

의정부지방법원 2023. 7. 21 선고 2022가단104075 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 (유한) 시그니처 담당변호사 이광수

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 김남홍

변 론 종 결 2023. 5. 26.

판 결 선 고 2023. 7. 21.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 C과 주식회사 E 사이에 별지 목록 1 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 7. 체결된 매매계약은

74,709,632원의 범위 내에서, 피고 D와 주식회사 E 사이에 별지 목록 2 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 7. 체결된 매매계약은 74,709,632원의 범위 내에서 각 취소하고, 피고들은 원고들에게 각 74,709,632원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

[원고들은 주식회사 E와 피고들 사이의 각 매매계약을 2018. 12. 7.로 특정하고 있으나, 이는 소유권이전등기일이고, 피고 C와의 매매계약일은 2018. 11. 27.이고, 피고 D와의 매매계약일은 2018. 11. 26.이다].

이 유

1. 기초사실

아래 사실은 당사자들 사이에서 다툼이 없거나, 갑 1 내지 14호증, 을 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

가. 주식회사 E와 원고들과의 매매계약

1) 원고 A이 대표이사로 있던 F조합은 2018. 3. 26. 주식회사 E(이하 ‘소외 회사’라 한다)와의 사이에 별지 목록 1 기재 부동산과 양주시 G 토지 및 그 지상에 건축 중인 건물[매매계약서에는 “현재 1, 2층 근생시설에서 노유자시설(요양원)로 변경하는 조건, 면적 1254.69㎡”라고 기재되어 있다]에 관하여 매매대금을 22억 원(토지 3억 원, 건물 19억 원)으로 하되, 계약금 2억 원은 계약시에, 1차 중도금 1억 원은 2018. 3. 26.에, 2차 중도금 1억 원은 2018. 4. 30.에 각 지급하고, 잔금 17억 원은 건물사용승인 후 은행 감정을 하고 대출로 진행하기로 하며, 부동산의 명도는 2018. 6. 30.까지로 하기로 하고, 별첨 특약사항으로 “매도인의 귀책사유로 인하여 계약이 원활하게 진행되지 못하여 계약이 해지될 경우에는 그에 따른 위약금(계약금의 배액) 및 손해 부분에 대하여 책임을 지기로 한다”는 내용(별첨 8항)이 포함된 매매계약을 체결하였다.

2) 원고들은 2018. 4. 26. 매수인을 원고들로 하여 소외 회사와 사이에 위 매매계약과 같은 내용으로 다시 매매계약을 체결하였다.

원고들은 2018. 3. 22. 1억 원, 같은 해 3. 26. 합계 2억 원, 같은 해 4. 11. 합계 1억 2,000만 원, 2018. 4. 25. 5,000만 원, 2018. 5. 10. 합계 3,000만 원을 각 지급하였다(총 합계 5억 원).

나. 원고들의 해제통고 및 부동산가압류

1) 원고들은 2018. 7. 30.경 소외 회사에 대하여 ‘원고들은 건물 사용승인만 이루어지면 은행대출을 받을 수 있도록 준비가 되어 있음에도 소외 회사는 매매목적물인 건물을 노유자시설(요양원)로 용도변경하지 못하였고, 그에 따라 사용승인도 얻지 못하였으며, 결과적으로 2018. 6. 30.까지 원고들에게 명도하지 못하였다. 이에 2018. 8. 6.까지 위 의무를 이행하여 줄 것을 최고한다. 만약 2018. 8. 6.까지 이행되지 않으면 소외 회사의 의무불이행으로 인해 위 매매계약은 해제하는 것임을 통지한다’는 내용증명을 발송하였다.

