

서울중앙지방법원 2016. 8. 25 선고 2014가합592627 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고신용보증기금

피고1. A 주식회사

2. B

3. C 주식회사

4. D

변론 종결2016. 7. 7.

판결 선고2016. 8. 25.

주 문

1. 피고 A 주식회사, B는 연대하여 원고에게 195,529,503원 및 그 중 195,528,857원에 대하여 2014. 12. 9.부터 2015. 1. 2.까지는 연 12%의, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 B와 피고 D 사이에 2014. 9. 22. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 60,691,094원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 D는 원고에게 60,691,094원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 가. 피고 B와 피고 D 사이에 2014. 9. 22. 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1,211분의 160.233 지분에 관하여 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 D는 피고 B에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1,211분의 160.233 지분에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2014. 9. 30. 접수 제155367호로 마친 소유권이전등기의

말소등기절차를 이행하라.

4. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 청구 및 피고 D에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

5. 소송비용 중 원고와 피고 A 주식회사, B와 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사와 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하며, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고 D가 각 부담한다.

6. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 3항 및 ① 피고 B와 피고 C 주식회사 사이에 2014. 1. 9. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 체결된 근저당권설정계약을 취소하고, 피고 C 주식회사는 피고 B에게 위 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2014. 1. 9. 접수 제4137호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, ② 피고 B와 피고 D 사이에 2014. 9. 22. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 195,529,503원과 195,529,503원에 대하여 2014. 12. 9.부터 이 사건 사실심 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈의 합계금 한도 내에서 취소하고, 피고 D는 원고에게 195,529,503원과 195,529,503원에 대하여 2014. 12. 9.부터 이 사건 사실심 변론종결일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈의 합계금과 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결

- 1) 원고는 2010. 6. 8. 섬유 수출입, 제조 및 도소매업 등을 영위하는 피고 A 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)와 사이에 보증금액 2억 4,000만 원, 보증기한 2011. 6. 3., 대출과목 무역어음대출, 대출예정금액 3억 원으로 정하여 피고 회사가 중소기업은행으로부터 받게 될 대출금 상환채무의 이행을 보증하는 내용의 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 당시 피고 회사의 대표자인 사내이사 피고 B는 2010. 6. 8. 이 사건 신용보증약정에 따라 피고 회사가 원고에게 부담하게 될 구상금채무를 연대보증하였다.
- 3) 이 사건 신용보증약정에 의하면, 원고가 보증책임을 이행할 경우 피고 회사, B는 ① 보증채무 이행금액 및 이에 대한 보증채무 이행일로부터 다 갚는 날까지 원고가 정하는 비율(2012. 12. 1.부터는 연 12%)로 계산한 손해금, ② 법적 절차 비용, ③ 추가보증료 등을 지급하기로 하였다(제10조).
- 4) 이 사건 신용보증약정은 4차례 변경되어 최종적으로 보증금액은 2억 1,600만 원으로 감축되었고, 보증기한은 2015. 5. 29.로 연장되었다.

나. 피고 회사의 대출 및 원고의 대위변제

- 1) 원고는 2010. 6. 8. 피고 회사에 이 사건 신용보증약정과 같은 내용의 신용보증서를 발급하여 주었고, 피고 회사는 중소기업은행에 위 신용보증서를 담보로 제공하고 그 무렵부터 3억 원의 한도 내에서 대출거래를 하여 왔다(이하 '이 사건 대출'이라 한다).
- 2) 그러던 중 피고 회사는 2014. 10. 7. 이 사건 대출의 원금 연체로 인하여 기한의 이익을 상실하였다.
- 3) 이에 중소기업은행은 2014. 10. 20. 원고에게 보증사고의 발생을 통지하였고, 원고는 이 사건 신용보증약정에 따라 2014. 12. 9. 중소기업은행에 이 사건 대출금의 원리금 197,493,937원(=원금 194,560,000원+이자 2,933,937원)을 대위변제하고, 같은 날 위 대위변제금 중 1,965,080원을 회수하였다.

