

청주지방법원 2021. 6. 16 선고 2020가합15 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전고등법원(청주) 2022. 5. 11 선고 2021나51267 판결

청주지방법원 2021. 6. 16 선고 2020가합15 판결

전문

원고(선정당사자) A

피 고 B

소송대리인 법무법인 한로

담당변호사 이요한

변 론 종 결 2021. 5. 12.

판 결 선 고 2021. 6. 16.

주문

1. 피고와 C 사이에 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 17. 체결한 매매계약과 별지 2 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 11. 30. 체결한 매매계약을 628,000,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고(선정당사자)에게 370,000,000원, 선정자 D에게 258,000,000원 및 위 각 돈에

대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산을 돈을 각 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. 원고(선정당사자), 선정자의 C에 대한 지급명령의 확정

- 1) 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 2017. 6. 1. C를 채무자로 하여 ‘C에게 2014. 7. 29.부터 2014. 12. 5.까지 합계 373,000,000원을 편취당하였다.’는 이유로 청주지방법원 2017차1616호로 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2017. 6. 2. ‘C는 원고에게 373,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.’는 내용의 지급명령을 발령하였으며, 위 지급명령은 2017. 6. 23. 그대로 확정되었다.
- 2) 선정자 D[이하 원고(선정당사자)와 선정자 D를 합하여 ‘원고 등’이라 한다]는 2017. 6. 2. C를 채무자로 하여 ‘C에게 2011. 11. 30.부터 2014. 7. 15.까지 합계 278,350,000원 편취당하였다.’는 이유로 청주지방법원 2017차1634호로 지급명령을 신청하였고, 위 법원은 2017. 6. 7. ‘C는 선정자 D에게 278,350,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.’는 내용의 지급명령을 발령하였으며, 위 지급명령은 2017. 6. 27. 그대로 확정되었다.

나. C와 피고 사이의 부동산매매계약 체결 등

- 1) C는 2015. 11. 30. 피고와 별지2 목록 기재 토지에 관한 매매계약을 체결하고, 2015. 12. 1. 피고에게 수원지방법원 평택지원 접수 제88496호로 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 위 토지를 ‘이 사건 토지’라 하고, 위 매매계약을 ‘이 사건 토지 매매계약’이라 한다).
- 2) C는 2015. 12. 21. 이 사건 토지 지상에 철근콘크리트구조 경사지붕 4층 도시형생활주택(원룸형) 및 제1종 근린생활시설 4층 건물을 신축하여 E호부터 F호까지 10개 호실(별지1 목록 기재 각 부동산이다. 이하 위 집합건물을 ‘이 사건 생활주택’이라 한다)에 관하여 본인 명의로 소유권보존등기를 마침과 동시에 이 사건 토지를 대지권으로 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 집합건물등기를 마친 다음, 같은 날 피고에게 이 사건 생활주택 전부에 관하여 2015. 12. 17.자 매매를 원인으로 하여 수원지방법원 평택지원 접수 제94189호로 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 이 사건 생활주택에 관한 위 매매계약을 ‘이 사건 생활주택 매매계약’이라 하며, 이 사건 토지, 이 사건 생활주택 또는 이에 관한 위 각 매매계약을 통칭할 경우는 각 ‘이 사건 각 부동산’, ‘이 사건 각 매매계약’이라 한다).
- 3) 당초 이 사건 토지에 관하여 2014. 12. 30.자로 채권최고액 405,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 G조합(이하 ‘G조합’이라 한다)으로 하는 근저당권이 설정되어 있었는데, 2015. 10. 20. 위 근저당권의 채권최고액이 650,000,000원으로 변경되었고, 피고가 이 사건 생활주택에 관한 소유권이전등기를 마친 2015. 12. 21., 2015. 12. 18.자 계약인수를 원인으로 하여 위 근저당권의 채무자가 피고로 변경되었다. 이 사건 생활주택에 관하여도 2015. 12. 21. 근저당권자 G조합, 채무자 피고, 채권최고액 650,000,000원으로 한 근저당권설정등기가 마쳐졌다.
- 4) 한편, 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐질 당시 C는 채무초과 상태였다.

