

서울서부지방법원 2021. 1. 15 선고 2019나39120 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 다승

담당변호사 황구현

소송복대리인 변호사 김희선

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 홍익

담당변호사 임성빈

변론 종결 2020. 11. 20.

판결 선고 2021. 1. 15.

제 1 심 판결 서울서부지방법원 2019. 8. 16. 선고 2019가단220116 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 소외 C 사이에 별지 제1목록 기재 각 토지 중 각 1447분의 1344.76 지분에 관하여 2019. 5. 20. 체결한 매매예약을 취소한다. 피고는 C에게 위 각 지분에 관하여 서울서부지방법원 서대문등기소 2019. 5. 20. 접수 제49960호로 마친 소유권이전청구권 가등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C는 2019. 5. 20. 피고와 사이에, 별지 제1목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 중 C 소유의 1447분의 1344.76 지분(이하 '계쟁지분'이라 한다)을 대금2,120,000,000원, 매매완결일자 2019. 11. 20.로 정하여 피고에게 매도하는 내용의 계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이에 기하여 같은 날 피고 앞으로 계쟁지분에 관한 소유권이전청구권 가등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 가등기'라 한다).

나. C가 위 가.항과 같이 이 사건 각 토지의 대부분에 해당하는 계쟁지분을 취득하게된 경위는 아래와 같다.

(1) 원래 이 사건 각 토지와 별지 제2목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 주변 토지'라 하고, 이 사건 각 토지와 합하여 '이 사건 전체 토지'라 한다)는 각 일부씩 위치를 특정하여 매수한 사람들이 위 각 토지 전부에 대하여 공유지분이전등기의 형식으로 등기를 마치고 이른바 구분소유적 공유관계를 유지하면서 전전 매도되어 왔는데, C는 2000. 5. 24.경 이 사건 각 토지의 대부분에 해당하는 위치와 면적의 토지를 매수하여 이를 배타적으로 점유·사용해 왔으나, 그 등기는 2000. 8. 1.경 이 사건 전체 토지에 대한 공유지분이전등기[이 사건 각 토지 중 순번 1, ② 토지(이하 각 'F, G 토지'라 하고, 이 사건 전체 토지 중 다른 토지들도 개별적으로 가리킬 때에는 위와 같이 지번 뒷부분의 숫자만 따서 표시하기로 한다)에 관하여는 각 1447분의 95 지분, 나머지 토지에 관하여는 각 1447분의 140.2

지분]로 마쳐 놓았다.

(2) 그 후 C는 이 사건 전체 토지의 다른 공유자 23명을 상대로 상호명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기 청구소송(서울서부지방법원 2001가합3603)을 제기하여 화해권고결정(2004. 7. 23.자) 및 판결(2004. 10. 22. 선고)을 통하여 이 사건 각 토지에 관한 다른 공유자들의 지분을 추가로 이전받음으로써 계쟁지분을 보유하게 되었다.

다. 그러나 C는 위와 같이 계쟁지분을 취득한 것에 상응하여, 위 다른 공유자들이 배타적으로 점유·사용하고 있는 이 사건 주변 토지에 관하여 자신 명의로 등기되어 있던 공유지분(1447분의 140.2 지분, 이하 '주변지분'이라 한다)을 다른 구분소유적 공유권자들에게 즉시 이전하지 않고 있다가 2019년 3월 집중적으로 주변지분에 관하여 각 구분소유적 공유권자 앞으로 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분소유권이전등기를 마쳐주는 등(다만, S 토지는 2016. 6. 30.에 L 토지로부터 112.6㎡가 분할되어 나온 토지로서, S토지 중 주변지분에 관하여는 2016. 11. 8. T 앞으로 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다), 늦어도 2019. 4. 1.까지는 U, E 토지를 제외한 이 사건 주변 토지 전부에 관하여 C의 주변지분을 이전하여 주었다.

라. C가 위 다.항과 같이 주변지분의 이전등기를 지체하는 동안 일부 구분소유적 공유권자들은, C에 대하여 가지고 있다고 하는 아래의 채권들을 원고에게 양도하였다.

