

전주지방법원 정읍지원 2024. 8. 13 선고 2024가단10608 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A중양회

대리인 B

소송대리인 법무법인 다미

담당변호사 김진모, 하동규

피고1. C

2. D

3. E

피고 2, 3의 소송대리인 F

변론 종결2024. 6. 18.

판결 선고2024. 8. 13.

주 문

1. 가. 피고 C과 G 사이에 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산 및 별지 목록 4항 기재 부동산 중 19/20 지분에 관하여 2023. 2. 14. 체결된 매매예약 및 2023. 10. 18. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 C은 G에게,

1) 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2023. 2. 16. 접수 제2039호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2023. 10. 19. 접수 제12709호로 마친 소유권이전등기의,

2) 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2023. 2. 16. 접수

제2038호로 마친 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2023. 10. 31. 접수 제13429호로 마친 소유권이전등기의,

3) 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 19/20 지분에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2023. 2. 16. 접수 제2038호로 마친 지분이전청구권가등기 및 같은 등기소 2023. 10. 31. 접수 제13429호로 마친 지분전부이전등기의
각 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 19/20 지분에 관하여,
가. 피고 E와 G 사이에 2023. 10. 31. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 E는 G에게 전주지방법원 부안등기소 2023. 11. 1. 접수 제13488호로 마친 지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고의 피고 D에 대한 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 C, E 사이 부분은 위 피고들이, 원고와 피고 D 사이 부분은 원고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

I. [피고 C에 대한 청구]

주위적으로, 주문 제1항

예비적으로,

1. 가. 피고 C와 G 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2022. 8. 22. 체결된 매매예약 및 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 C와 G 사이에 별지 목록 2, 3항 기재 각 부동산 및 별지 목록 4항 기재 부동산 중 19/20 지분에 관하여 2022. 10. 18. 체결된 매매예약 및 매매계약을 각 취소한다.

2. 주문 제1.나.항

II. [피고 D에 대한 청구]

별지 목록 제5 내지 7항 기재 각 부동산 중 1/3 지분에 관하여, 피고 D와 G 사이에 2023. 10. 4. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 D는 G에게 전주시방법원 부안등기소 2023. 10. 6. 접수 제12154호로 마친 지분전부이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

III. [피고 E에 대한 청구]

주문 제2항

이 유

1. 인정 사실

가. 1) 원고는 「H법」상 'T'의 관리기관이다. 원고는 전북 부안군에서 양식업을 하는 G와 신용보증약정을 체결하고 그에게 신용보증서를 발급하여 주었다. 신용보증약정에 의하면 'G 소유 재산에 압류가 마쳐진 때' 사전구상권이 발생한다(제8조).

2) G는 신용보증서를 담보로 J조합으로부터 K이나 L 대출을 받았고, 그 후 대출기한의 도래에도 불구하고 대출채무를 변제하지 않아 2023. 12. 26. 연체 상태로 되었다.

3) 원고는 2024. 3. 28. 이 사건 대출채무 중 325,884,475원을 대위변제하였다.

4) 보증, 대출, 대위변제에 관한 구체적 내역은 아래 표 기재와 같다(이하 각 대출채무를 아래 표의 순번에 따라 '○번 대출채무'라고 하고, 합하여 '이 사건 대출채무'라 한다). 한편 아래 표 기재 1, 2번의 경우 대출기한 및 보증기한이 1년씩 연장되었다. 3, 5번 채무의 경우 비록 신규 대출 형식을 취하였으나 기존에 이루어진 보증부 대출채무의 대환이다.