다. 선행 사해행위취소 소송 경과

- 1) C에 대하여 175,000,000원의 채권을 가지고 있던 H은, 2016. 3. 8. 이 사건 각 부동산에 관한

매매계약은 사해행위라고 주장하면서 피고를 상대로 그 취소와 원상회복을 구하는 소를 제기하여 2017. 7. 13. 승소판결을 선고받았고(서울남부지방법원 2016가단9470), 그 항소심(위 법원 2017나58777) 진행 중이던 2018. 1. 30. 피고와 사이에 다음과 같은 내용의 조정이 성립되었다.

1. 피고와 C 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 17. 체결한 매매계약을, 별지2 목록 기재 부동산2) 에 관하여 2015. 11. 30. 체결한 매매계약을 100,000,000원의 범위 내에서 이를 취소한다.

2. 피고는 H에게 2018. 6. 15.까지 100,000,000원을 H 명의의 I은행 예금계좌(번호 (계좌번호 1 생략))에 입금하는 방법으로 지급한다. 만일 피고가 위 지급을 지체하면 2018. 6. 16.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

3. 가. 피고는 H에게 제2항 기재 채무를 담보하기 위하여 별지 3 및 4 목록 기재 각 부동산3) 에 대하여 근저당권설정등기절차를 각 이행한다(채무자: 피고, 근저당권설정금액: 100,000,000원). 그 비용은 H의 부담으로 한다.

나. H은 피고로부터 제2항 기재 금액을 지급받으면 즉시 위 3의 가.항 기재 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행한다. 그 비용은 H의 부담으로 한다.

4. H은,

가. 즉시 피고 소유 부동산(별지 1 및 2 목록 기재 각 부동산)에 대하여 한 가처분(청주지방법원 2016카단150)신청을 취하하고, 그 집행해제 신청을 하며,

나. 즉시 피고 소유 부동산(별지 3 및 4 목록 기재 각 부동산)에 대하여 한 가압류(서울남부지방법원 2017카단2726)신청을 취하하고, 그 집행해제 신청을 한다.

5. H은 나머지 청구를 포기한다.

2) C에 대하여 645,600,000원의 채권을 가지고 있던 M은, 2018. 2. 6. 피고를 상대로 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약은 사해행위라고 주장하면서 그 취소와 원상회복을 구하는 소를 제기하였고(청주지방법원 2018가합2445), 2018. 5. 2. 피고와 사이에 다음과 같은 내용의 조정이 성립되었다.

1. 피고와 C 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 17. 체결한 매매계약을,

별지2 목록 기재 부동산4)에 관하여 2015. 11. 30. 체결한 매매계약을 100,000,000원의 범위 내에서 이를 취소한다.

2. 피고는 H에게 2018. 6. 15.까지 100,000,000원을 H 명의의 I은행 예금계좌(번호 (계좌번호 1 생략))에 입금하는 방법으로 지급한다. 만일 피고가 위 지급을 지체하면 2018. 6.

16.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

3. 가. 피고는 H에게 제2항 기재 채무를 담보하기 위하여 별지 3 및 4 목록 기재 각 부동산5)에 대하여 근저당권설정등기절차를 각 이행한다(채무자: 피고, 근저당권설정금액: 100,000,000원). 그 비용은 H의 부담으로 한다.

나. H은 피고로부터 제2항 기재 금액을 지급받으면 즉시 위 3의 가.항 기재 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행한다. 그 비용은 H의 부담으로 한다.

4. H은,

가. 즉시 피고 소유 부동산(별지 1 및 2 목록 기재 각 부동산)에 대하여 한 가처분(청주지방법원 2016카단150)신청을 취하하고, 그 집행해제 신청을 하며,

나. 즉시 피고 소유 부동산(별지 3 및 4 목록 기재 각 부동산)에 대하여 한 가압류(서울남부지방법원 2017카단2726)신청을 취하하고, 그 집행해제 신청을 한다.