다. 피고 B의 재산 처분행위

- 1) 이 사건 근저당권설정계약의 체결 가) 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 1992년경부터 피고 회사로부터 원단을 공급받아 도소매업을 영위하였는데, 2012. 6. 27.부터는 피고 회사에게

원단 대금을 선수금으로 지급하고 피고 회사가 원단을 공급할 때마다 선수금에서 그 대금을 공제하는 방식으로 거래를 하여 왔다.

나) 피고 C는 2014. 1. 8. 피고 회사에게 미화 15만 달러를 선수금 명목으로 지급하면서 담보제공을 요청하였고, 이에 피고 회사의 대표자인 피고 B는 2014. 1. 9. 피고 C와 사이에 위 선수금 반환채무를 담보하기 위하여 자신 소유인 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '제1부동산'이라 한다)에 관하여 채무자 피고 회사, 채권최고액 2억 원으로 하는 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고 수원지방법원 용인등기소 2014. 1. 9. 접수 제4137호로 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

2) 이 사건 매매계약의 체결 가) 피고 C의 대표자인 피고 D는 2014. 6. 30. 피고 B에게 5,000만 원을 변제기 2014. 7. 30., 이자 연 24%로 정하여 대여하였다.

나) 피고 B는 위 변제기가 지나도록 대여금을 갚지 못하였고, 이에 피고 D의 위 대여금 채무의 지급 독촉에 따라 2014. 9. 22. 위 대여금 채무의 대물변제를 위하여 피고 D와 사이에 제1부동산 및 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 자신의 소유인 1,211분의 160.233 지분(이하 '제2부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 수원지방법원 용인등기소 2014. 9. 30. 접수 제155367호로 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 피고 B의 재산상태

피고 B는 이 사건 매매계약 체결 무렵에 시가 합계 461,585,910원 상당의 제1, 2부동산¹⁾과 시가 합계 38,019,550원 상당의 '전남 고흥군 E 임야 3,967m², F 임야 23,396m², G 임야 50,361m²'를 각 소유하고 있었으나, 신용보증기금의 신용정보조회서에 의하면 금융기관에 대하여 위 각 부동산의 시가 합계를 초과하는 합계 6억 8,500만 원의 대출금 채무를 부담하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 3, 갑 제2 내지 10호증, 을다 제2, 3, 4, 7호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 H에 대한 감정축택결과, 감정인 I에 대한 일부 감정축택결과, 이 법원의 국토교통부에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 구상금 청구에 관한 판단

위 기초사실에 의하면 피고 회사, B는 연대하여 원고에게, 원고의 이 사건 신용보증약정에 따른

대위변제금 등 합계 195,529,503원[=대위변제금 잔액

195,528,857원(=197,493,937원-1,965,080원)+대위변제금 중 회수된 1,965,080원 부분에

대한 확정지연손해금 646원)과 그 중 대위변제금 잔액 195,528,857원에 대하여 대위변제일인

2014. 12. 9.부터 소장 부분이 위 피고들에게 최종 송달된 날인 2015. 1. 2.까지는 이 사건

신용보증약정에 따른 약정 손해금율인 연 12%의, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지는 소송촉진 등에

관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한

규정(이하 '특례규정'이라 한다) 부칙 제2조 제2항, 구 특례규정(2015. 9. 25. 대통령령

제26553호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에

관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 사해행위취소 청구에 관한 판단

가. 사해행위취소권의 발생

1) 피보전채권의 존재 여부에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고가 피고 B에 대해 갖는 구상금 채권은 사해행위인 이 사건 근저당권설정계약 및 매매계약의 체결

이후에 성립한 것이지만 그 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정은 2010. 6. 8. 이미 성립해

있었고 그 각 당시에 가까운 장래에 위 구상금 채권이 성립될 것이라는 고도의 개연성이 있었으며,

실제로 2014. 10. 7. 보증사고가 발생하고 원고가 이 사건 신용보증약정에 따라 2014. 12. 9.

