시  대 66㎡  지분  
9분의 2 전부
2. 제주특별자치도 제주시  호  
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시   
위 지상  
 호  
블록조 슬래브지붕 단층주택 13.22㎡  지분 9분의 2 전부
3. 제주특별자치도 제주시  호  
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시   
위 지상  
 호  
블록조 스트리트지붕 단층 소매점 59.5㎡  지분 9분의 2 전부
4. 제주특별자치도 제주시  전 5041㎡  지분  
9분의 2 전부 끝.

