

서울고등법원 2024. 11. 15 선고 2024나2026207 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 15 선고 2024나2026207 판결

서울동부지방법원 2024. 5. 2 선고 2023가합108522 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

3. C

피고, 항소인 D

소송대리인 변호사 강창재

변론 종결 2024. 10. 4.

판결 선고 2024. 11. 15.

제1심판결 서울동부지방법원 2024. 5. 2. 선고 2023가합108522 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 E 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 3. 30. 체결된 매매계약을 원고 A에 대하여 289,085,063원, 원고 B에 대하여 158,719,095원, 원고 C에 대하여 210,521,310원의 한도 내에서 각 취소한다.

나. 피고는 원고 A에게 289,085,063원, 원고 B에게 158,719,095원, 원고 C에게 210,521,310원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 주식회사 E 사이의 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 3. 30. 체결된 매매계약을 933,325,468원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고 A에게 289,085,063원, 원고 B에게 158,719,095원, 원고 C에게 210,521,310원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 아래와 같이 변경한다. 피고는 원고 A에게 159,000,000원, 원고 한 명자에게 77,000,000원, 원고 C에게 102,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)과 사이에 E이 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각

부동산'이라 한다) 지상에 신축한 다세대 주택(이하 '이 사건 다세대 주택'이라 한다)에 관하여 각 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결한 수분양자들이다.

나. 원고들과 E 사이의 이 사건 각 분양계약의 내용 및 원고들이 이 사건 분양계약에 따라 E에 지급한 분양대금 액수는 다음과 같다.

1) 원고 A는 2022. 7. 18. E와 사이에 이 사건 다세대주택 L호를 분양대금 5억 3,000만 원(1차 계약금 3,000만 원은 2022. 7. 16., 2차 계약금 7,600만 원은 2022. 8. 16., 1차 중도금 5,300만 원은 2022. 9. 16., 2차 중도금 5,300만 원은 2022. 12. 16., 잔금 3억 1,800만 원은 준공 후 90일 이내 각 지급하기로 약정)으로 하는 분양계약을 체결하였고, E에게 2022. 7. 8. 선계약금 명목으로 500만 원을, 2022. 7. 18. 1차 계약금 3,000만 원 중 위 선계약금 500만 원을 제외한 2,500만 원을, 2022. 8. 22. 2차 계약금 7,600만 원을, 2022. 12. 26. 중도금 5,300만 원을 지급하였다.

2) 원고 B는 2022. 6. 24. E와 사이에 이 사건 다세대주택 M호를 분양대금 5억 2,000만 원(1차 계약금 5,200만 원은 계약 당일, 2차 계약금 5,200만 원은 2022. 7. 24., 1차 중도금 5,200만 원은 2022. 9. 24., 2차 중도금 5,200만 원은 2022. 12. 24., 잔금 3억 1,200만 원은 준공 후 60일 이내에 각 지급하기로 약정)으로 하는 분양계약을 체결하였고, E에게 위 계약 당일 1차 계약금 5,200만 원을, 2022. 10. 26. 1,000만 원(= 650만 원 + 350만 원)을, 2022. 10. 31. 1,000만 원(= 500만 원 + 500만 원), 2023. 1. 2. 500만 원 합계 2,500만 원을 2차 계약금으로 지급하였다.

3) 원고 C는 2022. 7. 10. E와 사이에 이 사건 다세대주택 N호를 분양대금 5억 1,000만 원[1차 계약금 5,100만 원은 계약 당일, 2차 계약금 5,100만 원은 2022. 8. 10.(지급기일이 공란으로 되어 있으나 특약사항에서 2차 계약금 5,100만 원을 계약 후 1개월에 지급하는 것으로 정하고 있다), 1차 중도금 5,100만 원은 2022. 9. 10., 2차 중도금 5,100만 원은 2022. 12. 10., 잔금 3억 600만 원은 준공 후 60일 이내에 지급하기로 약정]으로 하는 분양계약을 체결하였고, E에게 위 계약 당일 1차 계약금 5,100만 원을, 2022. 9. 2. 2차 계약금 5,100만 원(= 880만 원 + 960만 원 + 740만 원 + 810만 원 + 610만 원 + 490만 원 + 610만 원)을 지급하였다.

