

대구지방법원 2024. 5. 10 선고 2023나310486 판결 [사해행위취소]

---

## 재판경과

대구지방법원 2024. 5. 10 선고 2023나310486 판결

대구지방법원 2023. 4. 28 선고 2021가단100172 판결

## 전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 마음

담당변호사 정대규

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 윤용원

변론 종결 2024. 3. 20.

판결 선고 2024. 5. 10.

제1심판결 대구지방법원 2023. 4. 28. 선고 2021가단100172 판결

## 주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 5. 체결된 매매계약을 92,500,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 92,500,000원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

### 2. 사해행위 취소 청구에 관한 판단

#### 가. 피보전채권의 존재

원고의 C에 대한 이 사건 채권은 이 사건 매매계약 체결 전에 발생한 것으로서 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

#### 나. 사해행위의 성립

1) C의 무자력 앞서 든 증거, 갑 제5, 6, 8호증, 을 제3호증의1, 제5호증의 각 기재, 이 법원의 K에 대한 감정축탁결과(이하 '이 사건 감정축탁결과'라 한다)에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래 표 기재와 같이 C은 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었다.

|       |   |                  |              |                |
|-------|---|------------------|--------------|----------------|
| 적극 재산 | 1 | 이 사건 부동산과 소외 부동산 | 414,388,400원 | 이 사건<br>감정축탁결과 |
|-------|---|------------------|--------------|----------------|

|           |                                      |                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                                               |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 적극 재산     | 1                                    | 이 사건 부동산과 소외 부동산                                                                                                                                                                                                                            | 414,388,400원                            | 이 사건<br>감정축타결과                                |
| 2         | 제주 1 전<br>275m <sup>2</sup>          | 79,750,000원                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |                                               |
| 합계        | 494,138,400원                         |                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                                               |
| 소극 재산     | 1                                    | 원고의 이 사건 채권                                                                                                                                                                                                                                 | 200,000,000원                            | C이 2019.<br>8. 30.<br>원고에게<br>4,500만원을<br>변제함 |
| 2         | H조합의 대출금<br>채권 (2019. 7.<br>5. 발생)   | 226,397,000원1) 갑 제8호증의 기재 및<br>변론 전체의 취지에 따르면, 2019. 7. 5.자<br>대출금 채권액은 2020. 7. 6.<br>226,397,000원으로 변경된 후 2020. 8.<br>11. 226,058,000원으로 다시<br>변경되었으므로, 이 사건 매매계약이<br>체결된 2020. 8. 5. 당시 2019. 7. 5.자<br>대출금 채권액은 226,397,000원으로<br>인정한다. | 이 사건 각<br>근저당권의<br>피담보채권                |                                               |
| 3         | H조합의 대출금<br>채권 (2019. 9.<br>9. 발생)   | 29,619,000원2) 갑 제8호증의 기재 및<br>변론 전체의 취지에 따르면, 2019. 9. 9.자<br>대출금 채권액은 2020. 7. 13.<br>29,619,000원으로 변경된 후 2020. 8.<br>13. 29,578,000원으로 다시<br>변경되었으므로, 이 사건 매매계약이<br>체결된 2020. 8. 5. 당시 2019. 9. 9.자<br>대출금 채권액은 29,619,000원으로<br>인정한다.    |                                         |                                               |
| 4         | H조합의 대출금<br>채권 (2020. 3.<br>26. 발생)  | 14,923,000원                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |                                               |
| 5         | J카드의 카드대금<br>채권 (2020. 7.<br>30. 발생) | 1,000,000원                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |                                               |
| 6         | 피고의 대여금<br>채권                        | 140,000,000원                                                                                                                                                                                                                                | C이 피고로부터<br>빌린 돈(다툼<br>없음, 을<br>제3호증의1) |                                               |
| 합계        | 611,939,000원                         |                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                                               |
| 적극재산-소극재산 | -117,800,600원                        |                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                                               |

## 2) 사해행위의 성립 및 사해의사 가) 관련 법리

(1) 채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과

그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 참조).

(2) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지는, 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다28045 판결 등 참조).