(1) N은, 이 사건 각 토지에 관하여 1447분의 133.3 지분을 소유하고 있었는데 C가 이 사건 각 토지를 배타적으로 사용·수익함으로써 N의 위 지분에 상당하는 부당이득을 얻었다고 주장하면서 C를 상대로 지료 및 부당이득반환 청구소송(서울서부지방법원2016가단215885)을 제기하여 2016. 7. 20. 승소판결을 선고받아 확정된 다음, 2017. 3.16. 위 판결에 기하여 C로부터 지급받을 수 있는 현재 및 장래에 대한 모든 금전채권중 10,000,000원 부분을 원고에게 양도하였다.

(2) V(망 O의 상속인)은, C가 자신의 명의로 주변지분에 관한 등기 명의를 보유하고 있을 당시에 구분소유적 공유관계에 기한 명의수탁자로서의 이전등기의무에 위반하여,뒤에서 보는 바와 같이 계쟁지분에 관하여 2009. 7. 17. 주식회사 J 앞으로 채권최고액5,600,000,000원의, 2013. 9. 10. 주식회사 M 앞으로 채권최고액 2,400,000,000원의 각근저당권을 설정하여 주면서 주변지분도 공동담보로 제공하여 O 및 V에게 손해를 입혔다고 하면서, 2018. 11. 8. C에 대하여 가지는 일체의

손해배상 채권을 원고에게 양도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1, 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7호증의 1, 2, 3, 을 제1호증의 4 내지 24, 을 제6호증의 1 내지 8의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 위 1의 라. 항과 같이 N 및 V로부터 C에 대한 각 채권을 양수하고 C에게 그채권양도의 통지도 하였는데(다만, 이 사건 채권자취소권을 행사함에 있어서는 위 양수금채권 중 일부인 50,000,000원을 피보전채권으로 주장한다), C는 채무초과 상태에 있음을 잘알면서 계쟁지분에 관하여 피고와 이 사건 매매예약을 체결하였는바, 이는 원고와 같은 채권자에 대한 사해행위에 해당하므로 이 사건 매매예약은 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 C에게 계쟁지분에 관한 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3. 피고 주장의 요지

가. 원고가 주장하는 위 각 채권양도계약은 원고로 하여금 소송행위를 하게 하는 것을 주목적으로 하는 소송신탁행위로서 무효이다.

나. 이 사건 매매예약 당시 계쟁지분에 설정되어 있던 담보권의 피담보채권 합계액이 계쟁지분의 가액을 초과하고 있었기 때문에, 계쟁지분에 관하여는 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이 될 만한 부분이 남아 있지 아니하였으므로, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 아니한다.

4. 판단

가. 원고의 채권 양수가 소송신탁으로 무효인지 여부에 관하여
소송행위를 하게 하는 것을 주목적으로 채권양도가 이루어진 경우 그 채권양도가 신탁법상의 신탁에 해당하지 않는다고 하여도 신탁법 제6조가 유추적용되므로 무효라고 할 것이고, 소송행위를 하게 하는 것이 주목적인지의 여부는 채권양도계약이 체결된경위와 방식, 양도계약이 이루어진 후 제소에 이르기까지의 시간적 간격, 양도인과 양수인 간의 신분관계 등 제반 상황에 비추어 판단하여야 할 것이다(대법원 2002. 12. 6. 선고 2000다4210 판결 등 참조).