대위변제를 함으로써 그 개연성이 현실화되었다. 따라서 원고가 피고 B에 대해 갖는 구상금 채권은 이

사건 근저당권설정계약 및 매매계약과 관련한 사해행위의 취소를 구할 피보전채권이 된다.

나) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가

행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는

법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한

고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그

채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결 등

참조).

한편 채무자의 재산처분행위 이후에 발생한 채권에 대하여 채권자취소권을 인정하기 위한 요건으로서의 고도의 개연성은 단순히 향후 채권이 발생할 가능성이 있는 정도에 그쳐서는 안 되고, 적어도 채무자의 사해의사를 추단할 수 있는 객관적 사정이 존재하여 일반적으로 누구라도 채권의 발생을 예견할 수 있을 정도에 이르렀다고 볼 만한 상태에서 채무자의 재산처분행위가 이루어졌어야 하며, 구체적으로 이러한 고도의 개연성이 있는지 여부는 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2002. 12. 6. 선고 2001다70788 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

(1) 우선 2014. 9. 22.자 이 사건 매매계약에 관한 사해행위취소 주장에 관하여 본다. 위 1.항 기초사실 및 갑 제7, 8호증, 을다 제4, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 의하면 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 가까운 장래에 이 사건 신용보증약정 및 연대보증약정에 기하여 원고의 피고 B에 대한 구상금 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었을 뿐만 아니라, 원고가 이 사건 신용보증약정에 따른 대위변제를 함으로써 그 개연성이 현실화되었으므로, 원고의 피고 B에 대한 구상금 채권은 이 사건 매매계약에 관련한 사해행위취소를 구할 피보전채권이 된다.

① 이 사건 매매계약 당시에는 원고의 피고 B에 대한 구상금 채권이 아직 발생하지는 아니하였으나, 그 당시에 이미 위 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정 및 연대보증약정에 따른 법률관계가 존재하고 있었다.

② 피고 회사는 이 사건 매매계약 당시 재정상태가 상당히 악화되어 있었고, 2014. 6. 30.에는 피고 회사의 대표자인 피고 B가 개인적으로 피고 D로부터 5,000만 원을 변제기 2014. 7. 30.로 정하여 대여받아 피고 회사의 운영자금으로 사용하기도 하였으나 위 변제기가 지나도록 위 대여금도 변제하지 못하였고 그 이후로도 피고 회사의 재정상황은 나아지지 않았다.

③ 피고 B가 피고 D와 위 대여금 채무의 대물변제로 이 사건 매매계약을 체결하고 이에 따라 피고

D에게 제1, 2부동산에 관하여 소유권이전등기를 각 경료하여 준 이후 불과 일주일만에 피고 회사가 이 사건 대출금 채무의 기한의 이익을 상실하는 보증사고가 발생하였다.

(2) 다음으로 2014. 1. 9.자 이 사건 근저당권설정계약에 관한 사해행위취소 주장에 관하여 본다. 위 (1)항에서 거시한 증거들에 의하면 이 사건 근저당권설정계약 당시에도 원고의 피고 B에 대한 구상금 채권의 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정 및 연대보증약정이 존재하고 있었고, 피고 회사의 재정상황이 악화되어 있었음은 인정되나, 한편 위 1.항 기초사실 및 갑 제1호증의 3, 갑 제2호증, 을다 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 고려할 때 위 사정과 증거들만으로는 이 사건 근저당권설정계약 당시에는 이 사건 신용보증약정에 따른 구상금 채권이 가까운 장래에 성립하리라는 고도의 개연성이 있었다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

① 피고 회사는 신규 자금 유통을 위하여 피고 C에게 제1, 2부동산을 담보로 제공하면서 피고 C으로부터 선수금 명목으로 미화 15만 달러를 지급받아 금융채무 등을 변제한 것으로 보이고, 그 이후에도 피고 C에 원단을 공급하면서 상당한 기간 정상적인 영업을 영위한 점에 비추어 이 사건 근저당권설정계약 당시 피고 B의 사해의사를 추단할 수 있는 객관적 사정이 있었다고 단정하기 어렵다.