(3) 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것으로서, 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니한다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

#### 나) 판단

앞서 든 증거들에 따라 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려할 때, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반채권자들을 해하는 사해행위에 해당하고, C은 이 사건 매매계약을 통해 원고를 비롯한 일반 채권자들에 대한 공동담보가 감소된다는 사실을 알고 있었다고 봄이 타당하며, 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

① C은 2020. 2. 25. 원고에게 이 사건 채권에 대한 담보로 제주 I 전 275m<sup>2</sup>(이하 '제주 부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 2억 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 그런데 제주 부동산의 2020. 8. 5.자 기준 감정평가액은 79,750,000원에 불과하여 이 사건 채권액(2억 원)에 훨씬 미달하였고, 이를 제외하면 이 사건 부동산과 소외 부동산이 사실상 C의 유일한 재산이었다.

② 이 사건 매매계약상 매매대금 4억 4,000만 원은, C의 매매대금채권과 피고의 C에 대한 1억 4,000만 원의 대여금 채권을 대등액에서 상계하고, 나머지 3억 원만 지급받기로 C과 피고가 합의한

데 따라 정해졌으므로, 결국 이 사건 매매계약을 통해 이 사건 부동산과 소외 부동산의 가치 중 1억 4,000만 원 부분이 C의 피고에 대한 대여금 채무에 대물변제된 것으로 볼 수 있다.

③ C은 2020. 8. 21. 피고로부터 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 명목으로 3억 원을 받은 후, 2020. 8. 24. 그중 2,500만 원만 이 사건 채권 변제에 사용하고, 나머지는 앞서 본 H조합의 각 대출금채무(소극재산 순번 2, 3, 4번)의 변제에 사용하였다(을 제3호증의 2, 을 제5호증).

④ 매매대금 일부를 피고의 대여금 채권과 상계하는 방식으로 피고와 이 사건 매매계약을 체결하는 것이 C의 변제 자력을 회복할 유일한 방법이었다고 단정하기 어려울 뿐만 아니라 이 사건 매매계약 당시 C의 경제 상황, 직업 등에 비추어 이 사건 매매계약을 통해 생긴 3억 원으로 이 사건 각 근저당권의 피담보채무와 원고에 대한 채무 중 2,500만 원을 변제한다고 하여 향후 C이 변제 자력을 회복할만한 경제적 토대 등이 마련될 것으로 보기도 어렵다.

#### **다) 피고의 선의 항변에 관한 판단**

사해행위취소소송에서 수익자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고, 수익자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다. 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 한다. 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 추정을 뒤집고 피고가 선의였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 피고의 항변은 받아들일 수 없다.

① 피고의 모친 L은 신용불량자인 탓에 피고 명의를 빌려 C과 금전 거래 및 이 사건 매매 거래를 하였다.

② L은 2019. 7. 31., 2019. 8. 7. 두 차례에 걸쳐 피고 명의로 C에게 합계 1억 4,000만 원(=1,000만 원 + 1억 3,000만 원)을 대여해 주었는데, 그중 1억 3,000만 원은 C이 이 사건 부동산 및 소외 부동산을 매수하면서 발생한 잔금 부족분에 충당하겠다는 용도를 밝혔다.

③ C은 2020. 6. 말경 L과 만나 피고로부터 차용한 1억 3,000만 원 중 실제 원고에 대한 잔금 지급에 사용한 금액은 4,500만 원 정도이고, 당시 C이 운영 중이던 'M'도 경영 악화로 폐업할 상황이라며 경제적 어려움을 호소하였다. 피고는 C이 그 과정에서 자신의 경제적 어려움을 해결할 방안으로 L에게 이 사건 매매계약 체결을 제의하였다고 주장하고 있으므로, L은 당시 C의 경제적 상황, 거래 경위 등을 잘 알고 있었다고 볼 수 있다.

④ 이와 달리 L과 피고가 선의였음을 인정할만한 객관적이고도 납득할 만한 증거나 자료가 보이지 않는다.

#### **다. 사해행위 취소와 원상회복**

1) 관련 법리 가) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 한다. 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, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

나) 공동저당권이 설정된 수개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하고 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에는 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제 되지 아니하므로 특별한 사정이 없는 한 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 취소채권자의 의사에도 부합하는 상당한 방법이고, 특별한 사정이 없는 한 목적물 전부를 사해행위로 취소하는 경우와 그중 일부를 개별적으로 취소하는 경우 사이에 취소에 따른 배상액 산정기준이 달라져야 할 이유가 없으므로 사해행위인 매매계약의 목적물 중 일부 목적물만을 사해행위로 취소하는 경우 일부

목적물의 사실심 변론종결 당시 가액에서 공제되어야 할 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권총액을 사실심 변론종결 당시를 기준으로 한 공동저당 목적물의 가액에 비례하여 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다77891 판결 등 참조).