살피건대, 소송신탁을 금지하는 신탁법 제6조의 주된 입법취지는 남소의 폐단을 방지하고

변호사대리 원칙의 잠탈을 방지하기 위한 데 있다고 할 것인바, 원고가 어떠한 원인관계에 의하여 N 및 V로부터 이 사건 피보전채권으로 주장하는 각 채권을 양수하였는지는 기록상 분명하지 아니하나, 원고가 변호사 자격을 보유한 사람이라는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 특히 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 사정들 즉, 원고는 위 채권 양수 내지 이 사건 소 제기 무렵 원고 소송대리인인 법무법인의 구성원이었던 것으로 보이는 점, 이 사건 전체 토지가 구분소유적 공유관계에 놓여 있었던 관계로 이 사건 전체 토지를 둘러싸고 오래 전부터 복잡한 권리 분쟁이 발생하여 왔는데, 그러한 분쟁을 해결하는 과정에서 원고가 구분소유적공유권자들로부터 각 소유 지분 자체를 이전받거나 관련 채권을 양수한 다음 스스로 당사자가 되어 다수의 소송 제기 또는 조정 신청을 하여 왔고, 이는 원고가 위 공유권자들로부터 개별적으로 소송위임을 받아 사건을 처리하는 것과 거의 다를 바가 없는 점, 일반적으로 변호사가 의뢰인으로부터 수임료에 갈음하여 소송 대상 토지나 채권을 양수하는 사례도 적지 아니한 점 등에 비추어 보면, 원고와 N 및 V 사이의 위 각 채권양도계약은, 권리관계가 복잡하게 얽혀 있는 다수 당사자가 제각기 권리를 행사하는 불편함과 혼란을 없애고 분쟁의 효율적인 해결을 위한 목적에 따른 것으로 볼 여지가 많고, 변호사의 자격이 없는 자가 변호사대리의 원칙을 잠탈하거나 제3자가 타인간의 소송에 개입하여 부당한 이익을 얻기 위한 것이라 보기 어렵다 할 것이므로, 피고가 주장하는 사정만으로는 위 각 채권양도계약이 소송행위를 주목적으로 한 것이어서 신탁법상 무효인 계약에 해당한다고 보기에 부족하다. 따라서, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당되는지 여부에 관하여

(1) 관련 법리

사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고, 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할때는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 그런데 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정

취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조).

그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산에 관한 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 봄이 상당하다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결 참조). 그리고, 이러한 법리는 공동저당이 설정된 상태에서 일부 목적 부동산을 취득한 제3취득자에게도 마찬가지로 적용된다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다25671 판결 참조).

(2) 이 사건 매매예약 당시 계쟁지분에 설정되어 있던 공동근저당권 및 공동담보

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제7호증의 1, 2, 3, 갑 제11,12호증, 을 제1호증의 4 내지 24, 을 제3호증의 1 내지 4, 을 제7호증의 각 기재

① 계쟁지분에 관하여 2009. 7. 17. 주식회사 J(이후 근저당권이 제3자에게 이전되었으나, 근저당권의 양수인이 누구인지는 이 사건 쟁점 판단과 거의 관련이 없으므로, 필요할 때에 만 특정하여 표시하기로 한다. 이하 다른 근저당권에 관하여도 같다) 앞으로 채무자 W, 채권최고액 5,600,000,000원으로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌는데(이하 '이 사건 ① 근저당권'이라 한다), 위 근저당권에 대하여 이 사건 주변 토지 중 C 소유의 주변지분 및 W소유의 X 토지와 그 지상 건물(Y호텔; 이하 위 토지와 건물을 합하여 'X 부동산'이라 한다)이 공동담보로 제공되었다.

② X 부동산에 관하여는, 이 사건 ① 근저당권 설정 이후 2011. 11. 30. 포기를 원인으로 위 근저당권설정등기가 말소됨과 동시에 새로 주식회사 Z(이하 'Z은행'이라 한다)앞으로 채무자 W, 채권최고액 4,560,000,000원으로 된 근저당권설정등기가 마쳐진 다음, 다시 2011. 12. 9. 주식회사 J 앞으로 이 사건 ① 근저당권과 같은 내용의 근저당권설정등기가 마쳐짐으로써, 이 사건 ① 근저당권의 순위가 위 Z은행의 근저당권에 밀리게 되었다.