② 이 사건 근저당권설정계약 무렵에 피고 회사가 이 사건 대출금 채무의 이자를 연체하고 있었음을 인정할 증거가 없고, 오히려 그 이후 이 사건 신용보증약정의 보증기한이 2014. 5. 30.에서 2015. 5. 29.까지로 연장되었으며 피고 회사는 2014년 8월경까지도 중소기업은행과 대출거래를 하여 왔다.

③ 피고 회사는 이 사건 근저당권설정계약 이후 무려 약 9개월 가량이 지난 2014. 10. 7.에서야 이 사건 대출금의 원금 지급을 연체함으로써 기한의 이익을 상실하여 보증사고가 발생하였다.

2) 사해행위의 성립 여부에 관한 판단 채무자의 재산이 채무 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가

채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보면, 피고 B가 이 사건 매매계약 체결 무렵 금융기관에 부담하는 대출금 채무가 적극재산의 가액을 초과하여 채무초과상태에 있었던 사실은 위 1.항 기초사실에서 본 바와 같으므로 피고 B가 채무초과상태에서 피고 D에 대한 대여금 채무의 대물변제조로 피고 D와 자신 소유의 제1, 2부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하고 이에 따라 각 소유권이전등기를 경료한 것은 특별한 사정이 없는 한 피고 B의 다른 채권자의 이익을 해하는 사해행위에 해당하고, 피고 B의 사해의사도 인정되며 수익자인 피고 D의 악의는 추정된다.

3) 소결론 따라서 원고는 이 사건 매매계약을 사해행위로 취소하고 피고 D에게 그 취소에 따른 원상회복을 구할 수 있다.

나. 피고 D의 선의 항변에 대한 판단

1) 피고 D는 이 사건 소가 제기되기 전까지는 이 사건 신용보증약정 및 피고 B의 연대보증 사실에 대하여 몰랐으므로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 알 수 없었다는 취지로 선의의 항변을 한다.

2) 그러나 위 악의의 추정을 뒤집을 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 위 1.항 기초사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면 피고 D는 이 사건 매매계약으로 인하여 원고를 비롯한 피고 B의 다른 일반채권자들의 이익을 해하게 된다는 것을 알고 있었다고 봄이 상당하다. 따라서 위 피고의 위 항변은 받아들이지 않는다.

① 피고 D는 1992년경부터 이 사건 매매계약 체결 무렵까지 피고 회사와 거래를 해 오면서 피고 회사나 그 대표자인 피고 B의 재정상황에 대하여 잘 알고 있었을 것으로 보인다.

② 피고 D는 피고 회사의 재정상황이 악화되자 피고 C이 피고 회사에 지원한 선수금 외에 피고 B에게 개인적으로 별도의 대여금까지 지원하였으나, 그 이후로도 피고 회사의 재정상황이 나아지지 않자 위 대여금 채무의 지급을 독촉하였고 이에 피고 B는 위 대여금 채무의 대물변제를 위하여 피고 D와 사이에 제1, 2부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐주었다.

③ 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을

인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하지 특정 채권자를 해한다는 인식까지 있어야 하는 것은 아니므로(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다12004 판결 등 참조) 피고 D가 이 사건 신용보증약정이나 피고 B의 연대보증 사실을 몰랐다 하더라도 그 사정만으로 위 악의 추정에 방해가 되지 아니한다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

1) 제1부동산의 원상회복 가) 원상회복의 방법

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 때에는 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결 등 참조).

갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약 당시 제1부동산에는 채권최고액 각 1억 2,000만 원, 8,400만 원, 채무자 피고 회사로 하는 중소기업은행의 각 근저당권(이하 '이 사건 관련 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약 이후인 2014. 9. 30. 해지를 원인으로 하여 위 각 근저당권이 모두 말소된 사실이 인정된다.

따라서 이 사건 매매계약 중 제1부동산에 관한 부분의 사해행위취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

나) 원상회복의 범위

(1) 가액배상의 범위는 사실심 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 당시의 취소채권자의 채권액 범위 내에서 당시의 목적물의 가액에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되지 아니하는 부분의 가액을 공제한 금액이 된다. 한편 사해행위의 목적인 부동산에 수 개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그 중 일부의 저당권만이 말소된 경우에 배상하여야 할 가액은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등

참조).

(2) 원고의 피보전채권액

채권자가 채권자취소권을 행사할 때는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되는데(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 참조), 이 사건 변론종결일인 2016. 7. 7. 기준으로 원고의 구상금 채권의 원리금은 232,583,946원(=구상금 원금 195,529,503원+2014. 12. 9.부터의 이자 37,054,443원2))이다.

(3) 공동담보액

(가) 제1부동산의 시가

감정인의 감정결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다92866 판결 참조). 또한, 동일사항에 관하여 상이한 수개의 감정 결과가 있을 때 그 중 어느 하나에 의거하여 사실을 인정하였다면 그것이 경험칙이나 논리칙에 위배되지 않는 한 적법하다(대법원 1992. 4. 10. 선고 91다44674 판결 등 참조).

이 사건 변론종결일 무렵에 가까운 시점의 제1부동산의 시가에 대한 감정결과로는 이 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과(이하 '1차 감정'라 한다), 감정인 H에 대한 감정촉탁결과(이하 '2차 감정'라 한다)가 있는데, 제1부동산의 시가는 1차 감정에 의하면 445,710,000원인 반면 2차 감정에 의하면 418,323,000원이다.

1, 2차 감정은 모두 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률과 감정평가에 관한 규칙에서 규정하고 있는 공시지가기준법에 따라 제1부동산과 지리적 근접성 및 지목, 이용상황, 용도지역 등이 동일 또는 유사한 표준지를 비교표준지로 선정한 후 공시기준일로부터 가격시점까지의 시점 차이를 수정하고 표준지와 제1부동산의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 공법상 제한사항 등을 종합적으로 비교·참작하여 지역적, 개별적 제반 요인 비교치를 적용하여 평가하였다.

1, 2차 감정은 시점수정치와 그 밖의 요인(기타요인) 보정3)에 있어서 서로 차이가 있다. 그런데 2차 감정이 이 사건 변론종결일에 더 가까운 시점의 지가변동률을 반영하여 시점수정치를 적용한 점, 1차

감정은 표준지 인근의 거래사례를 찾을 수 없다는 이유로 북측과 남측에 위치한 부동산의 담보평가가격과 표준지 공시지가 대비 평균 격차율을 산정하여 그 밖의 요인 보정을 정한 반면, 2차 감정은 최근 표준지 인근 지역의 거래사례를 기준으로 격차율을 산정하여 그 밖의 요인 보정을 정한 점에 비추어 2차 감정이 1차 감정보다 더 합리적인 평가방법이라 할 것이므로, 제1부동산의 시가는 2차 감정을 기초로 산정된 418,323,000원으로 인정한다.

(나) 공제될 근저당권의 피담보채무액

- ① 이 사건 관련 근저당권의 말소 당시의 그 실제 피담보채무액의 합계가 195,767,186원임은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 위 195,767,186원은 제1부동산의 시가에서 공제되어야 한다.
- ② 앞에서 본 바와 같이 이 사건 근저당권설정계약은 그 당시 원고의 피보전채권이 인정되지 아니하여 사해행위로 취소될 수 없으므로 피고 C의 근저당권의 실제 피담보채무액 역시 제1부동산의 시가에서 공제되어야 한다.

