

인천지방법원 2022. 6. 10 선고 2021가단223299 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 신용보증기금  
소송대리인 법무법인 현암  
담당변호사 양선화

피 고 1. A  
2. B  
3. C

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 둘로스  
담당변호사 진중한  
변 론 종 결 2022. 4. 22.  
판 결 선 고 2022. 6. 10.

## 주 문

1. 피고 A은 원고에게 43,253,034원 및 그 중 42,910,049원에 대하여 2021. 4. 8.부터 2021. 4. 23.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B, C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이 부담하고, 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 A과 피고 B, C 사이에 체결된 별지 목록 기재 부동산에 관한 2020. 9. 22.자 매매계약을 43,253,034원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B, 피고 C는 원고에게 각 21,626,517원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2017. 2. 23. 피고 A과 사이에 보증원금을 42,500,000원, 보증기간을 2017. 2. 23.부터 2018. 2. 22.까지로 하는 신용보증약정(이하 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 보증금액을 42,500,000원(이후 65,700,000원으로 변경됨), 보증기한을 2018. 2. 22.(이후 2021. 2. 19.로 연장됨)로 하는 신용보증서를 발행하였다. A은 이를 담보로 2017. 7. 27. 주식회사 D(이하 ‘주식회사’를 생략한다)으로부터 50,000,000원을 대출받았다.

나. 이후 D은행은 2021. 2. 20. 피고 A이 이자 등을 연체하여 신용보증사고를 발생시켰음을 이유로 원고에게 신용보증사고통지서를 발송하였다. 이에 원고는 2021. 4. 8. D은행에게 이 사건 신용보증약정에 기하여 42,910,049원(=원금 42,500,000원 + 이자 410,049원)을 지급하였다.

다. 한편, 피고 A은 2020. 10. 30. 자신 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 인천지방법원 등기국 접수 제477012호로 2020. 9. 22.자 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 원인으로 피고들에게 각 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 매매계약 당시 피고 A은 채무초과 상태에 있었다.

[인정근거] ○ 피고 A : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)○ 피고 B, C : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, E에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지 2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단가. 청구의 표시: 별지 2 청구원인 기재와 같다.나. 자백간주 판결 : 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항 본문, 제1항 본문피고 A은 소장 부분을 송달받고도 답변서를 제출하지 아니하였고, 이후 열린 변론기일에도 출석하지 않았으므로, 변론에서 상대방인 원고가 주장하는 사실을 모두 자백한 것으로 본다. 따라서 피고 A은 원고에게 구상금 합계 43,253,034원(= 대위변제금 42,910,049원 + 대지급금 잔액 244,485원 + 위약금 98,500원) 및 그 중 대위변제금 42,910,049원에 대하여 대위변제일인 2021. 4. 8.부터 이 사건 소장 송달일인 2021. 4. 23.까지는 약정 지연배상금률인 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 피고 B, C에 대한 청구에 관한 판단

#### 가. 원고 주장의 요지

원고는 피고 A에 대해 이 사건 구상금 채권을 가지고 있는데, 피고 A은 사해행위인 이 사건 매매계약을 통해 피고들에게 이 사건 부동산을 매도하였고, 이 사건 부동산의 공동담보가액 47,697,200원(= 이 사건 부동산의 시가 119,000,000원 - F의 근저당권 피담보채무액 71,302,800원)은 이 사건 구상금 채권액을 초과하므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결일 기준 이 사건 구상금 채권액인 43,253,034원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 원고에게 각 21,626,517원(= 43,254,034원 × 1/2지분)원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

#### 나. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한

고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화하여 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

2) 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있어 이 사건 구상금 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생한 점, ② 피고 A은 이 사건 매매계약 체결 당시 많은 채무를 부담하면서 채무초과 상태에 있었기에 이 사건 신용보증약정에 따라 원고의 구상권이 성립되리라는 고도의 개연성이 있었던 점, ③ 실제로 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2021. 2. 20. 피고 A의 이자 지급 연체 등으로 인하여 신용보증사고가 발생하였고, 그 후인 2021. 4. 8. 원고가 피고 A의 D은행에 대한 대출금 채무를 대위변제하면서 원고의 피고 A에 대한 이 사건 구상금 채권이 성립한 점 등에 비추어 보면, 원고의 피고 A에 대한 이 사건 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

#### 다. 사해행위의 성립

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이고, 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이며, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 보건대, 피고 A이 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태에 있었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 A이 자신의 책임재산인 이 사건 부동산을 피고들에게 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 만듦과 동시에 자신의 채무초과 상태를 심화시켰다고 보아야 하므로, 이 사건 매매계약은 피고 A의 다른 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당하고, 당시 피고 A의 재정적 상황에 비추어 피고 A은 이 사건 매매계약의 체결로 말미암아 원고를 비롯한 일반 채권자들을 해함을 알고 있었던 것으로 봄이 타당하며, 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

라. 피고 B, C의 선의 여부

## 1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

## 2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실 및 을 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 B, C는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약이 피고 A의 일반채권자들을 해하게 된다는 사정을 알지 못했던 선의의 수익자로 봄이 타당하다.

① 피고 B, C는 2020. 9.경부터 인천 소재 부동산의 매수를 위해 인천 남구 소재 H부동산 등을 통해 매물을 알아보다가, 2020. 9. 22. I공인중개사 사무실을 통하여 이 사건 부동산을 매수하였고, 이 사건 매매계약 체결 이전에 피고 A 등과 사이에 특별한 친분관계가 없었으며, 별도의 채권·채무관계도 없었다.

② 이 사건 매매계약 체결 전 피고 C는 가계약금으로 피고 A에게 2020. 9. 14. 300만 원을, 2020. 9. 15. 나머지 700만 원을 각 지급하였다.

