

의정부지방법원 2024. 10. 10 선고 2023나214598 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

대법원 2025. 8. 14 선고 2024다305384 판결

의정부지방법원 2024. 10. 10 선고 2023나214598 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 7. 5 선고 2023가단55746 판결

### 전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 오성민

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 강익중

변론종결 2024. 9. 12.

판결선고 2024. 10. 10.

제1심판결 의정부지방법원 고양지원 2023. 7. 5. 선고 2023가단55746 판결

### 주문

1. 당심에서의 청구변경에 따라 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 8. 29. 체결된 근저당권설정계약을

취소한다.

나. 피고는 C에게 피고가 대한민국(소관: 의정부지방법원 고양지원 세입세출외현금출납공무원)에 대하여 가지는 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 의정부지방법원 고양지원 G 부동산임의경매 사건에서의 배당금지급채권을 양도하고, 대한민국에게 위 채권양도의 통지를 하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1의 가.항 및 나.항의 각 기재와 같다1).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

다음과 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제6 내지 8호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되거나, 이 법원에 현저하다.

1) 원고는 C에 대하여 서울고등법원 2014르383(본소), 2014르390(병합반소) 판결에 따른 439,000,000원의 재산분할청구권을 가지고 있고, 2014. 11. 28. 원리금 일부를 변제받아 327,195,890원 및 이에 대하여 2014. 11. 29.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한

자연손해금이 남아 있다.

2) C는 무자력인 상태에서 2022. 8. 29. 피고와 사이에 C 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 채권최고액 2억 4,000만 원의 근저당권설정계약(이하 ‘이 사건 근저당권설정계약’이라 한다)을 체결하고, 2022. 9. 1. 피고에게 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다)를 마쳐 주었다.

3) 이 사건 부동산에 대하여 최선순위 근저당권자인 F조합(이하 ‘F조합’이라 한다)이 2023. 5. 24. 청구금액을 308,121,011원으로 하여 한 임의경매 신청에 의하여 의정부지방법원 고양지원 G호로 임의경매 절차가 개시되었고, 위 경매절차에서 이 사건 각 부동산의 감정평가액은 651,070,800원이었다. 제1심판결이 선고된 이후 2024. 5. 14.에 최고가매각허가결정이 있었고, 2024. 7. 25. 매각대금 502,800,000원에서 집행비용을 제외한 497,408,376원 중 1순위 근저당권자인 F조합에 그 채권전액인 342,072,771원을 배당하고, 남은 금액인 155,335,605원을 2순위 근저당권자인 피고에게 배당하는 내용으로 배당표가 작성되었다.

4) 원고는 피고가 의정부지방법원 고양지원 G호 부동산임의경매 사건에서 대한민국에 대하여 가지는 배당금지급청구권에 대하여 지급금지 가처분 신청을 하여 2024. 7. 5. 인용결정을 받았다.

5) 한편, C는 이 사건 각 부동산에 2018. 11. 21. ‘H 주식회사’를 근저당권자로 하는 근저당권을 설정해주었다가 원고가 위 회사를 상대로 위 근저당권설정행위의 사해행위 취소 및 원상회복을 구하는 청구를 하여 2019. 11. 22. 청구인용 판결이 선고되었으나 선고기일 바로 전날인 2019. 11. 21. 그 근저당권설정등기를 임의말소 한 적이 있다. 이후 C는 2019. 11. 25. H주식회사를 근저당권자로 하는 근저당권설정등기를 경료하였다가 2개월도 경과하지 않은 2020. 1. 14. 이를 임의말소하였고, 이후 2019. 12. 3.에는 I을 근저당권자로 하여 채권최고액 72,000,000원의 근저당권을, 2020. 4. 27. J을 근저당권자로 하여 채권최고액 60,000,000원의 각 근저당권을 각 설정해주었다가 원고가 2020. 6. 29. 각 근저당권자를 상대로 의정부지방법원 고양지원 2020가단85753호로 사해행위 취소 및 원상회복청구 소송을 제기하자 2021. 8. 27. 및 2021. 8. 25. 위 각 근저당권설정등기를 해지를 원인으로 말소하였으며(다만 위 소송과정에서 I, J 등이 각 근저당권의 임의말소사실을 항변하지 않은 채 소송이 계속진행되어 각 근저당권의 말소를 명하는

취지의 2022. 9. 5.자 화해권고결정이 그대로 확정되었다), C는 2021. 7. 4. D와 이 사건 각 부동산에 관하여 전세금 2억 원, 존속기간 2021. 8. 30.부터 2023. 8. 29.까지로 된 전세권설정계약(이하 ‘이 사건 전세계약’이라 한다)을 체결하고, 2021. 8. 31. ‘K’ 명의로 180,000,000원을 입금받았으며, 2021. 9. 1. 전세권설정등기를 마쳐 주었다.

## 나. 판단

이 사건 근저당권설정계약은 채무자인 C가 무자력인 상태에서 그 소유인 이 사건 각 부동산을 피고에게 담보로 제공하는 것으로서 사해행위에 해당한다.

나아가 갑 제2호증, 제3호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, C가 피고 외에도 이 사건 각 부동산에 관하여 다른 채권자들과 근저당권설정계약을 체결하였는데 원고가 이에 대하여 사해행위취소의 소를 제기하여 승소판결을 받거나 승소 취지의 화해권고결정을 받은 사실을 알 수 있다. 위와 같은 사실을 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약의 체결 당시 채무자 C의 사해의사를 인정하기에 충분하다.