2) 판단 이 사건 부동산과 소외 부동산에 마쳐져 있던 이 사건 각 근저당권설정등기가 이 사건 매매계약 체결 이후 말소된 사실은 기초사실에서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 매매계약 중 이 사건 부동산에 관한 부분3)의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

이 사건 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 부동산과 소외 부동산의 2020. 8. 5.자 기준 감정평가액이 414,388,400원이고, 그중 이 사건 부동산의 감정평가액은 367,980,000원(= 별지 목록 제1항 기재 부동산 229,146,000원 + 같은 제2항 기재 부동산 138,834,000원)인 사실을 인정할 수 있으며, 변론종결일 현재 같은 금액 이상일 것으로 추인된다. 이 사건 각 근저당권은 이 사건 부동산과 소외 부동산이 공동담보로 제공된 공동저당권에 해당하고, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 근저당권의 피담보채권액은 합계 270,939,000원(= 226,397,000원+29,619,000원+14,923,000원)인 사실은 앞서 본 바와 같다. 이를 위 법리에 비추어 보면, 변론종결일 현재 이 사건 부동산에 관하여 공동저당권의 우선변제 효력이 미치는 피담보채권액은 공동저당 목적물의 가액에 비례하여 안분한 240,595,859원[= 피담보채권 합계액(270,939,000원)×이 사건 부동산의 변론종결일 현재 가액(367,980,000원)/이 사건 부동산 및 소외 부동산의 변론종결일 현재 가액(414,388,400원), 원 미만 버림]이므로, 이를 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 가액에서 공제한 127,384,141원(= 367,980,000원-240,595,859원)이 이 사건 부동산 중 일반공동담보 가액에 해당한다.

① 원고가 이 사건 매매계약 후 C으로부터 이 사건 채권 중 2,500만 원을 변제받은 사실, ② C이 이 사건 매매계약 체결 전인 2020. 2. 18. 이 사건 채권에 대한 담보로 원고에게 제주 부동산에 관하여 채권최고액 2억 원인 근저당권설정등기를 마쳐준 사실, ③ 제주 부동산의 2022. 1. 25. 현재 시가는 8,250만 원인 사실과 변론종결일 현재 같은 금액일 것으로 추인되는 점은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제5, 8호증의 기재와 변론 전체의 취지에 따라 인정된다. 따라서 변론종결일 현재 원고의 C에 대한 일반채권자로서의 피보전채권액은 9,250만 원(= 이 사건 매매계약 당시 이 사건 채권액

2억 원 - 변제금 2,500만 원 - 제주 부동산 가액 8,250만 원)이다.

원고의 C에 대한 피보전채권액 9,250만 원이 위 일반공동담보 가액 127,384,141원에 미치지 못하므로, 피보전채권액 9,250만 원이 사해행위 취소와 가액배상 범위의 한도가 된다.

3) 결론 피고와 C 사이의 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약은 9,250만 원 범위 내에서 취소되어야 하고, 원상회복으로 피고는 원고에게 9,250만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

**재판장판사이규철**

**판사김준철**

**판사김승섭**

**별지**

1) 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 2019. 7. 5.자 대출금 채권액은 2020. 7. 6. 226,397,000원으로 변경된 후 2020. 8. 11. 226,058,000원으로 다시 변경되었으므로, 이 사건 매매계약이 체결된 2020. 8. 5. 당시 2019. 7. 5.자 대출금 채권액은 226,397,000원으로 인정한다.

2) 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 2019. 9. 9.자 대출금 채권액은 2020. 7. 13. 29,619,000원으로 변경된 후 2020. 8. 13. 29,578,000원으로 다시 변경되었으므로, 이 사건 매매계약이 체결된 2020. 8. 5. 당시 2019. 9. 9.자 대출금 채권액은 29,619,000원으로 인정한다.

3) 원고는 이 사건 매매계약 중 이 사건 부동산에 관한 부분만 취소를 구하고 있다.