한편 피고 D는 이 사건 매매계약 당시 위 근저당권의 실제 피담보채무액이 161,694,720원이라고 주장하였고(2015. 2. 27.자 답변서 3, 4면, 제1차 변론기일), 원고가 위 주장을 원용하여(청구취지 및 청구원인 변경신청서 4, 5면4), 제2차 변론기일) 재판상 자백이 성립하였다[이후 피고 D는 위 근저당권의 실제 피담보채무액은 327,428,001원이었으므로 채권최고액 2억 원이 공제되어야 한다고 주장하여(2016. 7. 5.자 준비서면 3, 4면, 제3차 변론기일) 위 자백을 철회하였으나, 을다 제1호증, 을다 제6 내지 9호증의 각 기재만으로는 위 자백이 진실에 반하고 착오로 인한 것임을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다]. 따라서 위 161,594,720원을 제1부동산의 시가에서 공제한다.

이에 대하여 원고는 피고 C의 통장내역(을다 제7호증)을 보면 피고 C이 선수금으로 송금하였다고 주장하는 금원 외에도 피고 회사에 대한 송금 내역이 반복적으로 존재하는데, 피고 C이 피고 회사에 지급할 대금이 있었다면 선수금에서 이를 공제할 수 있었을 것임에도 그 이후에 별도로 금원을 송금해온 점에 비추어 피고 C의 근저당권의 피담보채무인 선수금 반환채무는 존재하지 않는다고 주장한다.

그러나 을다 제7호증의 기재에 의하더라도 피고 C이 선수금 명목으로 미화 15만 달러를 피고 회사에

지급한 2014. 1. 8. 후의 송금 내역은 파악할 수 없으며, 설령 원고의 주장과 같이 그 이후에 별도로 피고 회사에 송금된 금원이 있다 하더라도 피고 C은 근저당권의 채권최고액의 범위 내에서 그 선수금 반환채무를 담보할 수 있으므로 이를 공제하지 않고 별도로 거래대금을 지급할 수도 있는 점에 비추어 그 주장과 같은 사정만으로 피고 C의 피고 회사에 대한 선수금 반환채권이 존재하지 않는다고 추단하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다) 소결론

제1부동산의 시가에서 각 피담보채무액을 공제한 차액

60,691,094원(=418,323,000원-195,767,186원-161,594,720원)은 원고의 피보전채권액의

범위 내에 있으므로, 제1부동산에 관한 이 사건 매매계약은 일반채권자들의 공동담보가액인

60,691,094원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 D는 원고에게 제1부동산에 관한 가액배상으로 위 60,691,094원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 제2부동산의 원상회복 피고 B와 피고 D 사이에 체결된 제2부동산에 관한 이 사건 매매계약은 사해행위로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 D는 원고에게 제2부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2014. 9. 30. 접수 제155367호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 회사, B에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 각 인용하고, 피고 D에 대한 청구는 위 인정범위 내에 이유 있어 이를 인용하고 피고 D에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최기상

판사이선말

판사이기웅

별지

1) 아래 3.의 다.항의 1)에서 보는 바와 같이 제1부동산의 시가에 관하여는 이 법원의 감정인 H에

대한 감정축탁결과에 따라 판단한다.

$$2)=195,529,503\text{원}\times 12\%\times (1+212/366)$$

3) 공시지가에 의한 감정평가액과 적정한 현실시세와의 격차를 보정하기 위하여 인근지역의 유사한 토지의 거래사례와 감정평가 선례 중 가장 적합한 사례를 조사·분석하여 이를 기타요인으로 보정하는 것을 말한다.

4) 다만 원고는 피고 C, D의 2015. 8. 7.자 증거설명서에 기재된 선수금 잔액인 159,987,432원을 공제되는 피담보채무액으로 원용하였으나, 이를 그보다 공제되는 액수가 더 많은 위 답변서에 기재된 161,694,720원을 원용한 것으로 선택한다.