

대전지방법원 논산지원 2022. 7. 7 선고 2021가단10589 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고**A

소송대리인 법무법인 유앤아이 담당변호사 장덕현

**피고**1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 정예 담당변호사 오영주

**변론 종결**2022. 6. 9.

**판결 선고**2022. 7. 7.

## 주 문

1. 피고 B은 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여,  
가. 소외 E과 사이에 2020. 6. 30. 체결한 별지 목록 제4항 기재 각 전세권설정계약을 취소하고,  
나. 소외 E에게 2020. 6. 30. 대전지방법원 논산지원 접수 제19033호, 제19034호, 제19035호, 제19036호, 제19037호, 제19038호, 제19039호로 마친 각 전세권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 피고 C는 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여,  
가. 소외 E과 사이에 2020. 6. 25. 체결한 근저당권설정계약을 취소하고,  
나. 소외 E에게 2020. 6. 25. 대전지방법원 논산지원 접수 제18466호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 피고 D는 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여,

가. 소외 E과 사이에 2020. 6. 25. 체결한 근저당권설정계약을 취소하고,

나. 소외 E에게 2020. 6. 25. 대전지방법원 논산지원 접수 제18465호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 원고의 피보전채권

원고는 2016. 2. 15.경 소외 E에 대하여 원고와 E이 2010. 11.경 체결하였던 동업약정에 의한 동업관계 종료를 원인으로 하여 매매대금반환소송을 제기하였고, 제1심에서는

패소하였으나(대전지방법원 논산지원 2016가합42), 항소심은 2018. 1. 10. "E은 원고에게 ①

139,640,385원 및 이에 대하여 2016. 3. 24.부터 2018. 1. 10.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, ② 별지 목록 기재 제3항 기재 부동산 중

1/2 지분에 관하여 2016. 3. 23.자 동업관계 종료를 원인으로 한 소유권이전등기절차를

이행하라."는 내용의 판결을 선고하였다(대전고등법원 2016나14520호). 위 판결에 대하여 E이

상고하였으나 2020. 6. 25. 상고 기각되어 그대로 확정되었다(대법원 2018다208468, 이하 '이 사건 확정판결'이라 한다).

#### 나. E의 처분행위

1) E은 2020. 6. 25. 피고 C와 사이에 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 5,000만 원, 채무자 E인 근저당권(이하 '이 사건 제1근저당권'이라 한다)설정계약을 체결하고 같은 날 근저당권설정등기를 마쳤다.

2) E은 2020. 6. 25. 피고 D와 사이에 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 '이 사건 제3부동산'이라 한다)에 관하여 채권최고액 3,000만 원, 채무자 E인 근저당권(이하 '이 사건 제2근저당권'이라 하고, 위 이 사건 제1근저당권과 합하여 '이 사건 각 근저당권'이라 한다)을 체결하고 같은 날 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) E은 2020. 6. 30. 피고 B와 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다) 중 F호에 관하여 전세금 2,000만 원, G호에 관하여 전세금 1,500만 원, H호에 관하여 전세금 2,000만 원, I호에 관하여 전세금 1,500만 원, J호에 관하여 전세금 2,000만 원, K호에 관하여 전세금 1,500만 원, L호에 관하여 전세금 1,500만 원을 정하여 각 전세권(이하 '이 사건 각 전세권'이라 한다)설정계약을 체결하고, 같은 날 별지 목록 제4항 기재와 같이 각 전세권설정등기를 마쳤다.

다. 원고는 2020. 7. 1. 이 사건 제3부동산 중 1/2 지분에 관하여 이 사건 확정판결에 기하여 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 E의 아래 적극재산 순번 제1 내지 7에 관하여 부동산강제경매를 신청하여 2020. 7. 2. 경매절차가 개시되었다.(대전지방법원 논산지원 M, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다). 다만 위 부동산 중 적극재산 순번 제1, 2 부동산에 관하여는 민사집행법 제102조에 의하여 경매개시결정이 취소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 11 내지 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

원고는 E이 채무초과 상태에서 이 사건 제1부동산에 관하여 이 사건 각 전세권설정계약을, 이 사건 제2, 3부동산에 관하여 이 사건 각 근저당권설정계약을 체결함으로써 E의 일반 채권자들에 대한 공동담보 부족이 심화되었으므로, 이 사건 각 전세권설정계약 및 이 사건 각 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 한다고 주장한다.

이에 대하여 피고들은 E은 이 사건 각 근저당권 및 전세권설정계약 당시 채무초과 상태가 아니었고, 이 사건 각 근저당권 및 이 사건 전세권설정계약은 진실한 것으로 피고들은 E의 일반 채권자들을 해한다는 사실을 알지 못하였다고 주장한다.

### 3. 판단

#### 가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면, 원고가 E에 대하여 가지는 이 사건 확정판결에 기한 채권은 이 사건 각 근저당권설정계약 및 전세권설정계약 체결 전에 발생한 채권으로 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

#### 나. E의 채무초과상태 여부

이 사건 각 근저당권설정계약 체결일인 2020. 6. 25.경 E의 적극재산과 소극재산은 아래와 같은바, 이는 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제4 내지 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 논산시에 대한 과세정보제출명령 결과, N조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

이에 따르면 E은 이 사건 각 근저당권설정계약 및 각 전세권설정계약을 체결할 무렵 채무초과상태에 있었다고 할 것이다.