4) 이 사건 각 분양계약서에는 공통적으로 제4조에서 "매도인(E)이 본 계약을 위약시에는 납입한 계약금을 매수인에게 지불하며, 매수인이 본 계약을 불이행시에는 매도인은 매수인에게 민법 소정의

최고 없이 일방적으로 본 계약을 해제하고 계약금은 매도인에게 귀속되며 이에 대한 민·형사상의 이의를 매수인은 제기할 수 없다"고 정하고 있고 특약사항으로 "계약자의 사정으로 계약 해제시 계약금 전액은 위약금조로 매도인(건축주)에게 귀속된다. 반대의 경우는 매도인 배액상환"이라는 내용을 정하고 있다.

다. 이 사건 다세대주택은 2022. 8. 30. 착공하여 2023. 3.경에 준공될 예정이었으나 착공이 지연되던 중 이 사건 다세대주택 부지인 E 소유였던 이 사건 각 부동산에 관하여 2023. 1. 30. 강제경매개시결정 기입등기가, 2023. 2. 3. 압류등기가 각 경로되었다. 그 무렵 원고들은 이 사건 각 분양계약에 따른 입주가 불가능하다는 이유로 E에게 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 의사표시를 하고 원고들이 이미 지급한 대금 및 위약금을 지급하여 줄 것을 요구하였다. 원고 A는 E를 상대로 E의 이행불능 내지 이행지체를 이유로 이 사건 분양계약이 해제되었다고 주장하며 원상회복으로 원고 A가 E에 지급한 계약금 및 중도금 1억 5,900만 원에 이 사건 분양계약에서 정한 계약금 상당의 위약금 1억 600만 원 합계 2억 6,500만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(서울동부지방법원 2023가단113251), 법원은 2023. 6. 23. 원고 A의 위 청구를 전부 인용하여 'E은 원고 A에게 2억 6,500만 원 및 그 중 1억 600만 원에 대하여는 2022. 8. 22.부터, 5,300만 원에 대하여는 2022. 12. 26.부터, 각 2023. 4. 28.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 1억 600만 원에 대하여는 2023. 4. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다(이하 '관련 사건'이라 한다).

라. T 주식회사(이하 'T'라고 한다)의 실질적 경영자인 U와 E은 2023. 3. 13. T가 이 사건 각 부동산을 3,757,000,000원에 매수하기로 하되, 아래와 같이 E의 채무 및 근저당권을 인수함으로써 매매대금의 지급에 갈음하기로 하고, 2023. 5. 31.까지 해당 채무의 채권자들로부터 채무 및 근저당권의 이전의 효력에 관한 동의 및 승낙에 관한 서류를 징구하여 매도인에게 교부하기로 하는 내용의 계약을 체결하였다.

1	V조합	2,000,000,000	근저당권 설정
2	원고 B	77,000,000	분양선수금 반환
3	W	219,000,000	분양선수금 반환

1	V조합	2,000,000,000	근저당권 설정
4	원고 C	102,000,000	분양선수금 반환
5	원고 A	159,000,000	분양선수금 반환
6	X	300,000,000	차용금
7	Y	200,000,000	차용금
8	Z	200,000,000	차용금
9	국민건강보험공단	150,000,000	미납 고용보험료
합계	3,407,000,000		

마. 피고는 U의 권유로 2023. 3. 30. 위와 동일한 조건으로 E로부터 이 사건 각 부동산을 매수하기로 하는 내용의 매매 및 채무·근저당권 이전계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

