

서울북부지방법원 2023. 10. 27 선고 2022가단146526 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

서울북부지방법원 2024. 7. 18 선고 2023나41728 판결

서울북부지방법원 2023. 10. 27 선고 2022가단146526 판결

### 전문

원 고 신용보증기금

소송대리인 변호사 황운영

피 고 A

소송대리인 변호사 박창우

변론종결 2023. 9. 22.

판결선고 2023. 10. 27.

### 주문

- 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여,  
가. 피고와 B 사이에 2022. 3. 31. 체결된 매매계약을 취소하고,  
나. 피고는 B에게 의정부지방법원 2022. 4. 26. 접수 제33050호로 마친 지분전부이전등기의  
말소등기절차를 이행하라.
- 별지 목록 제2 내지 5항 기재 각 부동산 중 1/2 지분에 관하여,

가. 피고와 B 사이에 2022. 5. 23. 체결된 매매계약을 취소하고,

나. 피고는 B에게 전주지방법원 남원지원 2022. 5. 23. 접수 제9953호로 마친 지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 신용보증약정 및 대위변제

원고는 2021. 7. 22. B와 아래 표 기재와 같은 내용으로 신용보증약정을 체결하였다. B은 같은 날 위 보증서를 담보로 C은행에서 20,000,000원을 대출받았으나 원리금을 연체하였고, 원고는 2022.

10. 24. C은행에 19,235,495원을 대위변제하면서 639,960원을 회수하였다. 현재 원고의 대위변제 잔액은 18,595,535원과 확정손해금 140원이 남아있고, 약정손해율은 8%이다.

나. 매매계약의 체결

1) 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 하고, 각 항목의 부동산을 ‘이 사건 제1, 2, 3, 4, 5 부동산’으로 한다)은 피고와 B의 부친인 D의 소유였다가 D의 사망으로 2011. 6. 27. 피고와 B에게 각 1/2 지분씩 상속되어 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 이후 B은 피고와 2022. 3. 31. 이 사건 제1 부동산 중 1/2 지분에 관하여 매매계약을 체결하고 2022. 4. 26. 지분이전등기를 마쳤으며, 2022. 5. 23. 이 사건 제2 내지 5 부동산 중 1/2 지분에 관하여 매매계약을 체결하고 같은 날 지분이전등기를 마쳤다(이하 위 각 매매계약을 '이 사건 각 매매계약'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 피보전채권

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 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 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결 참조).

위 인정사실과 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고와 B 사이에 이 사건 각 매매계약이 체결되기 이전인 2021. 7. 22. 구상금채권 성립의 기초가 되는 신용보증약정이 체결되어 있었던 점, 이 사건 각 매매계약일로부터 약 2달 또는 2일 후인 2022. 5. 21.부터 B은 C은행에 대한 대출의 이자를 연체한 점 등에 비추어보면, 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

### 나. 사해행위의 성립 및 사해의사의 존재 등

앞서 본 증거, 이 법원의 대법원 등기전산정보센터에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, B은 이 사건 각 부동산 지분 외에는 별다른 적극재산이 없는 상태에서 자기의 유일한 재산인 위 지분을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾼 사실을 인정할 수 있으므로 B의 피고에 대한

이 사건 각 부동산의 지분에 관한 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 이에 관하여 채무자인 B의 사해의사 및 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

이에 대하여 피고는 B이 운영하는 사업체가 코로나19 등의 사정으로 힘들어지자 사업 자금을 마련하기 위하여 이 사건 각 부동산의 지분을 담보로 대출을 받으려고 했으나 담보대출이 불가능하여, 피고가 이 사건 각 부동산을 시세대로 매수해 준 것이고, B은 매매대금을 모두 현재도 운영하고 있는 회사의 사업자금으로 사용하였으므로 사해행위에 해당하지 않는다고 주장하므로 살피건대, 을 제1 내지 4호증의 각 기재만으로는 B이 사업 자금으로 매매대금을 모두 사용하였다거나 이 사건 각 부동산을 시세에 따라 매도하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없어 피고의 위 주장은 이유 없다.

#### 다. 사해행위 취소와 원상회복

이 사건 각 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고는 B에게 이 사건 각 부동산의 지분에 관하여 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤동연

## [별지 목록]

## 부동산의 표시

1. 건물의 표시    경기도 의정부시   아파트  동

[도로명주소]    경기도 의정부시

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호 :

구        조 : 철근콘크리트조

면        적 : 제19층  호 41.508㎡

대지권의 표시

토지의 표시    : 경기도 의정부시  대 30229㎡

대지권의 종류 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 30229분의 16.95

2. 전라북도 남원시  임야 3716㎡

3. 전라북도 남원시  답 721㎡

4. 전라북도 남원시  답 1002㎡

5. 전라북도 남원시  임야 3471㎡