#### [적극재산]

|    |                      |             |
|----|----------------------|-------------|
| 1  | 논산시 O 제1층 P호(집합건물)   | 70,000,000  |
| 2  | 이 사건 제2부동산           | 135,000,000 |
| 3  | 논산시 Q 제2층 G호(집합건물)   | 135,000,000 |
| 4  | 논산시 Q 제3층 J호(집합건물)   | 135,000,000 |
| 5  | 논산시 R 대 320.7㎡ 토지    | 119,941,800 |
| 6  | 이 사건 제1부동산           | 366,446,520 |
| 7  | 논산시 R 지상 판넬조 판넬지붕 창고 | 600,000     |
| 8  | 이 사건 제3부동산 중 1/2 지분  | 67,500,000  |
| 9  | S은행에 대한 예금채권         | 6,665,724   |
| 합계 | 1,036,154,044        |             |

[소극재산]

|    |               |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                 |
|----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | N조합           | 이 사건 경매절차에 신고한 대출금                                                                                                                                                                                 | 292,000,000                                                                                                                                                     |
| 2  | N조합           | 이 사건 제3부동산 근저당권에 기한<br>피담보채무                                                                                                                                                                       | 77,010,0001) N조합에 대한 사실조회결과에<br>의하면 위 채권자가 이 사건 경매절차에 신고한<br>채권액 이외에 이 사건 제3부동산에 설정된<br>근저당권(채무자 E)에 기한 피담보채무액이<br>2020. 6. 25. 기준으로 77,010,000원임을<br>인정할 수 있다. |
| 3  | T조합           | 대출금                                                                                                                                                                                                | 85,209,670                                                                                                                                                      |
| 4  | U             | 논산시 O P호 보증금                                                                                                                                                                                       | 60,000,000                                                                                                                                                      |
| 5  | V             | 이 사건 제1부동산 중 W호 보증금                                                                                                                                                                                | 20,000,000                                                                                                                                                      |
| 6  | X             | 이 사건 제1부동산 중 Y호 보증금                                                                                                                                                                                | 20,000,000                                                                                                                                                      |
| 7  | Z             | 이 사건 제1부동산 중 AA호 보증금                                                                                                                                                                               | 20,000,000                                                                                                                                                      |
| 8  | AB            | 논산시 Q G호 보증금                                                                                                                                                                                       | 50,000,000                                                                                                                                                      |
| 9  | AC            | 이 사건 제1부동산 중 AD호 보증금                                                                                                                                                                               | 20,000,000                                                                                                                                                      |
| 10 | AE            | 논산시 Q J호 보증금                                                                                                                                                                                       | 50,000,000                                                                                                                                                      |
| 11 | AF            | 이 사건 제1부동산 중 P호 보증금                                                                                                                                                                                | 15,000,000                                                                                                                                                      |
| 12 | AG            | 이 사건 제1부동산 중 AH호 보증금                                                                                                                                                                               | 15,000,000                                                                                                                                                      |
| 13 | 논산시장          | 교부청구                                                                                                                                                                                               | 484,660                                                                                                                                                         |
| 14 | AI            | 이 사건 제1부동산 중 AJ호 보증금                                                                                                                                                                               | 20,000,000                                                                                                                                                      |
| 15 | 피고 B          | 을 제5호증에 기한 금원                                                                                                                                                                                      | 119,830,000                                                                                                                                                     |
| 16 | 피고 C          | 차용금(을 제3-1호증)                                                                                                                                                                                      | 30,000,000                                                                                                                                                      |
| 17 | 피고 D          | 차용금(을 제3-2호증)                                                                                                                                                                                      | 31,000,000                                                                                                                                                      |
| 18 | 원고            | 이 사건 확정판결에 기한 채권2)<br>204,219,280원 = 139,640,385원 +<br>[139,640,385원 × 0.05 × 685일(2016.<br>3. 24.부터 2018. 1.<br>10.까지)/365]+[139,640,385원 × 0.15 ×<br>897일(2018. 1. 11.부터 2020. 6.<br>25.까지)/365] | 204,219,280                                                                                                                                                     |
| 합계 | 1,129,753,610 |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                 |

○ 원고는 피고들이 E에 대하여 채권을 가지고 있다는 점에 대하여는 다투지 아니하는바, 을 제5호증의 기재에 의하여 피고 B이 E에게 송금한 금원 상당을 E의 피고 B에 대한 소극재산으로, 을 제3호증의 기재에 의하여 피고 C, AK이 E에게 송금한 금원 상당을 E의 위 피고들에 대한

소극재산으로 본다.

#### 다. 사해행위의 성립

이미 채무초과 상태에 빠져 있는 채무자가 그 소유의 부동산을 채권자들 중 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 다른 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위가 된다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결 참조). 한편 사해의사는 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것으로서, 채무자의 재산처분에 의해 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 부족한 공동담보가 더욱 감소하게 되는 것을 의도할 필요는 없고 인식하는 것으로 충분하며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결, 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결).