2) 원고들은 위 일시 무렵, 청구금액을 7억 원으로 하여(계약해제로 인한 매매대금반환채권 5억 원과 위약금 2억 원) 별지 목록 기재 각 부동산과 양주시 H(이하 H라고만 한다) G, I, J, K, L, M 각 토지(전체 8필지)에 대하여 가압류신청을 하였고(의정부지방법원 2018카단201991), 위 법원은 2018. 8. 13. 가압류결정을 하였으며, 별지 목록 기재 각 부동산에는 가압류결정이 등기되었다. 소외 회사는 2018. 12. 초경 의정부지방법원 2018금7934호로 위 가압류결정상 청구금액 7억 원을 해방공탁하였고, 원고들의 별지 목록 기재 각 부동산 등에 대한 가압류집행은 2018. 12. 5. 집행취소결정(의정부지방법원 2018카기1127)을 원인으로 하여 말소되었다.

다. 원고들의 매매대금반환청구 소송 제기 및 판결 결과 등

1) 원고들은 2019. 6. 3. 소외 회사를 상대로 매매대금반환청구 소송을 제기하였고(서울중앙지방법원 2019가합536769), 위 법원은 2020. 9. 18. ‘위 매매계약은 피고의 용도변경 및 사용승인, 인도의무가 이행되지 않았다는 이유로 원고들의 2018. 7. 30.자 이행최고 및 해제의 의사표시에 의해 2018. 8. 7. 해제되었으므로, 원상회복의무로써 지급받은 매매대금 5억 원,

위약벌로써 1일 200만 원의 비율로 계산한 지연배상금, 손해배상으로써 이행기 다음날인 2018. 7. 21.부터 건물 사용승인일인 2018. 11. 30.까지의 배상금 2억 6,600만 원의 합계 7억 6,600만 원 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다'고 인정하고, "소외 회사는 원고들에게 7억 6,600만 원 및 그 중 5억 원에 대하여는 2018. 5. 10.부터 2019. 6. 18.까지는 연 6%, 2억 6,600만 원에 대하여는 2019. 6. 19.부터 2020. 9. 18.까지는 연 6%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다." 판결을 선고하였다.

2) 원고들은 제1심 판결 선고 후 채무자를 소외 회사로, 제3채무자를 대한민국으로 하여, 압류할 채권을 위 의정부지방법원 2018카단201991호 부동산가압류집행에 대하여 소외 회사가 대한민국에 해방공탁한 공탁금회수청구권으로 기재하여 위 가압류를 본압류로 전이하는 채권압류 및 추심명령을 신청하였고(의정부지방법원 2020타채75098), 위 법원은 2020. 10. 16. '위 가압류결정에 기한 채권 중 7억 원을 본압류로 전이하고, 나머지 125,350,389원은 압류한다. 제3채무는 채무자에게 위 채권에 관한 지급을 하여서는 아니된다. 채무자는 위 채권의 처분과 영수를 하여서는 아니된다. 채권자는 위 압류된 채권을 추심할 수 있다'는 결정을 하였다.

원고들은 위 추심명령을 통해 2020. 10. 23. 소외 회사가 해방공탁한 703,450,179원을 추심하였다.

3) 제1심 법원의 판결에 대하여 소외 회사가 항소하였고(서울고등법원 2020나2036794), 항소심 법원은 2021. 10. 13. '위약금을 2억 원으로 인정하여' '소외 회사는 원고들에게 7억 원 및 그에 대한 지연손해금을 지급하라'(지연손해금 기산일과 이율은 제1심 판결과 같다)는 판결을 선고하였고, 소외 회사가 상고하였으나(대법원 2021다286956), 2022. 1. 27. 상고기각되었다(이하 위 각 소송을 통칭하여 '관련소송'이라 한다).

라. 소외 회사와 피고들 사이의 별지 목록 기재 각 부동산 등에 관한 매매계약 등

1) 소외 회사는 2018. 11. 27. 매매를 원인으로 하여 2018. 12. 7. 피고 C 앞으로 별지 목록 1 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

위 부동산에는 2016. 5. 13.자로 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행인 채권최고액 9억

원의 근저당권설정등기(순위번호 9), 2017. 4. 7.자로 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행인 채권최고액 28억 8,000만 원의 근저당권설정등기(순위번호 10), 2018. 12. 3.자 채무자 소외 회사, 근저당권자 N인 채권최고액 8억 4,000만 원의 근저당권설정등기가 각각 마쳐져 있다가, 2018. 12. 7. 위 N의 근저당권이 먼저 말소되었고, 2018. 12. 7.자로 채무자 C, 근저당권자 O은행인 채권최고액 16억 6,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐진 후 위 각 중소기업은행의 각 근저당권(순위번호 9, 10)이 각 말소되었다. 이후 2020. 7. 1.자로 채무자 C, 근저당권자 P은행인 채권최고액 18억 9,200만 원인 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 같은 날 위 O은행의 근저당권은 말소되었다.

