

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다275773 손해행위취소  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 법무법인 한틀 담당변호사 송기영 외 1인  
피고, 상고인 주식회사 ○○○  
소송대리인 법무법인 지경 담당변호사 양창수 외 1인  
원 심 판 결 의정부지방법원 2024. 7. 18. 선고 2023나216945 판결  
판 결 선 고 2024. 12. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 사건 개요와 쟁점

가. 소외 1은 2021. 5. 10. 피고에게 원심판결 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이

사건 부동산'이라고 한다)을 89억 원(건물에 대한 부가가치세 2억 원 별도)에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 소외 1에 대한 대여금채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 이유로 그 취소와 원상회복으로서 가액배상을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

다. 이 사건의 주요 쟁점은 이 사건 매매계약이 사해행위인지 여부이다.

## 2. 이 사건 부동산이 소외 1의 유일한 재산인지 여부(상고이유 제3점)

원심은 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 부동산이 소외 1의 사실상 유일한 재산이라고 판단하였다. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

## 3. 이 사건 매매계약이 사해행위인지 여부(상고이유 제1점)

가. 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 그 매각 목적이 채무를 변제하기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용한 때에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결, 대법원 2021. 10. 28. 선고 2018다223023 판결 등 참조).

채무자가 특히 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하였는지 여부는 사해행위임을 주장하는 사람이 입증하여야 하며, 이는 채권자의 채무자에 대한 채권이 실제로 존재하는지 여부, 채권자가 채무자로부터 변제를 받은 액수,

채무자와 채권자와의 관계, 채무자의 변제능력 및 이에 대한 채권자의 인식, 변제 전후의 채권자의 행위, 그 당시의 채무자 및 채권자의 사정 및 변제의 경위 등 제반 사정을 종합적으로 참작하여 판단하여야 한다(대법원 2005. 3. 25. 선고 2004다10985, 10992 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 소외 1은 2021. 1. 15. 자신에 대한 채권자인 소외 2 회사에 이 사건 부동산을 매매대금 75억 5,000만 원에 매도하고(이하 '종전 매매계약'이라고 한다), 같은 날 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 소외 1에 대한 채권자인 소외 3은 2021. 3. 25. 종전 매매계약이 사해행위라는 이유로 그 취소와 원상회복을 구하는 소를 제기하였고, 그 무렵 이를 피보전권리로 하여 이 사건 부동산에 처분금지가처분등기를 마쳤다.

3) 공장용지 매수를 알아보던 피고는 공인중개사로부터 소외 1을 소개받았고, 2021. 5. 10. 소외 1로부터 소외 2 회사와의 종전 매매계약에 관한 합의해제 약정서를 받은 후 이 사건 매매계약을 체결하였다. 소외 1은 같은 날 피고로부터 받은 계약금 9억 원 중 3억 6,000만 원을 자신이 운영하는 소외 4 회사(소외 1의 소외 3에 대한 채무의 주채무자이다)를 통해 지급함으로써 소외 3에 대한 채무를 변제하였고, 소외 3은 그 무렵 위 가처분등기를 말소하였다.

4) 피고는 매매대금을 마련하기 위해 소외 5 은행으로부터 대출을 받았는데, 당시 소외 5 은행의 의뢰에 의하여 실시된 이 사건 부동산에 대한 감정평가 결과에 의하면 이 사건 매매계약의 대금 89억 원이 적정하다는 것이다.

5) 소외 1이 피고로부터 수령한 매매대금 중 9,096,898,000원의 이체내역(원심판

결 별지2)을 살펴보면, 원심에서 이 사건 매매계약 당시 소외 1의 소극재산으로 인정된 채무의 채권자들에게 송금된 금액의 합계액이 8,768,239,726원이고(송금액은 원심에서 인정한 이 사건 매매계약 체결 당시의 채무액을 넘지 않거나 큰 차이가 없다), 원고가 소외 1의 소극재산으로 주장하였으나 원심에서 증거 부족으로 인정되지 않은 채무의 채권자로 특정된 소외 6, 소외 7, 소외 8에게 송금된 금액의 합계액이 2억 4,000만 원이며, 공인중개사에게 지급된 중개수수료 합계액이 4,200만 원이다.

6) 소외 1이 운영한 소외 4 회사는 이 사건 부동산에서 마스크 제조, 유통사업을 하던 회사로, 코로나19 전염병 사태로 공장설비를 증설하는 과정에서 다액의 운영자금을 차용하게 되었고, 2021년 마스크 공급량이 늘어남에 따라 매출액이 줄어 부채비율이 급등하였다. 소외 1은 소외 2 회사 등 채권자의 변제 독촉에 시달리게 되자 채무변제를 위해 이 사건 부동산을 매각하기에 이르렀다. 소외 4 회사는 이 사건 매매계약 체결 후 피고로부터 이 사건 부동산을 임차하였다.

다. 이러한 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴본다.

1) 이 사건 매매계약의 대금은 부당한 염가라고 평가하기 어렵다. 즉, 이 사건 매매계약의 대금은 소외 1이 채권자인 소외 2 회사와 체결한 종전 매매계약의 대금에 비하여 13억 5,000만 원이 증액되었고, 소외 5 은행의 의뢰에 의한 감정평가 결과에서도 적정한 액수로 평가되었다.

2) 이 사건 매매계약의 체결 경위, 목적과 내용 등을 고려하면, 이 사건 매매계약은 소외 1의 채무를 변제할 목적으로 체결되었다고 볼 수 있고, 실제로 소외 1은 피고로부터 지급받은 매매대금의 대부분을 채무 변제에 사용한 것으로 보인다.

3) 소외 1이 이 사건 매매계약 체결 당시 소외 2 회사, 소외 3 등 일부 채권자

와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하였다고 단정할 수 없다.

가) 소외 1은 위 매매대금으로 소외 2 회사에게 25억 원을 지급하였고, 이는 이 사건 부동산에 설정된 2순위 근저당권의 피담보채무의 변제로 보이는데, 이 사건 부동산의 매매대금, 선순위 근저당권의 실제 피담보채무 액수 등에 비추어 위 변제로 인해 일반 채권자에 대한 책임재산이 감소된다고 볼 수 없다.

나) 소외 1은 위 매매대금으로 소외 3에게 3억 6,000만 원을 변제하였는데, 소외 3이 종전 매매계약에 대하여 채권자취소소송을 제기하여 해당 소송 결과에 따라 가액배상을 받을 수 있었던 점, 소외 3의 신청에 따라 마쳐진 가처분등기가 말소되지 않으면 이 사건 부동산의 처분과 그에 따른 채무의 변제를 기대할 수 없는 점, 이 사건 매매계약의 대금에서 소외 3에 대한 변제액이 차지하는 비중이 크지 않은 점, 소외 3이 제기한 위 소송 이후 종전 매매계약이 합의해제되었고 13억 5,000만 원 증액된 이 사건 매매계약이 체결되기에 이른 점 등을 종합하면, 소외 1이 다른 채권자를 해칠 의사로 소외 3에게 위 금원을 변제하였다고 단정하기 어렵다.

4) 이와 같이 이 사건 매매계약은 채무변제를 위한 것이고, 매매대금이 부당한 염가가 아니며, 매매대금이 실제로 채무변제에 사용되었고, 소외 1이 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제하였다고 단정할 수 없어 사해행위라고 보기 어렵다. 이와 달리 이 사건 매매계약을 사해행위라고 본 원심판결은 사해성 판단 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

#### 4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을

다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      오경미

              대법관      김상환

              대법관      권영준

주    심      대법관      박영재