[표1]

1	M	2020.09.23 .	2020.09.24.	100,000,000	2021.09.24. (2023.09.24.)	2024.03.28.	86,213,302
---	---	-----------------	-------------	-------------	---------------------------	-------------	------------

1	M	2020.09.23 .	2020.09.2 4.	100,000,00 0	2021.09.2 4. (2023.0 9.24.)	2024.03.2 8.	86,213,302
85,000,000							
2	N	2020.09.23 .	2020.09.2 4.	30,000,000	2021.09.2 4. (2023.0 9.24.)	2024.03.2 8.	27,328,335
25,500,000							
3	O	2022.09.26 .	2022.09.2 6.	20,000,000	2023.09.2 4.	2024.03.2 8.	18,256,982
18,000,000							
4	P	2020.09.23 .	2020.09.2 6.	200,000,00 0	2023.09.2 4.	2024.03.2 8.	168,221,79 7
170,000,00 0							
5	Q	2022.09.26 .	2022.09.2 6.	30,000,000	2023.09.2 4.	2024.03.2 8.	25,864,059
25,500,000							
합계		380,000,00 0		325,884,47 5			
	324,000,00 0						

나. 2023. 1. 17. 전북 부안군 R 대 602m² 및 그 지상 단독주택 중 G의 9/20 지분(이하 'R 토지 및 주택 중 G 지분'이라 한다. 또한 부동산을 특정할 때 '전북 부안군'을 생략한다)과 별지 목록 제5 내지 7항 중 G의 1/3 지분에 관하여 경매개시결정이 이루어졌다(전주지방법원 정읍지원 S). R 토지 및 주택 중 G 지분의 경우 피고 E가 2024. 1. 4. 이를 낙찰받고 소유권을 취득하였다. 별지 목록 제5 내지 7항 중 G의 1/3 지분의 경우 2023. 7. 11. 경매개시결정이 민사집행법 제102조(남을 가망이 없을 경우의 경매취소)에 따라 취소되었다.

다. G 소유의 부동산 또는 지분은 아래와 같이 피고들에게 이전되었다.

1) G는 그 소유의 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 피고 C 명의로 2023. 2. 16. 그 전인 2023. 2. 14. 자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주고(전주지방법원 부안등기소 접수 제2039호), 2023. 10. 19. 그 전인 2023. 10. 18.자 매매(매매대금 1억

5,000만원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(같은 등기소 접수 제12709호). 또한 G는 그 소유의 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산 및 같은 목록 제4항 기재 부동산 중 19/20 지분에 관하여 피고 C 명의로 2023. 2. 16. 그 전인 2023. 2. 14. 자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주고(전주지방법원 부안등기소 접수 제2038호), 2023. 10. 31. 그 전인 2023. 10. 18.자 매매(매매대금 2,000만원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(같은 등기소 접수 제13429호).

2) G는 그 소유의 별지 목록 제5 내지 7항 기재 각 부동산 중 1/3 지분에 관하여 형제인 피고 D 명의로 2023. 10. 6. 그 전인 2023. 10. 4. 자 매매(매매대금 5,600만원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(같은 등기소 접수 제12154호).

3) G는 그 소유의 별지 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 19/20 지분에 관하여 형제인 피고 E 명의로 2023. 11. 1. 그 전인 2023. 10. 31. 자 매매(매매대금 400만원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(같은 등기소 접수 제13488호).

라. G는 2023. 이후 현재까지 채무초과의 상태에 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 을가 제6, 7, 9 내지 11호증, 을나 제 1 내지 10호증, 을다 제1 내지 4(각 가지번호 있는 경우 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 사실조회 결과, 신용정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 채권자취소권의 성립 여부

1) 이 사건 매매계약 체결 시점 피고 C에 대한 청구의 경우 매매예약, 매매계약 체결 시점이 언제인가가 먼저 판단되어야 하므로 이에 관하여 본다.

가) 관련 법리

어느 시점에 사해행위에 해당하는 법률행위가 있었는가를 따질 때는 당사자 사이의 이해관계에 미치는 중대한 영향을 고려하여 신중하게 판정하여야 하고, 사해행위에 해당하는 법률행위가 언제 있었는가는 실제로 그러한 사해행위가 있었던 날을 표준으로 하되, 다른 특별한 사정이 없다면 처분문서에 기초한 것으로 보이는 등기부상 등기원인일자를 중심으로 판정할 수밖에 없다(대법원

2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

앞서 본 인정 사실 및 증거에 나타난 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 피고 C와 G 사이에 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산 및 별지 목록 4항 기재 부동산 중 19/20 지분에 관하여 2023. 2. 14. 매매예약이 체결되고, 2023. 10. 18. 매매계약이 체결되었다고 봄이 타당하다.