한편 피고는 같은 날 E과 사이에 ① 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 매매대금을 1,447,000,000원으로 하고, E이 잔금일(2023. 4. 27.)에 V조합의 근저당권(채권최고액 2,400,000,000원)의 피담보채무를 상환하고 그 등기를 말소한다는 특약사항을 추가한 매매계약을, ② 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 매매대금을 1,077,000,000원으로 하고, 위와 같은 특약사항을 추가한 매매계약서를 각 작성하였다.1) 바. E은 2023. 4. 27. 피고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2023. 4. 27. 접수 제58646호로, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2023. 4. 27. 접수 제58647호로 각 2023. 3. 30. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 한편, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권자 V조합, 채권최고액 2,400,000,000원인 공동근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 2023. 4. 27. 해지를 원인으로 위 근저당권설정등기가 말소된 직후에 위와 같이 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 그 직후 근저당권자 S, 채권최고액 각 2,400,000,000원, 1,080,000,000원으로 하는 각 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

사. 이 사건 매매계약 체결 당시 E은 이 사건 각 부동산 외에 별다른 적극재산이 없는 반면, 위 3,407,000,000원 이상의 채무를 부담하고 있었다(위 금액에는 원고들에 대한 위약금 및 이자 지급 채무는 포함되어 있지 않다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 13호증, 을 제2 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장 요지

이 사건 매매계약은 채무자인 E이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 처분한 행위로서 사해행위에 해당하고 채무자인 E의 사해의사는 추정되며, 피고도 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알고 있었다고 보아야 한다. 따라서 E과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 원고들의 E에 대한 채권액(분양계약금, 중도금 및 위약금)의 한도 내에서 취소되어야 하고 피고는 원고들에게 그 가액을 배상할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

위 인정사실에 의하면 이 사건 각 분양계약은 E의 분양계약의 이행지체 내지 이행불능을 이유로 원고들이 2023. 2.경 그 해제의 의사표시를 함에 따라 해제되었고, 그 무렵 원고들의 E에 대한 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 부당이득반환 채권 및 손해배상채권(이하 '이 사건 각 채권'이라 한다)은 이미 성립하였으므로 이 사건 각 채권은 이 사건 매매계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 관련 법리 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것은 특별한 사정이 없는 한 사해행위가 되고, 사해행위의 주관적 요건인 채무자의 사해의사는 채권의 공동담보에 부족이 생기는 것을 인식하는 것을 말하는 것이어서 채권자를 해할 것을 기도하거나 의욕하는 것을 요하지 아니하므로 채무자가 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우에는 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 위 인정사실에 의하면 E은 채무초과 상태에서 사실상 유일한 적극재산인 이 사건 각 부동산을 피고에게 매도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 원고들을 포함한

일반채권자들의 공동담보의 부족을 초래하는 사해행위에 해당하고, 채무자인 E은 이로 인하여 공동담보의 부족이 생겨 채권자들을 해할 것을 알고 있었다고 추정되며, 수익자인 피고의 악의 역시 추정된다.

나) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 E이 채무초과 상태에서 유일한 재산인 이 사건 각 부동산을 처분한다는 것을 알지 못하였으므로 자신이 선의의 수익자라고 항변한다. 그러나 위 인정사실과 앞서 든 증거 및 갑 제26 내지 28호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정들을 종합하면 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의의 수익자라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 항변은 받아들이지 아니한다.