그렇다면 이 사건 근저당권설정계약은 특별한 사정이 없는 한 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로서 C에게 위 배당금지급청구권 155,335,605원을 양도하며, 그 배당금지급청구권의 채무자인 대한민국을 상대로 배당금지급청구권 양도통지를 할 의무가 있다.

## 2. 피고의 주장에 관한 판단

### 가. 사해행위에 해당하지 않는다는 주장에 관한 판단

피고는, C가 피고로부터 돈을 빌려 이 사건 각 부동산의 전세권자에게 전세금을 반환하고 전세권설정등기를 말소한 후 위 차용금을 담보하기 위해 피고에게 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐 준 것이므로, 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위에 해당하지 않고 C에게 사해의사도 없다고 주장한다.

위 인정사실, 갑 제5호증의 1 내지 3, 을 제1, 3 내지 6, 9, 17 내지 19호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다. ① C는 2021. 7. 4. D와 이 사건 각 부동산에 관하여

전세금 2억 원, 존속기간 2021. 8. 30.부터 2023. 8. 29.까지인 이 사건 전세계약을 체결하고, 2021. 8. 31. 'K' 명의로 180,000,000원을 입금받았으며, 2021. 9. 1. 전세권설정등기를 마쳐 주었다. ② D는 2022. 2. 21. C에게 “실거주인 며느리 E에게 이사 나가는 조건으로 전세보증금에서 3,000만 원을 선 지불하는 것에 동의합니다.”라는 내용의 내용증명우편을 보냈고, 2022. 3. 3. E의 계좌에 C 명의로 30,000,000원이 입금되었다. ③ D의 아들 K과 그 배우자 E은 2021. 9. 6. 이 사건 각 부동산으로 전입신고를 하였고, K은 2021. 12. 22. 경남 김해시에 소재한 병원에서 췌장암으로 사망하였으며, E은 2022. 3. 23. 기존의 주거지였던 김해시 주소로 전출하였다. ④ C는 2022. 8. 29. 피고로부터 2억 원을 송금받았고, 피고에게 같은 날짜로 차용증을 작성하여 주었으며 2022. 8. 30. 이를 출금하였다. ⑤ 2022. 9. 1. 이 사건 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 2022. 9. 7. 송금의뢰인을 부동산공인중개사인 'L'로 하여 D의 계좌로 153,000,000원이 송금되었으며, 2022. 9. 7. 위 전세권설정등기가 말소되었다.

그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 C가 D에 대한 전세금 반환 명목으로 금원을 차용하였다고 인정하기에 부족할 뿐 아니라, 위 인정사실과 을 제7 내지 10호증의 각 기재 및 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 이 사건 전세계약 이전 이 사건 각 부동산 등기부상 권리관계의 변동경위 및 빈도, C의 자력상황과 그 동안 이 사건 각 부동산에 대한 사해행위 시도, 그와 같은 사해행위로 설정된 근저당권들의 설정 및 말소경위와 시간적 간격, K과 E의 각 종전 생활근거지, 이 사건 전세계약 체결 당시 건강상황, 전세계약 해지 전후에 오간 내용증명 우편에서 드러나는 그 경위의 이례성, 이 사건 각 부동산은 교외에 위치한 단독주택으로 일반인으로서의 시가 평가가 쉽지 아니하여 전세계약 체결에 위험이 따르는 점을 각 고려할 때, 이 사건 전세계약 역시 통상적인 계약이 아니라고 볼 여지가 많다. 여기에 이 사건 근저당권 설정 당시 위 전세권설정등기는 말소되지도 않은 상태였던 점을 고려할 때, 채무초과상태의 C가 피고에게 유일한 부동산인 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권을 설정하여 주고 금원을 차용하여 부동산을 처분하기 쉬운 현금으로 바꿈과 동시에 일반채권자의 공동담보를 감소시킨 행위는 사해행위에 해당한다.

나. 선의 항변에 관한 판단

피고는, C의 원고에 대한 채무나 C의 무자력 여부에 관하여 전혀 알지 못한 채로 단지 C가 위와 같이 전세금 반환을 위해 필요하다는 부탁을 하여 돈을 빌려주고 이 사건 근저당권설정계약을 체결하였을 뿐이라는 취지로 항변한다.

그러나 이 사건 근저당권설정계약 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 이미 채권최고액 4억 800만 원으로 된 F조합의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었을 뿐 아니라 그 후순위로도 이 사건 각 부동산에 근저당권이 설정되었다가 단기간 내 말소되기를 반복하였음은 앞서 본 바와 같고, 피고도 이 사건 근저당권설정계약 과정에서 이를 확인하였을 것임을 생각해 볼 때, 피고의 주장 내용이나 그에 관하여 제출한 을 제1호증 내지 제6호증의 각 기재에 미루어 알 수 있는 제반 사정만으로는, 피고가 이 사건 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는지 몰랐다고 단정하기 어렵다. 피고의 위 항변도 받아들이지 않는다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인바, 당심에서의 청구변경에 따라 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장    판사 함종식, 판사 김혜령, 판사 홍유정

별지

1) 원고는 제1심에서는 사해행위에 따른 원상회복청구로 피고로 하여금 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여의정부지방법원 고양지원 파주등기소 2022. 9. 1. 접수 제64557호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를이행하라는 청구를 하였으나, 이후 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 임의경매절차에서 각 부동산이 매각되자당심에서 청구취지를 위와 같이 변경하였다.