2) 소외 회사는 2018. 11. 26. 매매를 원인으로 하여 2018. 12. 7. 피고 D 앞으로 별지 목록 2 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

위 부동산에도 2016. 5. 13.자로 근저당권자가 중소기업은행인 채권최고액 9억 원의 근저당권설정등기(순위번호 9), 2017. 4. 7.자로 근저당권자가 중소기업은행인 채권최고액 28억 8,000만 원의 근저당권설정등기(순위번호 10), 2018. 12. 3.자로 근저당권자가 N인 채권최고액 8억 4,000만 원의 근저당권설정등기가 각각 마쳐져 있다가, 2018. 12. 7. 위 N의 근저당권은 말소되었고, 같은 날 채무자 피고 D, 근저당권자 O은행의 채권최고액 17억 4,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 위 각 중소기업은행의 근저당권(순위번호 9, 10)은 각 말소되었다. 이후 2020. 9. 29.자로 채무자 피고 D, 근저당권자 P은행인 채권최고액 21억 4,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 같은 날 위 O은행의 근저당권은 말소되었다.

피고 D는 2015. 3. 18. 소외 회사의 사내이사로 취임하여 현재에도 사내이사이다. 2) 소외 회사는 별지 목록 기재 부동산 외에 아래 표와 같은 부동산을 소유하고 있었고, 그에 대한 매매계약일과 소유권이전등기일은 아래 표 기재와 같다.

지번	매매계약일	소유권이전등기일
I 대 226㎡ [※ 2018. 12. 20. G으로 합병됨]	2018. 11. 15.	2018. 12. 7.(Q)
J 대 272㎡	2019. 12. 23.	2020. 1. 9.(피고 D)
	2021. 3. 11.	2021. 4. 8.(R)
K 대 334㎡ [※ 2018. 12. 20. S로 합병됨]	2018. 11. 26.	2018. 12. 7.(피고 D)
L 대 152㎡	2019. 12. 23.	2020. 1. 9.(피고 D)
	2021. 3. 11.	2021. 4. 8.(R)
M 대 134㎡ [※ 2018. 12. 20. S로 합병됨]	2018. 11. 26.	2018. 12. 7.(피고 D)

T 임야 150㎡	2018. 11. 15.	2018. 11. 27.(피고 D, U 각 1/2 지분등기)
	2020. 12. 28. 신탁	2020. 12. 28.(수탁자 P은행)
V 대 60㎡	2019. 12. 23.	2020. 1. 9.(피고 D)
	2021. 3. 11.	2021. 4. 8.(R)
W 도로 25㎡	2021. 3. 30.	2021. 3. 31.(피고 D)
	2021. 3. 11.	2021. 4. 8. (3/25 지분 R)
X 도로 137㎡ 중 지분 134/137 가운데 79.86/137 중 일부(137분의 5)	2020. 10. 8.	2020. 10. 12. (5/137 지분 피고 C)
X 도로 137㎡ 중 지분 134/137 가운데 74.86/137 중 일부(137분의 5)	2020. 10. 8.	2020. 10. 12. (5/137 지분 Y)
X 도로 137㎡의 지분 중 나머지	2020. 10. 8.	2020. 10. 26. (69.86/137 지분 Y)

※ 가압류 목적부동산 중 G은 등기부 미제출

마. 원고들의 2022. 2. 8. 기준 채권액

원고들은 소외 회사에 대하여 위 서울고등법원 판결에 근거하여 원금 7억 원 및 그에 대한 지연손해금을 보유하고 있고, 그 중 위와 같이 2020. 10. 23. 703,450,179원을 추심하였다. 그에 따라 2020. 10. 24.부터 2022. 2. 8.까지의 원금 및 지연손해금 계산내역은 별지 2와 같다. 이 사건 소제기시인 2022. 2. 9. 기준 원고들의 채권액 합계는 144,730,714원이다.