앞서 본 인정사실에 의하면, E은 채무초과상태에서 피고들과 사이에 이 사건 각 근저당권 및 전세권설정계약을 체결한바, 이는 피고들에게 이 사건 제1 내지 3부동산을 담보로서 제공한 행위로서 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당하고, E의 사해의사 및 수익자인 피고들의 악의는 추정된다.

#### 라. 피고들의 항변에 관한 판단

1) 피고 B은 E과 사이에 이 사건 제1부동산 중 AL호, G호, H호, I호, J호, K호, L호에 관하여 임대차계약을 체결하였고, E이 위 각 임차부분에 관하여 전세권 설정등기를 하자고 하였는데 하지 못하고 있다가 2020. 6. 30. 기존 임대차계약 내용에 따라 이 사건 각 전세권설정계약을 한 것으로 자신은 이 사건 각 전세권설정계약이 사해행위라는 점을 알지 못하였다고 주장한다.

살피건대 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있는데(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조), 을 제2호증의 기재에 의하면, 피고 B은 E과 ① 2013. 12. 23. 이 사건 제1부동산 H호에 관하여 임차보증금 1,500만 원, 임대차기간 2013. 12. 23.부터 24개월로 정한, ② 2017. 2. 23. 이 사건 제1부동산 L호에 관하여 임차보증금 1,500만 원, 임대차기간 2017. 2. 23.부터 24개월로 정한, ③ 2017. 3. 28. 이 사건 제1부동산 중 G호에 관하여 보증금 1,500만 원, 임대차기간 2017. 3. 28.부터 24개월 정한, ④

2017. 7. 27. 이 사건 제1부동산 중 I호에 관하여 보증금 1,500만 원, 임대차기간 2017. 7. 27.부터 24개월로 정한, ⑤ 2018. 5. 10. 이 사건 제1부동산 중 K호에 관하여 보증금 1,500만 원, 임대차기간 2018. 5. 10.부터 24개월로 정한, ⑥ 2016. 10. 18. 이 사건 제1부동산 중 J호에 관하여 보증금 1,500만 원 임대차기간 2018. 10. 18.부터 24개월로 정한, ⑦ 2019. 2. 24. 이 사건 제1부동산 중 AL호에 관하여 보증금 2,000만 원, 임대차기간 2019. 3. 9.로부터 36개월로 정한 각 임대차계약을 작성한 사실이 인정되나, 을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에서 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 피고 B의 E에 대한 입금내역과 위 각 계약서에서의 금원이 일치하지 않고, 일부 금원은 임차보증금이라고 주장하고 있음에도 불구하고 여러 차례 나누어서 분할되어 지급된 점, 이 사건 제1부동산에 관한 다른 임차인은 이 사건 경매절차에 대항력 있는 임차권에 기하여 채권신고를 하였을 뿐 별도로 전세권설정계약을 체결한 후 전세권설정등기를 마치지 않는 점 등을 종합하면 E과 피고 B 사이에 위 각 임대차계약서에 기재한 바와 같은 내용의 임대차계약이 체결되었다고 단정하기 어려울 뿐만 아니라, 설사 위와 같은 내용의 임대차계약이 체결되었다고 하더라도 이 사건 각 전세권설정계약은 E이 채무초과상태에 이른 후 기존에 존재하였던 임대차계약보증금 반환채무에 대하여 추가로 담보를 제공하는 것을 주된 내용으로 하는 별도의 계약이므로, 이 사건 각 전세권설정계약 체결 당시 피고 B이 선의였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 B의 주장은 이유 없다.

2) 피고 C, D 또한 이 사건 각 근저당권설정계약 체결 당시 이 사건 각 저당권설정계약이 사해행위라는 점을 알지 못하였다고 주장하나, 을 제3호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없어 위 피고들의 주장은 이유 없다.

#### **마. 소결론**

따라서 이 사건 각 전세권설정계약 및 각 저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원상회복으로 E에게, 피고 B은 이 사건 제1부동산에 관한 이 사건 각 전세권설정등기의, 피고 C는 이 사건 제2부동산에 관한 이 사건 제1근저당권설정등기의, 피고 D는 이 사건 제3부동산에 관한 이 사건 제2근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사이숙미**

**별지**

1) N조합에 대한 사실조회결과에 의하면 위 채권자가 이 사건 경매절차에 신고한 채권액 이외에 이 사건 제3부동산에 설정된 근저당권(채무자 E)에 기한 피담보채무액이 2020. 6. 25. 기준으로 77,010,000원임을 인정할 수 있다.

2)  $204,219,280\text{원} = 139,640,385\text{원} + [139,640,385\text{원} \times 0.05 \times 685\text{일}(2016. 3. 24.\text{부터 } 2018. 1. 10.\text{까지})/365] + [139,640,385\text{원} \times 0.15 \times 897\text{일}(2018. 1. 11.\text{부터 } 2020. 6. 25.\text{까지})/365]$