(1) 위 각 부동산에 관한 등기부나 부동산매매예약계약서(을가 제6, 7호증), 부동산매매계약서(을가 제9, 11호증의 일부)에 의하면, 매매예약의 경우 2023. 2. 14., 매매계약의 경우 2023. 10. 18.에 이루어졌다(각 계약서는 특약 등 기재 내용의 구체성 등에 비추어 볼 때, 단순히 형식적으로 등기절차의 이행을 위하여 작성되었다고 보이지 않는다).

(2) 반면 부동산매매계약서(을가 제2, 4호증)는 기재 내용과 형식 등에 비추어 2022. 8. 22.이나 2022. 12. 23. 당시 작성되었다고 보기 어렵다.

(3) 달리 위 피고의 주장과 같이 위 일시에 매매계약이 체결되었음을 인정할 증거가 없다.

2) 피보전채권의 존재 가) 관련 법리

(1) 현실적인 자금의 수수 없이 형식적으로만 신규 대출을 하여 기존 채무를 변제하는 이른바 대환은 특별한 사정이 없는 한 형식적으로는 별도의 대출에 해당하나 실질적으로는 기존 채무의 변제기 연장에 불과하므로, 그 법률적 성질은 기존 채무가 여전히 동일성을 유지한 채 존속하는 준소비대차로 보아야 하고, 이러한 경우 채권자와 보증인 사이에 사전에 신규 대출 형식에 의한 대환을 하는 경우 보증책임을 면하기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 기존 채무에 대한 보증책임이 존속된다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다7445 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

(2) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2011. 9. 29.

선고 2009다81920 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

앞서 본 인정 사실 및 증거에 나타난 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 G는 2022. 이전 양식업을 위하여 J조합으로부터 다수의 거액 대출을 받고, 그 과정에서 원고와 신용보증약정을 체결한 후 2022. 9. 보증서를 발급받고 보증기한을 연장하거나 기존 보증부 대출채무의 대환 조건으로 보증서를 발급받은 점, 그런데 불과 수개월 후인 2023. 1. 17. R 토지 및 주택 중 G 지분에 관하여 강제경매개시결정이 이루어지고 그러한 취지의 기입등기가 마쳐진 점, 이로써 신용보증약정에 따라 원고의 G에 대한 사전구상권이 발생한 점, 원고가 2024. 3. 28. G의 J조합에 대한 대출채무 중 325,884,475원을 대위변제함에 따라 G에 대한 사후구상권을 취득한 점 등에 비추어 보면, 원고의 사전구상권 및 사후구상권은 피고 C에 대한 2023. 2. 14. 자 매매예약 및 2023. 10. 18. 자 매매계약에 관한 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 된다(설령 피고 C의 주장과 같이 2022. 8. 22. 및 2022. 12. 23. 매매계약이 체결되었다 하더라도 이는 마찬가지이다).

3) 사해성 및 사해의사 가) 관련 법리

(1) 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무 등 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도, 기타 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2014. 1. 16. 선고 2013다52110 판결 등 참조). 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제자력을 얻기 위한 것이고, 그 대금이 부당한 염가가 아니며, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 경우에는, 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 1966. 10. 4. 선고 66다1535 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

(2) 가등기에 기하여 본등기가 마쳐진 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 다르지 않다면 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인인 법률행위를 기준으로 하여 판단해야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결, 대법원 2014. 10. 6. 선고 2014다40350 판결 등 참조). 그러나 가등기와 본등기의 원인인 법률행위가 다르다면 사해행위 요건의 구비 여부는 본등기의 원인인 법률행위를 기준으로 판단해야 한다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2019다266409 판결, 대법원 2023. 4. 27. 선고 2020다231751 판결 참조).

(3) 사해의사란 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이다. 여기서 '안다'고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조). 채무자의 사해의사를 판단함에 있어 사해행위 당시의 사정을 기준으로 하여야 할 것임은 물론이나, 사해행위라고 주장되는 행위 이후의 채무자의 변제 노력과 채권자의 태도 등도 사해의사의 유무를 판단함에 있어 다른 사정과 더불어 간접사실로 삼을 수도 있다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2001다57884 판결 참조).