2. 판단

가. 주장

소외 회사와 피고들 사이의 위 각 매매계약은 채권자인 원고들을 해함을 알면서 총 책임재산을 감소하는 행위인 사해행위이므로 취소되어야 한다.

원고들은 위 서울고등법원에서 판결이 선고된 2021. 10. 13. 이후 채권 회수를 위하여 2021. 10. 중순경 소외 회사 소유의 부동산에 대한 등기부등본을 발급받은 후에야 별지 목록 기재 각 부동산을 비롯한 8필지의 부동산이 피고들 등에게 처분된 사실을 알게 되었다. 다만 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고들 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후 별지 목록 1 기재 부동산에는 2020. 7. 1. 채권최고액 18억 9,200만 원인 근저당권설정등기(근저당권자 P은행)가, 별지 목록 2 기재 부동산에는 2020. 9. 29. 채권최고액 21억 4,000만 원인 근저당권설정등기(근저당권자 P은행)가 각 마쳐져 있어 원물반환이 불가능하므로 가액으로 배상되어야 한다. 원고들의 채권액 합계는 149,419,265원이므로, 위 각 매매계약은 그 중 1/2인 74,709,632원의 범위 내에서 각 취소되어야 하고, 피고들은 각 원고들에게 74,709,632원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 소외 회사와 피고들 사이의 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약이 사해행위인지

1) 채무자의 법률행위 등이 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재사실은 물론, 채무자가 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실, 채무자의 사해의 의사 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장·증명하여야 한다(대법원 2014. 10. 27. 선고 2014다41575 판결 등 참조).

2) 원고들은 2018. 7. 30. 내용증명을 통해 2018. 8. 6.까지 이행을 최고하면서 이행하지 않을 시 소외 회사와의 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였고, 2018. 8.경 청구금액을 7억 원, 즉 위 매매계약에 따라 원고들이 소외 회사에 지급한 5억 원과 매매계약의 특약사항에 따라 계약금의 2배인 위약금 2억 원을 청구금액으로 하여 가압류신청을 하여 법원으로부터 가압류결정을 받은 사실, 소외 회사는 2018. 12. 초경 위 가압류집행과 관련하여 7억 원을 해방공탁하였고, 2018. 12. 5. 원고들의 가압류등기는 말소된 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편 소외 회사와 피고 C 사이의 매매계약은 2018. 11. 27., 피고 D 사이의 매매계약은 2018. 11. 26. 각 체결되었고, 원고들이 소외 회사를 상대로

매매계약 해제를 원인으로 매매대금반환청구 소송을 제기한 것은 2019. 6. 3.이다.

한편, 원고들은 관련소송에서 확정된 소외 회사에 대한 원리금 채권에서 소외 회사의 해방공탁금을 추심한 액수를 공제한 합계 149,419,265원 중 1/2에 해당하는 74,709,265원을 피보전채권이라고 주장하고 있다(이 사건 계속 중 소외 회사는 원고 A에 대하여 가지는 의정부지방법원 2020나2011956 판결에 기한 채권 및 그에 대한 이자 합계 101,856,377원으로 원고들의 소외 회사에 대한 채권과 상계한다는 의사를 표시하였는바, 을 8호증의 기재에 의하면, 소외 회사의 원고 A에 대한 원금 8,000만 원인 채권이 인정되고, 위 상계의 의사표시에 따라 원고들의 소외 회사에 대한 채권액이 그 대등액에서 소멸된다고 할 것이나, 원고들은 변론종결 전에 감축하지 아니하였고, 참고서면에서 그에 관한 주장을 하였다. 다만 이 사건에서는 그에 관하여 판단할 필요가 없으므로 그 부분은 따로 살펴보지 아니한다).