① 이 사건 매매계약은 매매대금 3,757,000,000원의 지급에 갈음하여 E의 채무 원금 3,407,000,000원을 인수하는 것을 내용으로 하는데, 일반적인 거래형태와는 차이가 있어 피고로서는 E이 무자력에 가까운 상태임을 충분히 예상할 수 있었다. 피고 스스로의 주장에 의하더라도 이 사건 각 부동산의 가치는 약 25억 원이었다는 것인데, 이는 피고가 인수하기로 한 E의 채무 3,407,000,000원에 훨씬 미치지 못한다. 피고는 E이 진행하던 이 사건 분양사업의 사업권을 약 14억 원으로 평가했다고 주장하나, 그와 같이 평가한 합리적인 근거를 설명하지 못하고 있을 뿐만 아니라 이 사건 매매계약서상 매매 목적물은 이 사건 각 부동산일뿐 이 사건 분양사업의 사업권은 포함되어 있지 않으며 오히려 피고가 인수하기로 한 E의 채무에는 분양선수금 반환채무가 다수 포함되어 있고 국민건강보험공단에 대한 미납 고용보험료도 1억 5,000만 원에 이르렀으므로 피고로서는 이 사건 매매계약 당시 E의 분양사업이 정상적으로 진행되지 않고 있고 E이 채무초과 상태였음을 알았거나 충분히 알 수 있었을 것으로 보인다.

② 위 U의 형인 AA는 2023. 5. 17.경 원고 A의 모친인 AB와 통화하면서 "압류가 들어올 걸 예상해서 피고에게 소유권을 넘긴 모양이에요. E 사장한테 물어봤더니 E이라는 회사가 여러 가지로 앞으로 힘들어질 것 같고 여러 군데서 압류가 들어올 것 같아서 자기 아는 조카인지 지인인지 애 앞으로 동생 앞으로 소유권을 옮겨서 애 앞으로 모든 일을 진행할 거다, 그렇게 얘기를 하더라고요"라고 말한 바 있고, U는 2024. 4. 17.경 위 AB에게 전화하여 "회사가 망했잖아요. E이.", "그 회사 힘들어 가지고 인수하라고 해서 빚 다 떠안고 집 짓고 뭐 하고 하려다 보니까 상황이

이렇게까지 안 좋아져서 이거 뭐 어떻게 해야 되나 싶어가지고 기다리고 있다가... 답답해서 직접 전화를 드린 거예요.", "우리는 물건을 남의 거를 샀고, 그 잘못된, 부도나는 회사를 살려주고자 샀는데 거기에서 분양받은 분들이 우리 쪽에다 이걸 걸면 다 힘들어지는 거 아니에요?"라고 말한 바 있다. 이에 비추어 보면 U는 이 사건 매매계약 체결 당시 E의 재무상태를 알았던 것으로 보이므로 U의 권유에 따라 U가 E와 논의한 조건 그대로 이 사건 매매계약을 체결한 피고도 E의 재무상태를 알았다고 봄이 타당하다.

③ 더욱이 E와 T 사이에 이 사건 매매계약과 동일한 조건의 '부동산 매매 및 채무·근저당권 이전 계약서'가 작성되어 있는 점, 그 후 U의 권유에 따라 피고는 위 계약서와 동일한 내용의 이 사건 매매계약을 체결한 점, 피고는 이 사건 매매계약 체결 후 E로부터 인수한 채무를 변제하는 것이 버거웠다고 하면서 이러한 상황에 처하게 한 U에게 E의 재무상황 및 분양사업에 관하여 충분한 설명이 없었다는 등의 이의를 제기한 바 없는 점(오히려 피고는 채무를 변제하기 위하여 T로부터 자금을 차용하였다고 주장하고 있다), 이 사건 각 분양계약이 제대로 이행되지 않음에 따라 원고들 등 수분양자가 항의하자 원고 A의 모친인 AB에게 전화하여 상황을 설명한 것이 피고가 아닌 U인 점 등에 비추어 보면 이 사건 매매계약은 U에 의하여 주도된 것으로서 피고는 명의만 빌려준 것으로 볼 여지도 상당한바, 이러한 점에서도 U가 이 사건 매매계약 당시 E의 채무초과 상태에 있었음을 알았다면 피고도 이를 알았던 것으로 봄이 타당하다.