5. H은 나머지 청구를 포기한다.

3) C에 대하여 205,000,000원의 채권을 가지고 있던 J는, 2018. 4. 24. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약은 사해행위라고 주장하면서 피고를 상대로 그 취소와 원상회복을 구하는 소를 제기하였는데(청주지방법원 2018가합3462), 위 법원은 피고에 대한 송달을 공시송달로 진행하여 2018. 8. 22. 다음과 같은 내용에 판결을 선고하였고, 이에 대하여 피고가 항소하였으나 항소심 법원은 2019. 12. 3. 피고의 항소를 기각하는 내용의 판결을 선고하였다[대전고등법원(청주) 2018나3725].

1. 피고와 C 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 12. 17. 체결한 매매계약을, 별지2 목록 기재 부동산6)에 관하여 2015. 11. 30. 체결한 매매계약을 205,000,000원의 범위 내에서 이를 취소한다.

2. 피고는 원고에게 205,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제6, 7호증(가지번호 있는 것은 모두 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

가. 제척기간 도과 여부

피고는, 원고 등이 남매이고, 2011년경부터 2014년경까지 C와 수차례 금전거래를 해온 사이였던 점 등에 비추어 보면, 원고 등은 ① C가 피고를 비롯한 L, M, N 등으로부터 빌린 돈을 변제하지 못하고 위 채권자들에게 다수의 공정증서를 작성해 주었던 2015. 11.경부터 2016. 3.경까지 무렵, ② 선정자 D가 C 소유이던 세종특별자치시 O 공장용지 1,638㎡ 중 1/3 지분에 관하여 강제경매를 신청한 2016. 4.경 무렵, ③ 원고 또는 원고의 배우자 P가 C 소유이던 청주시 흥덕구 Q 아파트 R호 등에 관하여 소유권이전등기를 마친 2014. 11. 27. 무렵에는 이 사건 각 매매계약의 존재와 그것이 원고를 해한다는 사실을 구체적으로 알았다고 보아야 하는데, 이 사건 소는 그로부터 제척기간 1년이 지난 2020. 1. 6.경에서야 제기된 것으로 부적법하다고 주장한다.

채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 ‘채권자가 취소원인을 안 날’은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조). 을 제1 내지 5호증의 각 기재만으로는 원고 등이 위 각 일자 무렵 C가 채무초과 상태에서 이 사건 각 매매계약을 체결하였음을 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

나. 권리보호의 이익 유무

1) 피고의 항변 요지

C의 채권자들인 H, M, J가 피고를 상대로 제기한 사해행위취소 소송에서 피고에게 가액배상을 명하는 내용의 조정이 성립되거나 판결이 선고되었다. 이 사건 각 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 시가는 1,368,000,000원이고, 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액은 500,000,000원이었으므로, 이 사건 각 부동산의 공동담보가액은 868,000,000원(= 1,368,000,000원 - 500,000,000원)이다. 피고는 위 각 조정 및 판결에 따른 가액배상으로 ① H에게 현금 35,000,000원을 지급하고 채권최고액을 100,000,000원으로 하는 근저당권을 설정해주었으며, ② M에게 600,000,000원을 지급하였고, ③ J에게 205,000,000원을 지급하였다. 피고는 이미 이 사건 각 부동산의 공동담보가액인 868,000,000원을 초과한 돈을 위 채권자들에게 사해행위 취소에 따른 가액배상으로 반환하였으므로, 피고가 원고에게 사해행위 취소를 원인으로 반환하여야 할 금액은 없다. 이 사건 소의 전부 또는 일부는 권리보호 이익이 없어 부적법하다.

2) 관련 법리

채권자취소권의 요건을 갖춘 각 채권자는 고유의 권리로서 채무자의 재산처분 행위를 취소하고 그 원상회복을 구할 수 있는 것이므로 여러 명의 채권자가 동시에 또는 시기를 달리하여 사해행위취소 및 원상회복청구의 소를 제기한 경우 이들 소가 중복제소에 해당하지 아니할 뿐만 아니라, 어느 한 채권자가 동일한 사해행위에 관하여 사해행위취소 및 원상회복청구를 하여 승소판결을 받아 그 판결이 확정되었다는 것만으로는 그 후에 제기된 다른 채권자의 동일한 청구가 권리보호의 이익이 없게 되는 것은 아니고, 그에 기하여 재산이나 가액의 회복을 마친 경우에 비로소 다른 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구는 그와 중첩되는 범위 내에서 권리보호의 이익이 없게 된다고 보아야 할 것이다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다84352 판결 등 참조).