위에서 본 바와 같이, 원고들의 소외 회사에 대한 채권액이 구체화된 것은 제1심 판결이 선고된 2020. 9. 18.이라 할 것이고, 소외 회사와 피고들 사이에서 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 11. 27. 또는 2018. 11. 26. 각 체결된 매매계약 당시에 원고들의 소외 회사에 대한 채권은 단지 가압류결정에 의해 잠정적으로 인정된 7억 원이었으며(원고들이 소외 회사를 상대로 소를 제기한 것이 2019. 6. 3.이라는 사실에 비추어 보면, 2018. 11. 27. 및 2018. 11. 26.에는 원고들의 소외 회사에 대한 매매계약 해제 주장 등이 본안소송에서 그대로 인정될지 확실하지 않았다고 할 것이므로, 원고들 주장 매매계약 해제에 기한 원상회복채권이나 손해배상채권의 발생 가능성에 관하여 고도의 개연성이 인정될 정도라고 단정할 수 없다. 한편 소외 회사와 피고들 사이의 위 각 매매계약 체결시 기준으로 원고들의 해제 주장 및 해제로 인한 원상회복채권 및 손해배상채권이 모두 인정된다고 가정하더라도 2018. 7. 30.자 내용증명에 의해 2018. 8. 7. 해제의 효력이 발생하므로, 원금 7억 원 중 매매대금으로 지급한 5억 원에 대하여는 원고들이 소외 회사에 매매대금으로 마지막으로 지급한 2018. 5. 10.부터 상법상 연 6%의 지연이자만 가산되는 것이므로, 최대 원금 7억 원에다가 5억 원에 대한 7개월가량의 연 6%의 이자를 더한 금액이다), 더욱이 소외 회사는 원고들의 위 가압류결정이 집행된 지 얼마 지나지 않은 시점이자 피고들과의 각 매매계약이 체결된 무렵인 2018. 12. 초경 당시 원고들 주장 채권액 전액인 7억 원을 해방공탁하였고, 당시 소외 회사는

별지 목록 기재 각 부동산 외 다른 부동산도 소유하고 있던 사실 등에 비추어 보면, 원고들 제출의 증거들만으로 소외 회사와 피고들 사이에서 2018. 11. 27. 및 2018. 11. 26. 각 체결된 매매계약으로 소외 회사의 공동담보에 부족을 초래한다거나 소외 회사에게 사해의사가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 우선 이 점에서 소외 회사와 피고들 사이의 각 매매계약은 사해행위라고 보기 어렵다.

다. 소외 회사가 별지 목록 기재 각 부동산을 매도할 당시 무자력이었는지

1) 채권자취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결, 대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조), 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결, 대법원 2017. 1. 25. 선고 2016다211408 판결 등 참조). 한편 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자가 연속하여 수 개의 재산처분행위를 한 경우에는, 그 행위들을 하나의 행위로 보아야 할 특별한 사정이 없는 한, 일련의 행위를 일괄하여 그 전체의 사해성 여부를 판단할 것이 아니라 각 행위마다 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 한다(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 채택한 증거들 및 을 4, 6 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 사해행위라고 주장하는 2018. 11. 27.자 매매계약 및 2018. 11. 26.자 매매계약 직후 소외 회사는 7억 원을 해방공탁한 사실, 소외 회사는 위 각 매매계약 체결 시점 이후에도 별지 목록 기재 각 부동산 이외에 J, L, V, W 각 토지 및 X 토지 중 지분을 소유하고 있었던 사실, 소외 회사는 2018. 12. 31. 기준 Z에 단체보험료 누적액으로 1억 8,000만 원, 2018. 12. 기준 AA보험 관련 총납입보험료 14,246,400원을 각 보유하고 있었고, 2018. 11.부터 2019. 3. 6.까지 잔고 6,000만 원을 보유하고 있었던 사실, 2019. 1.부터 2019. 8.경까지 보험금 중도인출로 1,900만 원, 3,900만 원, 보험금해지환급금으로 27,697,578원을 환급받은 사실, 소외 회사는 2018년 체결된 컨설팅계약에

기하여 원고 A에 대해 8,000만 원의 채권을 보유한 사실 등을 인정할 수 있는바, 그러한 사실에 비추어 보면, 원고들 제출 증거들만으로 위 각 매매계약 당시에 소외 회사가 무자력이었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 점에서도 원고들의 청구는 이유 없다.

