

서울서부지방법원 2024. 11. 7 선고 2023가단303254 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

**원고**A 주식회사

소송대리인 법무법인 해마루

담당변호사 정의현, 유재민

**피고**B

소송대리인 변호사 박성빈

**변론 종결**2024. 10. 10.

**판결 선고**2024. 11. 7.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고와 소외 C 사이에 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산에 관하여 2018. 12. 4. 체결된 증여계약을 92,311,712원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 피고는 원고에게 92,311,712원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

#### 가. 여신거래약정

원고는 2018. 4. 18. 소외 C에게 5,000만 원을 대출만기일 2023. 4. 18. 약정이율 9.8%, 연체이율 12.8%로 정하여 대여하였고(이하 '이 사건 제1대출'이라 한다), 같은 날 C에게 5,000만 원을 대출만기일 2023. 4. 18. 약정이율 7.4%, 연체이율 10.4%로 정하여 대여하였다(이하 '이 사건 제2대출'이라 한다).

#### 나. 임대차계약 및 증여계약체결 경위

1) C은 2018. 1. 14. 소외 D에게 별지 부동산의 표시 2. 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 보증금 2억 원(계약금 2,000만 원은 계약시, 중도금 8,000만 원은 2018. 1. 15.에, 잔금 1억 원은 2018. 2. 28.에 각 지급), 임대기간 2018. 2. 28.부터 2020. 2. 27.까지로 정하여 임대하는 내용의 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. C은 2018. 1. 14.부터 2018. 3. 16.까지 D으로부터 이 사건 임대차계약에 따라 보증금으로 합계 2억 원을 지급받았고, D은 2018. 1. 29. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았으며, 2018. 3. 2. 이 사건 건물에 입주하여 주민등록 전입신고를 하였다.

2) C은 2018. 12. 4. 당시 배우자이던 피고에게 자신 소유의 이 사건 건물 및 별지 부동산의 표시 1. 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다, 이하 이 사건 토지 및 건물을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관한 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)을 체결하였고, 그에 따라 2018. 12. 4. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 증여계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

3) 2016. 9. 29. 이 사건 각 부동산에 관하여 462,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 E 주식회사인 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)설정등기가 경료되어 있었는데, 2018. 12. 6. 이 사건 근저당권에 관하여 2018. 12. 6.자 해지를 원인으로 한 말소등기가 경료되었다.

다. 이 사건 증여계약 당시 C은 채무초과 상태였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4, 11,

12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 원고의 주장

피고가 채무초과상태에 있는 C으로부터 이 사건 각 부동산을 증여받는 행위는 C에 대해서 일반채권자의 지위에 있는 원고를 해하는 사해행위이고, 채무자인 C은 채권자인 원고를 해할 것임을 알았다고 봄이 상당하며, 나아가 수익자인 피고의 악의도 추정된다. 다만, 이 사건 증여계약 후 이 사건 근저당권설정등기가 말소되었으므로 그 부동산의 가액인 553,000,000원에서 이 사건 근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액인 175,515,594원과 원고의 피보전채권액 92,311,712원 중 적은 금액인 92,311,712원의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구한다.

### 나. 판단

1) 피보전채권의 성립 위 인정사실에 의하면, C은 원고에게 이 사건 제1, 2대출금채무를 변제할 의무가 있고, 원고의 C에 대한 위 채권은 이 사건 증여계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 사해행위 및 사해의사 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 그 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결). 전세권 또는 우선변제적 효력이 있는 임차권이 설정되어 있는 경우에도 마찬가지로 부동산의 가액에서 전세금 또는 임대차보증금을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다.

살피건대, 앞서 든 증거, 이 법원의 E 주식회사에 대한 금융거래정보제출명령회신결과, F감정평가사사무소에 대한 시가감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 증여계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 이 사건 근저당권이 설정되어 있었고, 이 사건 각 부동산에 대하여 우선변제적 효력이 있는 이 사건 임대차계약이 체결되어 있었던 사실, 이 사건 증여계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 합계 553,000,000원인 반면, 이 사건 근저당권부 피담보채무액은 376,100,193원(=원금 375,325,275원+이자 774,918원), 이 사건 임대차보증금은 2억 원인

사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 증여계약 체결 당시 이 사건 근저당권부 피담보채무액 및 이 사건 임대차보증금 합계가 576,100,193원으로 이 사건 각 부동산의 가액을 초과하여, 이 사건 각 부동산을 C의 일반채권자를 위한 책임재산이라고 볼 수 없으므로, 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### **3. 결론**

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

**판사송효섭**

별지