나) 구체적 판단

앞서 본 인정 사실 및 증거에 나타난 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 2023. 2. 14.이나 2023. 10. 18. 당시 채무자 G가 이미 채무초과의 상태에 있었던 점, 위 매매예약 및 매매계약을 통해 채무초과의 상태가 심화된 점, 공동피고 D의 주장에 따르면 G는 이미 2020년부터 양식장의 물고기가 폐사되는 등으로 자금사정이 어려워져 피고 D로부터 40,985,306원을 차용하여 G가 대표로 있는 U영어조합법인의 대출이자를 납부한 점, G가 현재까지 원고에 대하여 채무를 변제하지 않고 있고, 매매대금이 채권자들의 채권 변제에 사용되었다거나 G가 변제자력을 유지하고 있다고 볼 만한 사정이 없는 점 등에 비추어 보면, 2023. 2. 14. 자 매매예약 및 2023. 10. 18. 자 매매계약은 사해성이 인정되고, 이에 관한 채무자 G의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고 C의 악의는 추정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고 C에 대하여 2023. 2. 14. 자 매매예약 및 2023. 10. 18.

자 매매계약에 관하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.

4) 피고 C의 선의 항변 및 판단 가) 항변의 요지

피고 C은 선의의 수익자이다. 즉, 피고 C은 G의 친인척이 아니다. 위 피고는 원래 전북 완주군 T에서 가스판매업을 해왔는데 양식업을 희망하였다. 처음에는 G에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 있는 양식장 운영자금으로 2021. 12. 7. 1,000만원, 2022. 1. 8. 500만원, 2022. 1. 25. 2,000만원, 2022. 4. 12. 1,000만원, 2022. 5. 11. 3,000만원, 2022. 6. 2. 2,000만원, 2022. 6. 7. 2,000만원, 2022. 6. 26. 1,000만원, 2022. 7. 8. 1,000만원, 2022. 7. 16. 1,000만원, 2022. 7. 26. 600만원, 2022. 8. 1. 1,000만원 합계 1억 6,100만원을 대여하였다. 그러다가 2022. 8. 22. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 매매대금을 1억 6,000만원으로 하는 매매계약을 체결하고, 매매대금으로 2022. 8. 22. 2,000만원, 2022. 8. 28. 1,000만원, 2022. 9. 21. 5,000만원, 2022. 9. 29. 1,000만원, 2022. 10. 3. 1,500만원, 2023. 4. 23. 1,000만원, 2023. 5. 19. 500만원, 2023. 5. 28. 2,000만원, 2023. 9. 26. 2,000만원 등 합계 1억 6,000만원을 모두 지급하였다. 그리고 2023. 10. 18. 당초 매매계약 중 매매대금 1억 6,000만원을 1억 5,000만원으로 변경하고, 위 부동산에 관하여 2020. 마쳐진 J조합 명의의 근저당권설정등기(을구 7번, 채권최고액 1억 4,400만원) 및 지상권설정등기(을구 8번)를 G가 채무변제 후 말소하며, 2023. 마쳐진 J조합 명의의 근저당권설정등기(을구 9번, 채권최고액 3,600만원)는 위 피고가 승계하는 것으로 합의하였다. 피고 C은 위 근저당권설정등기(을구 9번, 채권최고액 3,600만원)의 피담보채무의 이자를 지급하고 있다. 또한 2022. 12. 23. 나머지 부동산에 관하여 매매대금을 2,000만원으로 하는 매매계약을 체결하고, 매매대금으로 2022. 12. 23. 300만원, 2023. 2. 6. 1,300만원, 2023. 8. 23. 400만원 등 합계 2,000만원을 모두 지급하였다. 위 피고는 당시 부동산등기부에 나타난 채무만 파악할 수 있었다.

나) 판단

(1) 사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 7. 4. 선고

2004다61280 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

사해행위취소소송에서 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2023. 9. 21. 선고 2023다234553 판결 등 참조).