[원고들은 소외 회사 소유의 각 부동산 처분일을 특정하여 무자력 여부를 주장하는 것이 아니라 ‘소외 회사가 그 소유 모든 부동산을 2018. 8. 29.부터 2020. 10. 21.까지 사이에 피고들에게 처분하여 소외 회사의 총 재산을 감소하였으므로 사해행위가 명백하다’고 주장하거나(2022. 7. 8.자 준비서면), 소외 회사와 피고들 사이의 각 매매계약 시점을 특정하여 보유재산이나 보유 부동산의 시가 및 채무액을 개별적으로 주장하지는 않고 ‘소외 회사는 이 사건 각 매매계약 당시 AB보험에 1억 8,000만 원, AC보험에 14,246,400원, IBK기업은행에 6,000만 원, 별지 목록 기재 각 부동산 외에 I, K, L, M, T, V, W, X 토지 등을 보유하고 있어 적극재산 합계는 483,179,300원(위 각 부동산은 개별공시지가에 따라 계산한 것이다)이고, 소극재산은 별지 목록 기재 1 부동산의 등기부등본에 의하면 31억 5,000만 원 이상(별지 목록 기재 1 부동산에 관한 순위번호 9인 채권최고액 9억 원의 근저당권설정등기의 실제 채무액을 7억 5,000만 원, 순위번호 10인 채권최고액 28억 8,000만 원)의 근저당권설정등기의 실제 채무액을 24억 원으로 각 추측하여 산정하고 있다)이므로 무자력이었다’(2023. 5. 17.자 준비서면)고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 사해행위의 요건인 채무자의 무자력 여부는 각각의 법률행위마다 판단해야 하고, 다른 한편 소외 회사의 위 각 부동산 매도행위를 하나의 행위로 볼만한 아무런 주장과 증거가 없으므로, 원고들의 위와 같은 무자력 주장은 그 자체로 이유 없다. 한편 원고들은 참고서면에서야 소외 회사와 피고들 사이의 각 매매계약일이 2018. 9. 29.이라면서 소외 회사의 그 당시의 무자력 여부에 관하여 위와 같은 방법으로 각 부동산에 대한 개별공시시가와 등기부상 설정된 근저당권의 채권최고액을 기준으로 실제 채무액을 추측하는 방식으로 주장하고 있으나, 그와 같은 참고서면 상의 주장은 변론종결 전의 주장과 다르므로, 이 사건 변론에서 주장한 것으로 볼 수 없고, 또한, 원고들 주장과 같이 개별공시지가로 적극재산을 산정하는 것 및 별지 목록 1 기재 부동산에 관한 등기부등본상 설정된 각 근저당권의 채권최고액을 기초로 실제 채무액을 추산하여 소극재산을 계산하는 방법도 받아들일 수 없다. 나아가 설령 원고들의 주장과 같이 소외 회사의 적극재산이 위 각 부동산에 대한 개별공시지가에 따른 가액 및 보험료 채권 등을 합한

483,179,300원이고, 소극재산이 별지 목록 1 기재 부동산에 관한 등기부등본에 마쳐진 각 근저당권설정등기의 채권최고액으로 추산한 소극재산이 31억 5,000만 원이라면, 순위번호 9번인 근저당권의 설정일은 2016. 5. 13.이고, 순위번호 10번인 근저당권의 설정일은 2017. 4. 7.인바, 그에 의하면 원고들과 소외 회사 사이의 매매계약일인 2018. 4. 26. 이전에 이미 별지 목록 기재 각 부동산에는 그 개별공시지가를 훨씬 초과하는 채무가 설정되어 있는 셈이므로, 별지 목록 기재 각 부동산은 원고들을 위한 소외 회사의 책임재산이라고 할 수도 없다. 원고들의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다].

