

부산지방법원 동부지원 2021. 5. 26 선고 2019가합109062 판결 [사해행위취소]

전 문

원고기술보증기금

소송대리인 법무법인 부산, 담당변호사 최성주

피고A

소송대리인 법무법인 해운, 담당변호사 김성진

변론 종결2021. 4. 14.

판결 선고2021. 5. 26.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 2. 체결된 매매계약을 499,152,716원의 범위 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 499,152,716원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 감정비용을 포함한 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 11. 체결된 근저당권설정계약 및 2019. 4. 2. 체결한 매매계약을 취소한다.

2. 피고는 원고에게 750,000,000원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 채무보증

1) 원고는 아래 [표1] 기재와 같이 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)이 금융기관으로부터 대출을 받음으로 인해 발생하는 각 대출 원리금 상환채무를 보증하였다(이하 '이 사건 각 보증'이라 한다).

1	D	2012. 8. 8.	900,000,000	2013. 8. 8.(2019. 8. 2.)
2	E	2012. 12. 20.	900,000,000	2013. 12. 20.(2019. 12. 13.)
3	F	2013. 11. 27.	850,000,000	2014. 11. 27.(2019. 11. 22.)
4	G	2016. 12. 20.	270,000,000	2017. 12. 20.(2019. 12. 20.)

2) 이 사건 각 보증에 의하면, 원고가 보증 채무를 이행한 경우 C은 대위변제금에 대하여 대위변제일부터 다 갚는 날까지 원고가 정한 비율(연 10%)로 계산한 지연손해금을 원고에게 지급하여야 한다. C은 또한 원고가 C에 대한 권리를 실행 또는 보전하기 위하여 해당 지급한 법적절차비용을 변제해야 한다.

3) B은 C이 이 사건 각 보증에 따라 원고에게 부담하는 구상금 채무를 연대보증하였다. B은 위 회사의 대표이다.

나. 원고의 대위변제 및 구상금 채권액

1) C은 이 사건 각 보증을 받아 아래 [표2]와 같이 금융기관으로부터 대출을 받았다([표1] 각 순번의 보증서를 제출하고 [표2] 각 순번의 대출을 받은 것이다. 이하 '이 사건 각 대출'이라 한다).

1	H은행	2012. 9. 20.	1,000,000,000	2013. 8. 8.(2019. 8. 2.)
2	2012. 12. 31.	1,000,000,000	2013. 12. 20.(2019. 12. 13.)	

1	H은행	2012. 9. 20.	1,000,000,000	2013. 8. 8.(2019. 8. 2.)
3	2013. 11. 29.	1,000,000,000	2014. 11. 27.(2019. 11. 22.)	
4	I은행	2016. 12. 20.	300,000,000	2017. 12. 20.(2019. 12. 20.)

2) C은 이 사건 각 대출금을 변제하지 못하고 2019. 7. 4. 회생신청을 하여 신용보증사고가 발생하였다. 원고는 이 사건 각 보증에 따라 아래 [표3]과 같이 C의 금융기관에 대한 대출 원리금을 대위변제하였다.

1	2019. 10. 29.	900,000,000	15,216,048	915,216,048
2	900,000,000	12,571,495	912,571,495	
3	850,000,000	11,909,192	861,909,192	
4	2019. 10. 28.	270,000,000	3,961,972	273,961,972

3) 원고는 위 각 대위변제일인 2019. 10. 29. 3,876,150원, 2019. 10. 28. 392,050원을 각 회수하였다. 한편 원고는 C에 대한 사전구상금 채권, 피고에 대한 채권자취소권에 기한 가액배상금 채권을 보전하기 위하여 두 차례 가압류신청을 하였고 이를 위하여 4,356,256원을 지출하였다.