3) 선행 사해행위 취소 소송의 조정 및 판결에 따라 회복을 마친 가액의 범위 등

(1) 채권자 H에 대한 가액배상

갑 제3호증, 을 제6호증의 각 기재에 의하면, 피고가 2018. 2. 8. H과의 소송에서 작성된 조정조서 제3의 가항에 따라 청주시 흥덕구 K 대 311㎡ 및 그 지상 건물에 관하여 근저당권자 H, 채권최고액 100,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마친 사실, 피고가 위 조정조서에 기재된 H 명의의

I은행 계좌로 2018. 6. 15. 35,000,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 위 조정조서에 따르면 피고는 H에게 2018. 6. 15.까지 100,000,000원을 지급하여야 함에도 실제로는 35,000,000원만을 송금한 점, 피고가 H에게 설정하여 준 근저당권은 위 가액배상금 100,000,000원을 담보하기 위한 것에 불과하고, H이 위 근저당권을 실행하여 추가적인 변제를 받았다는 사정도 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 H에게 위와 같이 실제로 지급한 35,000,000원을 초과한 돈을 지급하였다고 볼 수 없다. 따라서 H에게 가액배상이 완료된 것은 35,000,000원⁷⁾이다.

(2) 채권자 M에 대한 가액배상

갑 제3호증, 을 제7호증 각 기재에 의하면, 피고가 M에게 위 조정조서 제2항에 기재된 M 명의의 S은행 계좌로 2018. 5. 21. 150,000,000원, 2018. 5. 28. 150,000,000원, 2018. 6. 4. 100,000,000원, 2018. 6. 5. 50,000,000원, 2018. 6. 12. 100,000,000원, 2018. 6. 13. 50,000,000원, 합계 600,000,000원을 송금한 사실이 인정된다.

그러나 위와 같은 송금사실 자체만으로는 피고가 M에게 조정성립에 따라 부담하는 채무의 변제가 완료되었다고 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 오히려 갑 제9, 10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉, 피고는 J와 사이의 위 사해행위 취소소송의 항소심에서, 피고와 M 사이에 성립된 민사조정⁸⁾에 따라 2018. 5. 21.부터 2018. 6. 13.경까지 M에게 합계 600,000,000원을 지급하였으므로 J에게 추가로 가액배상을 할 의무가 없다는 취지의 주장을 하면서 그 주장에 부합하는 금융거래내역을 제출한 사실, 그러나 피고가 제출한 위 금융거래내역은, 실제로는 피고가 T, U, V 등으로부터 피고 명의의 통장으로 금원을 입금받아 이를 다시 M 명의의 통장으로 송금한 뒤, 이를 다시 M으로부터 피고, T, U, W 명의의 통장으로 반환받는 방법으로 만들어진 허위의 거래내역이었던 사실, 위 사해행위 취소소송의 항소심 재판부는 피고가 M에게 600,000,000원을 지급하였다고 인정하기 부족하다는 이유 등으로 피고의 항소를 기각하는 판결을 선고한 사실, 피고는 위와 같은 허위의 금융거래내역을 증거자료로 제출함으로써 위 항소심 사건의 재판부를 기망하여 이에 속은 재판부로부터 승소판결을 받아 J로부터 205,000,000원 상당의 재산상 이득을 취득하려고 하였으나 미수에 그쳤다는 범죄사실로 기소되어 2021. 2. 25.

유죄판결을 받았고(청주지방법원 2020고단790), 이에 대하여 피고가 항소하여 항소심이 진행 중인 사실 등에 비추어 보면, 위 금융거래내역은 피고가 M 등과 협의하여 만든 허위의 금융거래내역에 불과하고, 앞서 본 증거들만으로 피고가 위 민사조정에 따른 가액배상으로 M에게 600,000,000원을 지급하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

(3) 채권자 J에 대한 가액배상

피고는 J와 사이의 판결에 따라 J에게 205,000,000원을 지급한 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.