③ 이후 X 부동산은 서울서부지방법원 AA 부동산임의경매 사건에서 2019. 6. 10.(이 사건 매매예약

- 이후임) 대금 7,500,000,000원(최저 감정가액은 5,488,880,800원이었음)에매각되었으나, 2019. 7. 10. 위 Z은행의 근저당권에 먼저 배당하고 남은 2,914,087,154원만 이 사건 ① 근저당권의 근저당권부 질권자 및 근저당권 양수인에게 배당되었다.
- ④ 또한, 계쟁지분에 관하여 2013. 9. 10. 주식회사 M 앞으로 채무자 C, 채권최고액2,400,000,000원으로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌는데(이하 '이 사건 ② 근저당권'이라한다), 위 근저당권에 대하여 이 사건 주변 토지 중 K, L, S 토지에 대한 C 소유의 주변지분 및 W 소유의 X 부동산이 공동담보로 제공되었다가, X 부동산은 이 사건 매매예약 이전인 2018. 8. 24. 위 선순위 담보권으로 인하여 잉여가치가 없는 것으로 평가 되어 포기되었다.
- ⑤ C는 이 사건 ② 근저당권설정등기가 원인무효라고 주장하며 위 근저당권의 양수인을 상대로 근저당권말소 청구소송(서울서부지방법원 2019가합40096)을 제기하였으나,2020. 11. 26. 패소판결을 선고받았고 위 판결이 그대로 확정되었다.
- ⑥ 한편, 계쟁지분에 관하여 2013. 10. 31. 주식회사 AB 앞으로 채무자 C, 채권최고액 2,400,000,000원으로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌는데(이하 '이 사건 ③ 근저당권'이라 한다), 위 근저당권에 대하여 D 토지 중 주식회사 AC(이하 'AC'라 한다) 소유의 지분(1447분의 768.83) 및 위 회사 소유의 위 토지상 제1호 건물이 공동담보로 제공되었다.
- ⑦ 끝으로, 계쟁지분에 관하여 2019. 5. 20. AC 앞으로 채무자 C, 채권최고액50,000,000원으로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌고(이 사건 가등기와 같은 날 등기신청되었으나 접수번호가 앞선다. 이하 '이 사건 ④ 근저당권'이라 한다), 위 근저당권에 대하여 제공된 다른 공동담보는 없다.
- ⑧ 이 사건 1, ② 근저당권이 각 설정된 이후 이 사건 매매예약이 체결되기 전까지위 각 근저당권에 공동담보로 제공되었던 이 사건 주변 토지 중 C 소유의 주변지분은 위 1의 다. 항에서 본 바와 같이 U, E 토지에 대한 지분을 제외하고는 모두 다른 구분소유적 공유권자들에게 이전되었다(즉, 위와 같이 주변지분을 이전받은 공유자들은 위 공동담보에 관하여 제3취득자의 지위에 있게 되었다).
- ⑨ 위에서 살펴 본 이 사건 매매예약 당시의 공동담보 설정관계를 표로 정리하면 아래와 같다.

	공 동 담 보					
근저당권 (채무자) (채권최고액)	D 토지 중 AC의 지분 및 AC 소 유의 지상 건물	D 토지 중 C의 주변 지분 (이 사건 매 매 예 약 前 타에 이전)	W 소유의 X 토지 및 지상 건물	K, L, S 토지 중 C의 주변 지분(이 사 건 매매예 약前 타에 이전)	AD~E 토 지 중 C 의 주변지 분(이 사건 매매예약前 타에 이전. 단, U, E 토지에 대 한 지분은 제외)	F, G, H 토지 중 C의 계쟁지분
1근저당 (W) (56억 원)		1순위	2순위	1순위	1순위	1순위
2근저당 (C) (24억 원)			3순위 (포기)	2순위		2순위
3근저당 (C) (56억 원)	2순위					3순위
4근저당 (C) (5,000만 원)						4순위

(3) 이 사건 매매예약 당시 계쟁지분의 가액과 근저당권 피담보채권액의 비교1 위 (1)항에서 본 법리를 위 (2)항의 공동담보 관련 사실관계에 비추어 보건대, 이 사건 ① 근저당권에 관하여 W은 채무자에, C는 물상보증인에, C로부터 주변지분을 이전받은 구분소유적 공유권자들은 제3취득자에 각 해당하고, 이에 따라 X 부동산은 채무자 소유의 부동산에, 계쟁지분을 포함한 나머지 부동산들은 물상보증인 내지 제3취득자 소유의 부동산에 각 해당하는바, 먼저 X 부동산이 부담하는 피담보채권액(부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액)을 계산하면, 위 (2)의 3항에서 본 바와 같이 위 부동산이 서울서부지방법원 AA 임의경매 사건에서 매각된 금액인 7,500,000,000원을 위 부동산의 가액으로 본다 하더라도, 갑 제10호증(같은 법원 AE 부동산임의경매 사건에서 U, E 토지 중 주변지분을 매각부동산으로 한 2020. 6. 19.자 배당표)의 기재에 의하여 위 AE 임의경매 사건에서 이 사건 ① 근저당권의 양수인(주식회사