라. 소결

소외 회사와 피고 C 사이의 별지 목록 1 기재 부동산에 관한 2018. 11. 27.자 매매계약 및 소외 회사와 피고 D 사이의 별지 목록 2 기재 부동산에 관한 2018. 11. 26.자 매매계약이 소외 회사의 사해행위라거나, 각 매매계약 체결 당시 소외 회사가 무자력임을 인정할 수 없으므로, 원고들의 청구는 이유 없다(원고들은 위 각 매매계약이 통정허위표시에 의한 매매계약임이 강하게 의심된다고 주장하나, 원고들 제출 증거들만으로 그 주장을 인정하기 부족할 뿐만 아니라, 앞서 판단한 바와 같이 각 매매계약 체결이 사해행위임을 인정할 수 없고, 나아가 소외 회사가 그 당시 무자력이 아닌 이상, 위 주장은 이유 없다).

3. 결론

원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강재원

[별지 1] 부동산 목록

1. 양주시 AD 대 649㎡

2. S 대 79㎡

끝.

[별지 2] 원고들 주장 채권액

1. 2020. 10. 23. 추심시까지의 지연이자액

가. 원금 5억 원에 대한 지연이자

$$\textcircled{1} 500,000,000\text{원} \times [405\text{일} (= 2018. 5. 10.\text{부터 } 2019. 6. 18.\text{까지})] \times 0.06 \div 365 = 33,287,671\text{원}$$

$$\textcircled{2} 500,000,000\text{원} \times [493\text{일} (= 2019. 6. 19.\text{부터 } 2020. 10. 23.\text{까지})] \times 0.12 \div 365 = 81,041,095\text{원}$$

$$\textcircled{3} \text{이자 합계 } 114,328,766\text{원}(= \textcircled{1} 33,287,671\text{원} + \textcircled{2} 81,041,095\text{원})$$

나. 원금 2억 원에 대한 지연이자

$$200,000,000\text{원} \times [493\text{일} (= 2019. 6. 19.\text{부터 } 2020. 10. 23.\text{까지})] \times 0.06 \div 365 = 16,208,219\text{원}$$

2. 지연이자 총당 후 추심금 잔액의 원금 총당

$$\textcircled{1} \text{추심금 잔액} : 703,450,179\text{원} - 114,328,766\text{원} - 16,208,219\text{원} = 572,913,194\text{원}$$

$\textcircled{2}$ 추심금 잔액이 나머지 원금 7억 원의 변제에 부족하므로 민법 제427조 2호²⁾에 따라 추심 당시 원금에 대한 지연이율이 높아 채무자에게 변제이익이 많은 원금 5억 원에 먼저 총당한 잔액 : $572,913,194\text{원} - 500,000,000\text{원} = 72,913,194\text{원}$

$$\textcircled{3} \text{위 잔액을 원금 2억 원의 변제에 총당하고 남은 잔여 원금} : 200,000,000\text{원} - 72,913,194\text{원} = 127,086,806\text{원}$$

3. 2022. 10. 5. 기준 잔여 원리금 합계

$$\textcircled{1} 127,086,806\text{원} \times [355\text{일} (= 2020. 10. 24.\text{부터 } 2021. 10. 13.\text{까지})] \times 0.06 \div 365 = 7,416,298\text{원}$$

$$\textcircled{2} 127,086,806\text{원} \times [357\text{일} (= 2021. 10. 14.\text{부터 } 2022. 10. 5.\text{까지})] \times 0.12 \div 365 = 14,916,161\text{원}$$

$$\textcircled{3} \text{이자 합계 } 22,332,459\text{원}$$

$$\text{원리금 합계 } 149,419,265\text{원}$$

1) 원고는 26억 6,000만 원이라고 주장하나, 28억 8,000만 원이다.