(2) 위 법리에 비추어 앞서 본 인정 사실 및 증거에 나타난 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 2023. 2. 16. 이전인 2023. 1. 17. R 토지 및 주택 중 G 지분에 관하여 강제경매개시결정의 기입등기가 마쳐진 점, 피고 C은 G에게 2021. 12.부터 수차례에 걸쳐 거액의 금원을 대여하였다고 하나, 각 차용의 일시와 액수 등이 일정하지 않고, 차용증의 존재도 확인되지 않으며, G와 별다른 관계가 없음에도 담보 없이 위와 같이 금전을 대여하는 것은 이례적으로 보이는 점, 위 각 부동산에 관한 매매대금이 여러 차례로 나누어 지급되었고, 분할 지급된 액수와 시기가 일정하지 않은데다 대여금 1억 6,100만원을 변제받지 않은 상황에서 수차례에 걸쳐 합계 1억 6,000만원의 매매대금을 지급하였다거나(위 피고는 2023. 10. 18. G와 합의 당시 G가 대출채무를 변제하고 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기나 지상권설정등기를 말소하면 기존 차용금 1억 6,100만원을 면제하는 것으로 하였다고 주장하나, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기나 지상권설정등기는 여전히 말소되지 않은 상태로 있다) 별다른 관계가 없는 G를 위하여 J조합 명의의 추가 근저당권설정등기(2023. 2. 3. 자)의 피담보채무를 인수하였다는 것도 쉽게 납득하기 어려운 점 등을 종합하면, 제출된 증거들만으로는 피고 C이 당시 선의였다고 단정하기 어렵다. 따라서 피고 C의 선의 항변을 받아들이지 않는다.

나. 사해행위 취소 및 원상회복의 범위와 방법

1) 사해행위취소의 범위는 다른 채권자가 배당요구를 할 것이 명백하거나 목적물이 불가분인 경우와 같이 특별한 사정이 있는 경우에는 취소채권자의 채권액을 넘어서까지도 취소를 구할 수 있다(대법원 1997. 9. 9. 선고 97다10864 판결, 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다5822 판결 참조).

사해행위의 취소에 따른 원상회복은 원칙적으로 그 목적물 자체의 반환에 의하여야 할 것이다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결 참조).

2) 따라서 G와 피고 C 사이 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산 및 별지 목록 4항 기재 부동산 중 19/20 지분에 관한 2023. 2. 14. 자 매매예약 및 2023. 10. 18. 자 매매계약을 취소하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고 C은 G에게 위 각 부동산 및 지분에 관하여 마쳐진 소유권이전청구권가등기, 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

(피고 C에 대하여 주위적 청구를 받아들이므로 예비적 청구는 따로 살피지 않는다)

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 채권자취소권의 성립 여부

1) 피보전채권에 관한 판단 앞서 본 바와 같은 이유로 원고의 사전구상권 및 사후구상권은 피고 D에 대한 2023. 10. 4. 자 매매계약에 관한 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 된다.

2) 사해성에 관한 판단 가) 관련 법리

(1) 채무자가 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이나, 여기서

피담보채권액이라고 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 당해 근저당권과 관련하여 이미 발생해 있는 실제의 채권금액이라고 할 것이다. 한편 채무자의 법률행위가 채권자를 해하는 것인지 여부는 일응 당해 법률행위 당시를 기준으로 하여 그 당시의 목적물의 가액과 실제 발생한

피담보채권액을 비교하여 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과하면 더 이상 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당하지 않는다고 할 것이다(대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다15613 판결 참조).

(2) 채무자가 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당하지 않는다. 그런데 수개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 위 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 금액이다. 그러나 그

수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 일부는 공동저당권이 설정된 상태에서 이를 취득한 제3취득자의 소유로서 그 제3취득자가 민법 제481조, 제482조의 규정에 정한 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 경우라면 채무자 소유 부동산에 관한 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 보아야 한다. 이러한 법리는 한 개의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고 일부는 제3취득자의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다25671 판결 참조). 또한 앞서 본 법리는 근저당권의 경우에도 마찬가지로 적용된다.

나) 구체적 판단

앞서 본 인정 사실 및 증거에 나타난 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 별지 목록 제5 내지 7항 기재 부동산 중 G의 지분(1/3)에 관한 2023. 10. 4. 자 매매는 사해행위에 해당하지 않는다.