AF)이채권최고액인 5,600,000,000원을 넘는 6,972,031,640원을 채권금액으로 신고한 사실이 인정되는 점 및 위 (2)의 3항과 같이 X 부동산에 관한 선순위 담보권의 존재로 인하여 이 사건 ① 근저당권에 대하여는 2,914,087,154원만 배당된 점에 비추어, 이 사건 매매예약 당시 위 채권최고액 중 2,914,087,154원 상당의 가치에 한하여 X 부동산이 채무자 소유의 부동산으로서 이 사건 ① 근저당권에 대하여 부담하는 '피담보채권액 전액'에 해당하고, 나머지인 2,685,912,846원이 계쟁지분과 주변지분이 물상보증인 내지 제3취득자 소유의 부동산으로서 각 가액에 비례하여 부담하는 피담보채권액에 해당한다고 봄이 타당하다.

② 나아가 계쟁지분이 이 사건 ① 근저당권에 대하여 부담하는 피담보채권액에 관하여 보건대, 을 제5호증의 1 내지 22의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매예약 일자에 근접한 2019. 1. 1.을 기준으로 발표된 개별공시지가를 적용하여 이 사건 전체 토지 중 계쟁지분과 주변지분에 상응하는 면적의 가액 합계액은 4,783,414,242원이고 그 중 계쟁지분에 상응하는 면적의 가액 합계액은 2,296,753,436원인 사실이 인정되므로(상세한계산내역은 별지 제3 계산표와 같다), 위 1항에서 본 2,685,912,846원 중 계쟁지분이 부담하는 안분액은 1,289,639,417원(= 2,685,912,846원 x 2,296,753,436원/4,783,414,242원; 원미만 버림)이 됨이 계산상 명백하다.

③ 이에 대하여 원고는, U, E 토지 중 주변지분에 관하여 진행된 서울서부지방법원AE 부동산임의경매 사건에서 이 사건 ① 근저당권의 양수인에게 113,612,636원이 배당되어 이를 변제받은 사실 및 계쟁지분과 함께 공동담보에 제공되었던 이 사건 주변 토지 중 U, E 토지를 제외한 토지의 주변지분에 대하여도 위 임의경매 절차를 통하여 이 사건 ① 근저당권의 피담보채권액을 우선하여 변제받을 수 있었는데도 그 채권자가 이를 임의로 포기한 사실을 계쟁지분이 부담하는 채권금액의 산정에 있어 반영하여야 한다고 주장하나, 앞에서 본 증거들에 의하면 U, E 토지 중 주변지분의 매각을 통한 배당 및 그 밖의 주변지분에 관한 공동담보의 포기는 모두 이 사건 매매예약 이후에 이루어진 사실이 인정되는 이상, 원고의 주장과 같은 사정은 이 사건 매매예약 당시를 기준으로 한 계쟁지분의 안분 부담액 계산에 영향을 미치지 아니한다고 보아야 하고, 달리 원고의 위 주장을 받아들일 법률상 근거도 없다.

④ 다음으로, 계쟁지분이 이 사건 ② 근저당권에 대하여 부담하는 피담보채권액에 관하여 보건대, 위

(2)항에서 본 바와 같이 위 근저당권에 관하여는 C가 채무자이고,공동담보로 제공되었던 물상보증인 W 소유의 X 부동산에 대하여는 이 사건 매매예약이전에 잉여가치가 없다고 판단되어 포기되었으며, 또다른 공동담보인 K, L, S 토지에 관한 주변지분은 이 사건 매매예약 이전에 다른 구분소유적 공유권자들에게 소유권이 전등기가 마쳐짐으로써, 결국 이 사건 매매예약 당시에는 계쟁지분만 채무자 소유의 담보부동산으로 남게 되었으므로, 주변지분에 관한 위 제3취득자들이 C에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 인정되지 아니하는 이 사건에 있어서 계쟁지분이 부담하는 피담보채권액은, 뒤의 8항에서 보는 계쟁지분의 가액(5,076,445,766원)을 한도로 위 근저당권의 피담보채권액인 2,400,000,000원(위 근저당권의 실제 피담보채권액이 위채권최고액보다 적다고 볼 만한 아무런 자료가 없다) 전액이 된다고 보아야 한다.