4) 소결론

따라서 피고는 선행 확정판결 내지 조정에 따라 H에게 35,000,000원, J에게 205,000,000원을 지급함으로써 사해행위 취소소송에 따른 가액회복을 마쳤다고 할 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 그와 중첩되는 범위 내에서 권리보호 이익이 없다고 할 것인데, 원고의 2020. 10. 8.자 청구취지 및 청구원인변경신청서에 의하면 원고가 이 사건 소에서 사해행위 취소 및 가액배상을 구하는 범위에는 피고가 H에게 지급한 위 35,000,000원과 J에게 지급한 위 205,000,000원이 공제된 것이 명백하므로(공동담보가액 868,000,000원 - H 35,000,000원 - J 205,000,000원 = 원고가 이 사건 각 매매계약의 취소를 구하는 범위 628,000,000원), 원고의 이 사건 청구는 선행 확정판결 내지 조정에 따라 가액의 회복이 마쳐진 부분과 중첩되지 않는다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

원고가 C를 상대로 2014. 7. 29.부터 2014. 12. 5.까지 편취당한 373,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2017. 6. 23. 확정된 사실, 선정자 D가 C를 상대로 2011. 11. 30.부터 2014. 7. 15.까지 편취당한 278,350,000원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 지급명령을 신청하여 2017. 6. 27. 확정된 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고 등이 C에 대하여 가지는 위 채권은 이 사건 각 매매계약 이전에 발생한 것으로 채권자취소권의 피보전채권이

된다.

이에 대하여 피고는 위 지급명령의 확정만으로 원고 등의 피보전채권이 인정될 수 없고, C가 원고 등에서 상당한 금원을 변제하였다고 주장하고 있으므로 그 변제금액은 원고 등이 주장하는 피보전채권에서 공제되어야 한다고 주장한다.

지급명령에 기판력이 없어 지급명령 확정만으로는 지급명령 기재 채권과 같은 피보전채권의 존재가 명확하게 확정된 것은 아니라고 할 것이나, 그렇다고 하더라도 청구이의 소송 등에 의해 위 주장이 받아들여져 지급명령의 내용이 변경되었다는 등의 사정이 없는 한 피보전채권의 존재를 부정할 수 없다고 할 것이고, 을 제1 내지 5호증의 각 기재만으로 C가 원고 등에 위 지급명령에 따른 채무를 변제하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 사해행위의 성립 및 악의의 추정

1) C가 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도한 행위는 채권자인 원고 등에 대한 사해행위에 해당하고, C의 사해의사가 인정될 뿐 아니라, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, 피고와 C 사이에 이 사건 토지 매매계약이 체결된 2015. 11. 30.경 이 사건 토지의 가액은 439,756,800원이었는데, 그 당시 C가 G조합으로부터 돈을 빌리며 설정한 근저당권설정등기의 채권최고액은 650,000,000원이었고, 실제 피담보채무는 500,000,000원이었으므로, 이 사건 토지에 설정된 위 근저당권의 피담보채권액 및 피담보채무가 이 사건 토지의 가액을 초과하여 이 사건 토지를 양도한 행위는 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

채무자가 처분한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 처분은 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다70090 판결, 대법원 2008. 4. 10. 선고

2007다78234 판결 등 참조). 채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우에는 채권자취소권에 관하여 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 한다. 이때 그러한 특별한 사정이 있는지 여부는 행위의 상대방의 동일성, 각 재산행위의 시간적 근접성, 채무자와 상대방의 관계, 행위의 동기 내지 기회의 동일성 여부 등을 기준으로 결정되어야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 각 매매계약의 당사자는 피고와 C로 동일한 점, ② C는 이 사건 토지 지상에 이 사건 생활주택을 신축하였는데, G조합은 2014. 12. 30. C로부터 이 사건 토지에 관하여 채권최고액을 405,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 경료받은 다음 이 사건 토지 지상에 신축 중인 이 사건 생활주택에 대한 소유권보존등기가 마쳐지기 전인 2015. 10. 20. 위 근저당권의 채권최고액을 650,000,000원으로 변경한 점, ③ C는 2015. 11. 30. 피고에게 이 사건 토지를 400,000,000원에 매도하였고, 당시 이 사건 토지의 439,756,800원이었던 점, ④ 2015. 12. 21. 이 사건 생활주택에 관하여 C가 소유권보존등기를, 피고가 소유권이전등기를 순차로 마쳤고, G조합의 위 근저당권의 공동담보로 이 사건 생활주택이 추가된 점, ⑤ 피고와 C는 이 사건 각 부동산을 하나의 목적물로 인식한 상태에 이 사건 각 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 생활주택의 보존등기가 아직 마쳐지지 않은 탓에 매매계약을 분리하여 체결한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 매매계약은 C가 채무초과상태에서 동일한 시기와 기회에 자신의 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도함으로써 채무초과상태를 심화시키고 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산을 감소시키는 행위에 해당하므로 이를 일괄하여 하나의 사해행위로 봄이 타당하므로, 이 사건 각 매매계약별로 사행행위에 해당하는지 판단하여야 함을 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3) 이에 대하여 피고는, B이 신규 공사비를 조달할 능력이 없는 상태에서 N으로부터 공사비 300,000,000원을 빌려 이 사건 건물을 신축하는 것이 최선이 방법이라고 생각하고 N에 대한 채무를