4) 결국 원고가 대위변제한 채무와 지출한 법적절차비용에서 C으로부터 회수한 금액을 제외하고 남은 구상금 채권은 2,690,177,902원과 그중 2,690,176,841원에 대하여 2019. 10. 30.부터 계산한 지연손해금(순번 1 내지 3 관련) 및 273,570,029원과 그중 273,569,922원에 대하여 2019. 10. 29.부터 계산한 지연손해금(순번 4 관련)이다.

다. B의 부동산 처분행위

1) B은 2018. 6. 11. 피고로부터 220,000,000원을 차용하고 피고에게 별지 목록 기재 부동산(부산 해운대구 J에 있는 K건물 L동 M, N호, 이하 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 6. 11.자 근저당권설정계약(이하 '이 사건 근저당권설정계약'이라 한다)을 원인으로 하여 채권최고액 3억 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

2) B은 2019. 4. 2. 피고에게 이 사건 부동산을 962,130,000원(= 이 사건 부동산 매매대금

960,000,000원 + B이 납부한 관리비 선수금 2,130,000원)에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 4. 12. 피고에게 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 부동산에 대한 시가감정

1) 원고는 2020. 6. 25. B의 적극재산의 가액을 확인하고 원상회복이나 가액배상의 범위를 확정하기 위하여 이 법원에 이 사건 부동산의 2019. 4. 2. 및 현재의 각 시가에 대한 감정을 신청하였다.

2) 감정인 Z는 이 사건 부동산의 2019. 4. 2. 시가를 1,225,000,000원(= M호 739,000,000원+ N호 486,000,000원)으로, 감정 당시인 2020. 9. 7. 시가를 1,310,000,000원(= M호 796,000,000원 + N호 514,000,000원)으로 각 감정하였다.

마. B의 무자력

이 사건 매매계약이 체결된 2019. 4. 2. 기준으로 확인 가능한 B의 적극재산과 소극재산은 아래 [표4] 및 [표5] 기재와 같다. 이에 따르면 B은 채무초과 상태였다.

1, 2	이 사건 부동산 중 M호/ N호	739,000,000/486,000,000
3	부산광역시 해운대구 아파트 P호	1,230,000,0001) 부산지방법원 동부지원 AA 사건에서 2019. 12. 5. 기준으로 이루어진 감정가이다.
42) 순번 4번부터 10번까지는 인근 부동산의 실거래가조회 금액을 기준으로 개략적으로 계산한 것이다.	부산광역시 연제구 Q 대 154m ² 및 지상 단독주택	435,000,000
5	창원시 마산회원구 R 임야 3,511m ²	20,823,741
6	경상남도 함안군 S 답 1,669m ²	276,693,496
7	경상남도 함안군 T 답 479m ²	79,453,646
8	경상남도 함안군 U 대 925m ²	29,166,175
9	경상남도 함안군 V 전 663m ²	20,051,109
10	경상남도 함안군 W 전 98m ²	2,963,814
합 계	3,319,151,981	

1	중소기업은행	524,953,034
2	중소벤처기업진흥공단	149,940,000
3	한국수출입은행	970,000,000
4	X유한회사	800,000,000
5	Y유한회사	1,500,000,000
6	한국무역보험공사	900,000,000
7	부산신용보증재단	500,000,000
8	H은행	540,000,000
9	원고	2,920,000,000
합 계	8,804,893,034	

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 감정인 Z의 감정결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. B과 피고가 이 사건 부동산에 관하여 체결한 이 사건 근저당권설정계약 및 이 사건 매매계약은 채권자인 원고에 대한 관계에서 사해행위에 해당하므로 취소되어야 한다.

나. 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권이 말소되어 원물반환이 불가능하게 되었으므로 피고는 원상회복으로써 750,000,000원(= 변론 종결일 기준 이 사건 부동산의 시가 1,310,000,000 - 주식회사 AB 근저당권의 피담보채무 490,000,000원 - 임대차보증금 70,000,000원)과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 본안전항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고는 2018. 12. 20. 중소기업은행의 C에 대한 대출에 관하여 보증서를 발급한 사실이 있다.