다. 취소의 범위 및 원상회복

1) 관련 법리 가) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 이는 근저당권설정등기가 사해행위로 인한 소유권이전등기보다 나중에 말소된 경우뿐만

아니라 근저당권설정등기의 말소등기와 소유권이전등기가 같은 날 접수되어 함께 처리되고 그 원인일자가 동일한 경우에도 마찬가지이다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2013다72169 판결 등 참조).

나) 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 하여야 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 사해행위 취소의 범위는 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다. 그리고 취소채권자의 피보전채권액은 사해행위 당시 이미 발생한 채권을 기준으로 산정하는데, 사해행위 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조). 한편 채권자취소권의 요건을 갖춘 각 채권자는 고유의 권리로서 채무자의 재산처분 행위를 취소하고 그 원상회복을 구할 수 있으므로 여러 명의 채권자가 사해행위취소 및 원상회복청구의 소를 제기하여 여러 개의 소송이 계속중인 경우에는 각 소송에서 채권자의 청구에 따라 사해행위의 취소 및 원상회복을 명하는 판결을 선고하여야 하고, 수익자 또는 전득자가 가액배상을 하여야 할 경우에도 수익자 등이 반환하여야 할 가액을 채권자의 채권액에 비례하여 채권자별로 안분한 범위 내에서 반환을 명할 것이 아니라, 수익자 등이 반환하여야 할 가액 범위 내에서 각 채권자의 피보전채권액 전액의 반환을 명하여야 한다. 이와 같은 법리는 여러 명의 채권자들이 제기한 각 사해행위취소 및 원상회복청구의 소가 민사소송법 제141조에 의하여 병합되어 하나의 소송절차에서 심판을 받는 경우에도 마찬가지이다(대법원 2008. 6. 12. 선고 2008다8690, 8706 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하는데, 이 사건 매매계약 체결 이후에 V조합의 근저당권설정등기의 말소등기와 피고의 소유권이전등기가 같은 날 접수되어 함께 처리되고 그 원인일자가 동일한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액과 사실심 변론 종결시를 기준으로 한 원고들의 피보전채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 취소되어야 하고, 원고들은 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다.

피고는 이 사건 매매계약에서 인수한 원고들의 채권액(원고 A: 159,000,000원, 원고 B: 77,000,000원, 원고 C: 102,000,000원)에 대해서만 가액배상을 할 의무가 있고 원고들이 채무인수에 승낙을 하지 않으면 가액배상을 할 의무가 없다는 취지로 주장하나, 피고가 채무자인 E의

원고들에 대한 채무를 인수하였는지 여부와 사해행위 취소에 따른 가액배상의 범위는 아무런 관련이 없으므로 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 원고들은 이 사건 소 제기 전일까지의 원금과 지연손해금을 피보전채권액으로 주장하고 있는바, 이에 따른 피보전채권액은 다음과 같다(원고들은 변론종결 후 제출한 참고서면에서 원금 및 변론종결일까지의 이자 합산액 범위 내에서 가액배상을 명하여야 한다고 주장하나, 이는 원고들의 청구 범위를 넘는 것이어서 받아들일 수 없다).

① 원고 A: 289,085,063원(= 관련 사건에서 확정된 판결금 채권의 원금 265,000,000원 + 그에 대한 이자 및 지연손해금 24,085,063원)

위 돈 중 이자 및 지연손해금은 관련 사건에서 확정된 이자 및 지연손해금의 기산일부터 이 사건 소 제기 전일까지 위 관련 사건에서 확정된 비율에 따라 계산하면, 원금 265,000,000원 중 106,000,000원에 대한 2022. 8. 22.부터 2023. 4. 28.까지 연 6%의 비율로 계산한 이자 4,356,164원(= 106,000,000원 × 250일/365일 × 6%), 2023. 4. 29.부터 2023. 11. 16.2) 까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 7,039,561원(= 106,000,000원 × 202일/365일 × 12%), 53,000,000원에 대한 2022. 12. 26.부터 2023. 4. 28.까지의 연 6%의 비율로 계산한 이자 1,080,328원(= 53,000,000원 × 124일/365일 × 6%), 2023. 4. 29.부터 2023. 11. 16.까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 3,519,780원(= 53,000,000원 × 202일/365일 × 12%), 106,000,000원에 대한 2023. 4. 29.부터 2023. 11. 16.까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 7,039,561원(= 106,000,000원 × 202일/365일 × 12%)의 합계 23,035,394원이나, 원고 A가 구하는 24,085,063원은 이 사건 변론종결시까지 발생한 이자 및 지연손해금의 범위 내에 있으므로 그에 따른다.