변제하기 위하여 이 사건 각 매매계약을 체결하였으므로, 이 사건 각 매매계약은 N으로부터 빌린 300,000,000원 부분에 한하여는 사해행위가 아니라는 취지의 주장도 하나, 이 사건 각 부동산에 관하여 N이 근저당권을 취득하지 아니하였던 이상 일반채권자에게 제공된 이 사건 각 부동산의 공동담보가액에서 B이 N으로부터 빌린 300,000,000원에 해당하는 부분이 제외되어야 한다고 볼 아무런 이유가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.

다. 사해행위의 취소의 범위 및 원상회복의 방법

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하나, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 한다. 이러한 가액배상은 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내에서 하여야 하므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우에는 사해행위 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 하고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

2) 먼저, 이 사건 생활주택에 관하여 2015. 12. 21. B 명의의 소유권보존등기 및 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2015. 12. 18.자 추가설정계약을 원인으로 한 G조합 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실, G조합은 2014. 12. 30. C로부터 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 405,000,000원으로 하는 근저당권설정등기 및 건물 기타 공작물이나 수목의 소유를 목적으로 한 존속기간 30년의 지상권설정등기를 경료받은 사실, G조합은 이 사건 토지 지상에 신축 중인 이 사건 생활주택이 완공될 무렵인 2015. 10. 20. 이 사건 토지에 관한 근저당권의 채권최고액을 650,000,000원으로 변경하였으며, 이 사건 토지 지상에 신축 중인 생활주택이 완공됨에 따라 이 사건 생활주택에 관한 추가 근저당권을 설정받은 사실은 앞서 본 바와 같은바, G조합은 이 사건 생활주택에 관한 추가근저당권설정계약 당시 피고와 C 사이의 이 사건 각 매매계약이 원고 등 C의 다른 채권자를 해한다는 사실을 인식하였던 것으로 보이지 아니한다. 따라서

사해행위인 이 사건 각 매매계약 체결 후 이 사건 생활주택에 관하여 선의의 제3자인 G조합이 근저당권을 취득한 이상, 이 사건 생활주택에 관한 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

3) 한편, 이 사건 토지에 관한 G조합 명의의 근저당권설정등기가 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐지기 전인 2014. 12. 30.에 마쳐진 사실, 이 사건 토지가 이 사건 생활주택의 대지권으로 등기된 사실은 앞에서 본 바와 같고, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제1항에 의하면 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다고 규정하고 있으므로(부동산등기법 제61조에 의하면 토지의 소유권이 대지권인 경우에 대지권이라는 뜻의 등기가 되어 있는 토지의 등기기록에는 소유권이전등기, 저당권설정등기, 그 밖에 이와 관련된 등기를 할 수 없다), 이 사건 토지에 관하여만 원물반환의 방법으로 피고 명의의 소유권이전등기를 말소할 수는 없다. 결국 이 사건 토지 및 생활주택 모두에 관하여 원고 등의 채권액의 범위 내에서 그 매매계약을 취소한 다음 원상회복의 방법으로 가액배상을 하여야 한다.

