

춘천지방법원 강릉지원 2021. 4. 28 선고 2019가단4447 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김기범

피 고 B

소송대리인 변호사 홍지훈, 홍광의

변 론 종 결 2021. 3. 31.

판 결 선 고 2021. 4. 28.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 제1, 2 부동산에 관하여 2017. 10. 30. 체결된 매매예약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 1, 2 부동산에 관하여 춘천지방법원 강릉지원 등기와 2017. 10. 30. 접수 제35242호로 마친 소유권이전청구권가등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

### 가. 원고의 C에 대한 채권 관계

C과 D, E은 원고 소유 토지 위에 노상온천 개발사업을 하기 위해 원고 명의로 대출을 받아 사업자금으로 사용하였으나, 결국 위 사업이 무산되자 이와 관련하여 원고가 입은 손해액을 4억 5,000만 원으로 확정하여 위 3인이 나누어 보전해주기로 하고, 이에 따라 C은 2010. 2. 18. 원고에게 자신의 부담 부분인 1억 5,000만 원의 차용증서(변제기 2011. 2. 17.)를 작성해 주었다.

### 나. C의 이 사건 부동산 취득

- 1) C은 2017. 9. 24. 별지 목록 기재 각 부동산(이하, ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 소유자 F과 매매대금 2억 9,600만 원에 매매계약을 체결하고 같은 해 10. 30. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) C은 위 소유권이전등기를 마친 같은 날 G조합으로부터 1억 7,000만 원을 대출받고, 이 사건 부동산에 관하여 G조합에 춘천지방법원 강릉지원 등기와 2017. 10. 30. 접수 제35241호로 채권최고액 221,000,000원으로 하는 근저당권을 설정해 주었다.
- 3) 또한 C은 위 소유권이전등기를 마친 같은 날 피고와 사이에, 피고에게 이 사건 부동산을 2억 9,600만 원에 매도할 것을 예약하는 내용의 매매예약계약(이하, ‘이 사건 매매예약’이라고 한다)을 체결하고, 위 매매예약을 원인으로 하여 춘천지방법원 강릉지원 등기와 2017. 10. 30. 접수 제35242호로 소유권이전청구권가등기(이하, ‘이 사건 가등기’라고 한다)를 마쳐주었다

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 을 제3, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 G조합에 대한 금융거래정보제출명령회신결과, 변론 전체의 취지

## 2. 판 단

### 가. 당사자의 주장 요지

#### 1) 원고

C은 채무초과 상태에서 자신의 유일한 책임재산인 이 사건 부동산을 채권자 중 일부인 피고에게 담보로 제공하였으므로, 이 사건 매매예약은 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보를 더욱

감소시키는 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 이 사건 가등기는 말소되어야 한다.

## 2) 피고

피고는 약 3년 전 친구 H로부터 C을 소개받아 가깝게 지냈는데, 2017. 9.경 C으로부터 이 사건 부동산을 매입하는데 부족한 매입자금 1억 원을 빌려달라는 부탁을 받았다. 피고는 2017. 5. 2. 이미 C에게 2억 5,000만 원을 부동산 투자에 빌려준 적이 있어 거절하였으나 C이 “계약금은 이미 지급하고 은행대출 1억 6,000만 원을 받기로 되어 있으니 1억 원을 빌려주면 가등기를 설정해주겠다”고 하여 2017. 10. 30. 1억 원을 빌려주고 위 1억 원1)을 담보하기 위해 이 사건 가등기를 마친 것으로서, 책임재산의 감소가 없으므로 사해행위에 해당하지 않는다.

## 나. 판단

### 1) 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 원고는 C에 대하여 1억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금 상당의 대여금 채권을 가지고 있다 할 것이고, 위 대여금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

### 2) 사해행위 여부

채권자 취소권의 대상이 되는 사해행위는 채무자의 총재산에 감소를 초래함으로써 채권자를 해하는 채무자의 재산적 법률행위를 말하므로 채무자의 총재산에 감소를 초래하지 않는 경우에는 사해행위라 할 수 없고(대법원 1982. 5. 25. 선고 80다1403 판결 참조), 채무초과상태에 빠진 채무자가 유일한 재산인 부동산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이지만, 채무초과상태의 채무자라고 하더라도 제3자로부터 금전을 차용하여 부동산 매수자금으로 사용하고 이러한 경위를 통해 새로 취득한 위 부동산을 그 제3자에 대한 당해 차용금채무의 담보로 제공하였다면, 다른 특별한 사정이 없는 한 단기간에 이루어진 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 할 수 없고, 이러한 경우 그 채무자의 제3자에 대한 담보제공행위만을 분리하여 그것이 사해행위에 해당한다고 보아서는 아니 된다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2008다95663 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실과 을 제1, 2호증의 각 기재 및 이 법원의 G조합, I기관에 대한 각 금융거래정보제출명령회신결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 C은 채무초과상태로서 이 사건 부동산 외에 별다른 재산은 없었던 사실은 인정된다.

그러나 한편 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2017. 10. 30. C에게 이 사건 부동산의 매매 잔금 지급을 위하여 1억 원을 대여한 사실, C은 G조합으로부터 받은 대출금 1억 7,000만 원과 피고로부터의 차용금 1억 원으로 이 사건 부동산 매매대금을 지급하고 소유권이전등기를 마친 후 같은 날 위 각 차용금 채무를 담보하기 위하여 G조합에는 근저당권을, 피고에게는 이 사건 가등기를 설정해준 사실을 인정할 수 있는바, 결국 C은 피고로부터 금전을 차용하여 이 사건 부동산 매수자금으로 사용하고 그렇게 취득한 이 사건 부동산을 피고에 대한 위 차용금채무의 담보로 제공한 경우로서 특별한 사정이 없는 한 단기간에 이루어진 그 일련의 행위 전후를 통하여 기존 채권자들의 공동담보가 감소되었다고 할 수 없고, 이 사건 매매예약과 그에 따른 이 사건 가등기 설정행위만을 분리하여 그것이 사해행위에 해당한다고 할 수는 없다.

[한편 원고의 주장 가운데 C이 이 사건 부동산을 피고에게 빼돌렸다거나, 피고의 C에 대한 대여계약이 유효함을 입증하라는 취지의 주장이 있는바, 이 사건 매매예약과 가등기가 통정허위표시라는 취지의 주장으로 보더라도, 피고의 C에 대한 대여사실은 앞서 인정한 바와 같고 달리 이 사건 매매예약 및 가등기가 통정허위표시에 해당한다고 볼 증거도 없다]

따라서 원고의 이 사건 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### 3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이우희

## 별 지 목 록

## \*제1부동산

토지의 표시 :

강원도 강릉시 (강원도 강릉시 )

대지: 661㎡

## \*제2부동산

건물의 표시 :

강원도 강릉시 (강원도 강릉시 )

철근콘크리트구조

슬라브지붕 2층 단독주택

1층 75.21㎡

2층 50.76㎡

1) 선순위 근저당권으로 인해 종전 채무 2억 5,000만 원을 피담보채무에 포함시키는 것은 의미가 없으므로 피담보채무를 위 1억 원에 한정하였다고 한다.