③ 이 사건 부동산에 관하여 2020. 11. 4. 피고 B, C를 임대인으로, 임차인은 한국토지주택공사로, 입주자를 J으로 하고 계약기간 2020. 11. 27.부터 2022. 11. 26.까지, 전세보증금 8,500만 원으로 하는 전세임대주택계약이 체결되었다.

④ 그런데 이와 같이 한국토지주택공사를 임차인으로 하는 임대차계약을 체결하기 위해서는 이 사건 부동산을 담보로 설정된 근저당권의 피담보채무를 모두 변제해야 함에 따라 위 피고들은 피담보채무액 상당의 잔금을 미리 지급해야 할 상황에 처했는데, 임대차보증금으로 매매대금을 조달하는 ‘갭투자’를 의도하였던 위 피고들의 여건상 잔금 지급이 불가능하게 되자 부동산 공인중개사 G이 근저당권의 피담보채무액 상당을 대신 변제하고, 위 돈에 대한 이자조로 위 피고들이 G에게 30만 원을 지급하기로 하였다1).

⑤ 이에 G은 2020. 9. 25. K은행의 가압류 피담보채무 10,968,032원, 2020. 10. 12. 및 2020. 10. 29. F의 근저당권 피담보채무 71,663,653원을 모두 변제하였고, 이 사건 부동산에 설정되어 있었던 위 가압류등기는 2020. 10. 5., 근저당권 설정등기는 2020. 10. 30. 각 말소되었다.

⑥ 피고 C는 잔금지급일인 2020. 10. 30. 이 사건 부동산의 매매대금에서 계약금, 임대차보증금을 제외한 잔금 24,000,000원 및 중개수수료 100만 원, 중도금에 대한 이자 30만 원 합계 2,530만 원을 위 공인중개사 G에게 지급하였다. 이후 2020. 11. 4. 이 사건 부동산의 입주자 J로부터 계약금 140만 원이 입금되자 피고 C는 같은 날 위 돈을 G에게 송금하였고, 2020. 11. 27. 한국토지주택공사로부터 임대차보증금 8,330만 원이 입금되자 같은 날 위 돈을 G에게 송금하였다.

⑦ 이후 G은 피고 A에게 지급해 주어야 할 이 사건 부동산의 매매대금에서 G이 F과 K은행에 대신 변제한 피담보채무액, 기타 비용 등을 공제한 잔액을 계좌이체 또는 현금지급의 방법으로 피고 A에게 지급하였다.

⑧ 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 및 가압류 피담보채무를 공인중개사 G이 대신 변제한 점은 통상적인 매매계약과는 차이가 있다. 이와 같은 대납이 이루어지게 된 경위에 관하여 피고 B, C는 이 사건 매매계약에 따른 잔금의 지급일과 이 사건 부동산의 임대차계약에 따른 임대차보증금 지급일을 맞출 수 있다는 G의 말을 믿고 이 사건 부동산의 잔금 지급일을 정하였는데, 앞서 본 바와 같이 근저당권 등의 피담보채무를 미리 변제해야 할 상황이 되자 어쩔 수 없이 G이 대납하게 된 것이라고 설명하고, 위 G도 증인으로 출석하여 이 사건 부동산에 관하여 한국토지주택공사가 임차인이 되면 임대차계약의 체결과 그에 따른 보증금 지급이 확실하다고 생각하여 별도의 담보 없이 상당한 액수의 돈을 위 피고들 대신 변제한 것이라고 증언하였다. 이와 같은 거래 경위에 관한 위 피고들과 G의

설명은 수긍할 수 있고, 이 사건 매매계약의 체결 및 이행 경위가 일반적인 부동산 매매 과정과 달리 이 사건 매매계약의 사해행위성 등을 의심할 정도로 이례적이라고 보기는 어렵다.

⑨ 피고들로서는 이 사건 부동산의 등기부등본에 드러난 부분 외에 피고 A의 채무 상황을 구체적으로 파악하고 있지 못하였을 것으로 보이는데, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 K은행의 가압류등기와 F의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었으나, 피고 A은 이 사건 매매계약의 특약사항으로 잔금을 지급받음과 동시에 가압류등기와 근저당권을 말소하기로 정하였으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 위 근저당권 및 가압류등기가 설정되어 있었다는 사정만으로 피고 B, C가 피고 A의 신용상태나 사해행위성 등을 의심할 수 있는 특별한 사정이 있었다고 단정할 수 없다.

⑩ 피고 A과 특별한 인적 관계도 없는 피고 B, C가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 법적 분쟁 등의 위험을 감수하고 굳이 이 사건 부동산을 매수할 만한 특별한 동기나 이유를 찾기도 어렵다.

⑪ 한편, 원고는 G이 피고 B, C를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 수익자인 피고 B, C의 악의 유무 역시 G을 기준으로 판단하여야 한다고 주장하나, G은 위 피고들을 대리하여 이 사건 계약을 체결한 것이 아니라 중개행위의 일환으로 부산에 거주하는 위 피고들의 편의를 위하여 계약서 작성행위만을 대신한 것이라고 봄이 타당하다. 따라서 위 피고들의 선의 여부를 G을 기준으로 판단하여야 한다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

#### 마. 소결

따라서 피고 B, C는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 채 이 사건 부동산을 매수한 선의의 수익자에 해당한다고 할 것이므로, 위 피고들이 악의의 수익자임을 전제로 한 원고의 피고 B, C에 대한 청구는 모두 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있으므로 인용하고, 원고의 피고 B, C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 강주혜

별지

것으로 보인다.