라. 소결론

원고는 628,000,000원(= 이 사건 부동산의 시가 1,368,000,000원 - 피담보 근저당권채무 500,000,000원 - 피고가 사해행위취소 채권자 H에게 지급한 35,000,000원 - 피고가 사해행위 취소채권자 J에게 지급한 205,000,000원)의 범위 내에서 이 사건 각 매매계약의 취소 및 원상회복을 구하고 있는바, 원고가 구하는 바에 따라8) C와 피고 사이의 이 사건 각 매매계약을 628,000,000원의 한도 내에서 이를 취소하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 370,000,000원, 선정자 D에게 258,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정하는 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 도형석, 판사 조경진, 판사 조수민

[별지1]

목 록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시 [도로명 주소] 경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

1층 호

철근콘크리트구조 50.07㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 경기도 평택시

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 37.08

2. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

2층 호

철근콘크리트구조 33.32㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 경기도 평택시

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 24.67

3. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

2층 호

철근콘크리트구조 30.24㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 경기도 평택시

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 22.04

4. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

2층 호

철근콘크리트구조 30.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 경기도 평택시

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 22.49

5. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

2층 호

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 22.4

8. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

3층 호

철근콘크리트구조 30.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 경기도 평택시

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 22.49

9. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

3층 호

철근콘크리트구조 32.88㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 경기도 평택시

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 24.35

10. 1동의 건물의 표시

경기도 평택시

전유부분의 건물의 표시

4층 호

철근콘크리트구조 82.9㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시: 1. 경기도 평택시

대 286.3㎡

대지권의 종류: 1. 소유권

대지권의 비율: 1. 286.3분의 61.4

- 끝 -

[별지2]

목 록

- 1. 경기도 평택시
 대 286.3㎡

- 끝 -

선 정 자 명 단

1. A

2. D

끝.

1) 선정자 D는 원고(선정당사자) A을 선정당사자로 지정하여 이 사건 소를 제기하였는데, 2020. 10. 8.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통해 선정자 D 역시 원고의 지위에 있음을 전제로 청구취지 및 청구원인을 변경하였다. 필요적 공동소송이 아닌 사건에서 소송 도중에 당사자를 추가하는 것은

허용될 수 없고(민사소송법 제68조), 이 사건 소송은 필요적 공동소송에 해당하지 않으므로, 변경된 위 청구취지 및 청구원인 중 원고 D 부분을 선정자 D로 선행한다.

2) 위 조정조서의 별지1, 2 목록 기재 각 부동산은 이 사건 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산과 같다.

3) 별지3 목록 기재 부동산은 청주시 흥덕구 K 흙벽돌구조 기와지붕 단층주택 54.18㎡, 부속건물, 흙벽돌구조 기와지붕 단층주택 32.23㎡이고, 별지4 목록 기재 부동산은 위 K 대 311㎡이다.

4) 위 조정조서의 별지1, 2 목록 기재 각 부동산은 이 사건 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산과 같다.

5) 별지3 목록 기재 부동산은 청주시 흥덕구 K 흙벽돌구조 기와지붕 단층주택 54.18㎡, 부속건물, 흙벽돌구조 기와지붕 단층주택 32.23㎡이고, 별지4 목록 기재 부동산은 위 K 대 311㎡이다.

6) 위 판결문의 별지1, 2 목록 기재 각 부동산은 이 사건 별지1, 2 목록 기재 각 부동산과 같다.

7) 원고는 2021. 1. 29.자 준비서면에서, 피고가 H에게 67,263,014원[= 100,000,000원 - 32,736,986원. M은 B 소유인 청주시 흥덕구 K 토지 및 그 지상 건물에 관하여 부동산강제경매를 신청하였고(청주지방법원 X), 위 사건에서 H은 원금을 32,736,986원으로 한 채권계산서를 제출하였다. 갑 제8호증 참조]을 변제하였다는 취지의 주장을 하였으나, 이에 대하여 피고가 원용한 바 없고, 원고가 위와 같은 주장에 따라 청구취지를 감축하지도 않았으므로 원고의 청구취지에 따른다.

8) 갑 제4호증의 기재에 의하면, 2019. 7. 31.를 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가 합계는 1,886,203,000원(= 이 사건 생활주택 1,368,000,000원 + 이 사건 토지 518,203,000원)이다.