⑤ 이에 대하여 원고는, 이 사건 ② 근저당권에 대하여 공동담보로 제공된 K, L, S토지에 관한 주변지분을 그 근저당권자가 임의로 포기함으로써 위 주변지분을 통하여 우선변제받지 못하게 된 사정을 계쟁지분이 부담하는 채권금액의 산정에 있어 반영하여야 한다고 주장하나, 앞에서 본 증거들에 의하면 위 주변지분에 관한 공동담보의 포기 역시 이 사건 매매예약 이후에 이루어진 사실이 인정되는 이상, 원고의 주장과 같은 사정은 이 사건 매매예약 당시를 기준으로 한 계쟁지분의 부담액 계산에 영향을 미치지 아니할 뿐만 아니라, 설사 위 주변지분을 통하여 위 근저당권의 일부 피담보채권액이 우선변제를 받았다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 C는 위 주변지분의 제3취득자들에 의하여 구상권을 행사당할 지위에 놓이게 될 것이어서, 계쟁지분이 위 피담보채권액 전액을 부담하는 결과는 달라지지 아니한다 할 것이므로, 원고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

⑥ 마지막으로, 계쟁지분이 이 사건 ③ 근저당권 및 ④ 근저당권에 대하여 부담하는 피담보채권액 역시, 계쟁지분 외에 이 사건 ③ 근저당권의 공동담보로 제공된 부동산의 소유자인 AC가 C에게 구상권을 행사할 수 없는 사정이 있다고 보이지 아니하고, 위각 근저당권의 실제 피담보채권액이 각 채권최고액보다 적다고 볼 만한 아무런 자료가 없는 이상, 위 4항과 같은 방식에 의하여 이 사건 ③ 근저당권의 피담보채권액인 2,400,000,000원 전액 및 이 사건 ④ 근저당권의 피담보채권액인 50,000,000원 전액이 된다.

⑦ 따라서, 이 사건 매매예약 당시 계쟁지분에 설정된 각 근저당권의 피담보채권액은

1,289,639,417원(이 사건 ① 근저당권), 2,400,000,000원(이 사건 ② 근저당권), 2,400,000,000원(이 사건 ③ 근저당권), 50,000,000원(이 사건 ④ 근저당권)을 모두 합한 6,139,639,417원인 것으로 인정된다.

⑧ 한편 당시 감정인 AG의 감정결과에 의하면, 이 사건 매매예약 당시 이 사건 각토지의 가액 합계액은 5,462,400,000원이고, 이 중 계쟁지분(1447분의 1344.76)이 차지하는 금액은 5,076,445,766원인 사실이 인정된다. 원고는 위 감정가액이 부당하게 낮다고 주장하나, 을 제2호증의 기재에 의하여 서울서부지방법원 2018가단215131 공유물분할 사건에서 2018. 7. 24.을 기준으로 한 이 사건 각 토지에 대한 감정가액 합계액이 당심에서의 위 감정가액보다 낮은 5,241,400,000원으로 산정된 사실이 인정되는 점에 비추어, 갑 제8, 13, 15호증 등 원고가 제출한 증거들만으로는 당심에서의 위 감정가액을 다투는 원고의 위 주장을 인정하기에 부족하다.

(4) 소결론

결국, 이 사건 매매예약 당시 계쟁지분에 설정되어 있던 담보권의 피담보채권액(6,139,639,417원)이 계쟁지분의 가액(5,076,445,766원)을 초과한 상태에 있어 계쟁지분에 관하여는 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이 될 만한 부분이 남아 있지 아니하였으므로, 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(가사 피고 스스로 불리하게 산정하는 바와 같이, 계쟁지분이 이 사건 ② 근저당권에 대하여 부담하는 피담보채권액을 다른 공동담보와의 가액을 안분하는 방법으로 계산하여 1,975,214,886원으로 본다 하더라도 전체 피담보채권액은 5,714,854,303원에 이르므로, 위 계쟁지분의 가액을 초과한다는 결론은 달라지지 아니한다).

5. 결론

따라서, 원고가 주장하는 이 사건 피보전채권의 존부를 비롯한 다른 점에 대하여 살필 필요 없이 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 최성배, 판사 안동범, 판사 허명욱