(1) 피고 D와 G 사이에 매매가 이루어진 2023. 10. 4.경 별지 목록 제5 내지 7항 기재 부동산 중 G의 지분(1/3)의 가액은 56,000,000원이다. 당시 U영어조합법인의 J조합에 대한 채무는 158,000,000원 ~ 163,000,000원이다.

(2) J조합은 2019. 7. 12. G 소유의 별지 목록 제5 내지 7항 기재 부동산 전체를 공동담보로 그에 관하여 채무자 U영어조합법인, 채권최고액 195,600,000원, 등기원인 2019. 7. 12. 자 설정계약으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다. 그 후 2020. 5. 13. 별지 목록 제5 내지 7항 기재 부동산 중 각 1/3 지분에 관하여 F 및 피고 E 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 따라서 제3취득자인 F 및 피고 E가 변제자대위에 의하여 채무자 G의 지분에 대하여 근저당권을 행사할 수 있는 지위에 있으므로(F 및 피고 E가 채무자 G에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 사정을 찾을 수 없다) 채무자 G의 지분에 관한 피담보채권액은 별지 목록 제5 내지 7항 기재 부동산 전체에 대한 근저당권의 피담보채권액 전액(앞서 본 158,000,000원 ~ 163,000,000원)이다. 이는 G의 지분(1/3) 가액 56,000,000원을 초과한다.

나. 소결론

따라서 원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 없다.

4. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

가. 채권자취소권의 성립 여부

1) 청구원인에 관한 판단 앞서 본 바와 같은 이유로 원고의 사전구상권 및 사후구상권은 피고 E에 대한 2023. 10. 31. 자 매매계약에 관한 채권자취소권 행사를 위한 피보전채권이 되고, 당시 채무자 G가 채무초과의 상태에 있었고, 위 매매를 통해 채무초과의 상태가 심화되었으며, G는 이미 2020.경부터 공동피고 D 등으로부터 금원을 대여하는 등 자금사정이 어려워진 것으로 보이고, 현재까지 원고에 대하여 채무를 변제하지 않고 있으며, 매매대금이 채권자들의 채권 변제에 사용되었다거나 G가 변제자력을 유지하고 있다고 볼 만한 사정이 없는 점 등에 비추어 보면, 2023. 10. 31. 자 매매계약의 사해성 및 그에 관한 G의 사해의사가 인정되며, 또한 수익자인 피고 E의 악의는 추정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고 E에 대하여 2023. 10. 31. 자 매매계약에 관하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.

2) 피고 E의 선의 항변 및 판단 가) 항변의 요지

피고 E는 선의의 수익자이다. 즉, 위 각 부동산이 별건 부동산에 인접한 토지로서 이미 모친에 의해 텃밭과 창고 부지로 사용되고 있어 G로부터 이를 정상적으로 매수하였다. 위 매매계약이 G의 채권자들에 대한 사해행위라는 점에 관하여 알지 못하였다.

나) 구체적 판단

앞서 본 인정 사실 및 증거에 나타난 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 G와 피고 E가 형제인 점, 2023. 10. 31. 이전인 2023. 1. 17. R 토지 및 주택 중 G 지분에 관하여 강제경매개시결정의 기입등기가 마쳐진 점, 피고 E가 2020. 4. 24. 위 주택에 전입신고를 마친 점 등에 비추어 보면, 제출된 증거들만으로는 피고 E가 당시 선의였다고 단정하기 어렵다. 따라서 위 피고의 선의 항변을 받아들이지 않는다.

나. 사해행위 취소 및 원상회복의 범위와 방법

앞서 피고 C에 대한 청구에 관한 판단 부분의 법리에 비추어 보면, G와 피고 E 사이에 별지 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 19/20 지분에 관하여 2023. 10. 31. 체결된 매매계약을 취소하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고 E는 G에게 위 각 지분에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 피고 C, E에 대한 청구를 받아들인다. 원고의 피고 D에 대한 청구를 받아들이지 않는다.

주문과 같이 판결한다.

판사김국식

별지