② 원고 B: 158,719,095원[= 위약금 원금 154,000,000원(= 납입한 1차 계약금 52,000,000원 및 2차 계약금 일부 25,000,000원 합계 77,000,000원의 배액) + 이자 4,719,095원]

위 돈 중 이자는 1차 계약금 52,000,000원에 대한 지급일 2022. 6. 25.부터 2023. 11. 16.까지 연 5%의 비율로 계산한 이자 3,632,876원(= 52,000,000원 × 510일/365일 × 5%), 2차 계약금 중 일부인 25,000,000원에 대한 최종 지급일 2023. 1. 3.부터 2023. 11. 16.까지 연 5%의 비율로

계산한 이자 1,089,041원($= 25,000,000\text{원} \times 318\text{일}/365\text{일} \times 5\%$) 합계 4,721,917원이나, 원고 B가 4,719,095원을 구하고 있으므로 그에 따른다.

③ 원고 C: 210,521,310원[= 위약금 원금 204,000,000원(= 납입한 1차 계약금 51,000,000 및 2차 계약금 51,000,000원 합계 102,000,000원의 배액) + 6,521,310원]

위 돈 중 이자는 1차 계약금 51,000,000원에 대하여 2022. 7. 11.부터 2023. 11. 16.까지 연 5%의 비율로 계산한 이자 3,451,232원($= 51,000,000\text{원} \times 494\text{일}/365\text{일} \times 5\%$) 및 2차 계약금 51,000,000원에 대하여 2022. 9. 3.부터 2023. 11. 16.까지 연 5%의 비율로 계산한 이자 3,073,972원($= 51,000,000\text{원} \times 440\text{일}/365\text{일} \times 5\%$) 합계 6,525,204원이나, 원고 C이 6,521,310원을 구하고 있으므로 그에 따른다.

다) 이 사건 각 부동산의 시가는 최소한 등기사항전부증명서에 기재된 거래가액 합계액인 2,524,000,000원으로 볼 수 있고, V조합의 근저당권의 피담보채무 액이 2,000,000,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로(피고는 변론종결 후 제출한 참고서면에서 위 근저당권의 피담보채무액이 20억 4,400만 원이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다) 이 사건 각 부동산 중 이 사건 매매계약 당시 일반채권자들의 공동담보에 제공된 부분은 524,000,000원($= 2,524,000,000\text{원} - 2,000,000,000\text{원}$)이다. 그러므로 이 사건 매매계약의 취소 및 그에 따른 가액배상은 원고들에 대하여 위 공동담보가액보다 더 적은 금액인 각 위 피보전채권액의 한도 내에서 이루어져야 한다.

라. 소결론

따라서 피고와 E 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 2023. 3. 30. 체결된 이 사건 매매계약은 원고 A에 대하여 289,085,063원, 원고 B에 대하여 158,719,095원, 원고 C에 대하여 210,521,310원의 한도 내에서 각 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고 A에게 289,085,063원, 원고 B에게 158,719,095원, 원고 C에게 210,521,310원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사진현민

판사왕정옥

판사박선준

별지

1) 등기부상 거래가액이 각 1,447,000,000원, 1,077,000,000원인 것으로 보아 이전등기를 하기 위하여 별도의 매매계약을 작성한 것으로 보인다.

2) 이 사건 소 제기 전 날