원고는 위 보증서를 발급하기 전 이에 대해 심사하는 과정에서 피고 앞으로 이 사건

근저당권설정등기가 이루어진 사실을 알 수 있었다. 그렇다면 2019. 12. 20. 제기된 이 사건 소 중 이 사건 근저당권설정계약의 취소를 구하는 부분은 원고가 취소원인을 안 날로부터 1년의 제척기간이

도과하여 제기된 것으로 부적법하다.

나. 판단

1) 채권자취소권의 행사에 있어서 제척기간의 기산점인 채권자가 "취소원인을 안 날"이라 함은 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미한다. 이는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 한 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 한편, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2009다47852 판결 등 참조).

2) 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 C에 보증서를 발급하는 과정에서 보증서 발급 상대방도 아닌 연대보증인 B과 피고 사이에 이루어진 이 사건 근저당권설정등기의 존재를 알 수 있었다고 단정하기 어렵다. 피고의 본안전항변은 받아들이지 않는다.

4. 본안에 대한 판단

가. 이 사건 근저당권설정계약

1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결 등 참조). 여기서 '고도의 개연성'은 단순히 향후 채권이나 채무가 성립할 가능성이 있는 정도에 그쳐서는 안 되고, 적어도 채무자의 사해의사를 추단할 수 있는 객관적 사정이 존재하여 일반적으로 누구라도 그 채권이나 채무의 성립을 예견할 수 있을 정도에 이르렀다고 볼 만한 상태에서 채무자의 재산처분행위가 이루어졌어야 하며, 구체적으로 이러한 고도의 개연성이 있는지는 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산상태 및 그 변화내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 또는 채무 발생과의 시간적 간격 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 2.

23. 선고 2011다76426 판결, 대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다83100 판결 등 참조).

2) 판단 원고의 B에 대한 구상금 채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 각 보증이 이 사건 근저당권설정계약 당시 이미 체결되어 있던 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래 사실과 사정을 종합하면, 이 사건 근저당권설정계약 체결 당시 가까운 장래에 원고의 B에 대한 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다거나 그로부터 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립하였다고 단정하기 어렵다.

가) 이 사건 근저당권설정계약이 체결된 2018. 6. 11.부터 1년 이상 경과한 2019. 7. 4. C이 회생을 신청하여 비로소 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 그로부터 약 3개월이 지난 2019. 10.경 이 사건 각 보증에 따라 H은행과 I은행에 대위변제를 하고 구상금 채권을 취득하였다.

나) C은 2019. 5.경까지 대출 이자를 연체 없이 납부해왔고, 그에 따라 금융기관들은 C의 대출금 변제기를 매년 연장해주었다.

다) C은 2019. 6. 27. 이전까지는 2017. 12. 27. 발행한 8억 원 상당의 무보증사모사채에 관한 이자를 정상적으로 지급해왔다.

3) 소결 이 사건 근저당권설정계약의 취소를 구하는 부분은 원고의 피보전채권이 인정되지 않으므로 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약

1) 피보전채권의 존재 가) 이 사건 매매계약 체결 이전에 원고의 사전구상권 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었다(이 사건 각 보증 및 이 사건 각 대출). 한편 앞서 든 증거에 따르면, C은 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 4. 2.부터 약 2개월 지난 2019. 6.경부터 대출 이자를 지급하지 못하였고, 약 3개월 후인 2019. 7.경에는 회생신청을 하여 이 사건 각 보증에서 정한 신용보증사고가 발생한 사실이 인정된다. 이러한 사실에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 가까운 장래에 위 구상권 성립의 기초가 되는 법률관계에 기하여 원고의 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립했다고 보는 것이 타당하다.

나) 원고의 피보전채권은 인정되고, 그 금액은 앞서 본 바와 같이 2,690,177,902원과 그중

2,690,176,841원에 대하여 2019. 10. 30.부터 계산한 지연손해금 및 273,570,029원과 그중 273,569,922원에 대하여 2019. 10. 29.부터 계산한 지연손해금이다.

2) 사해행위의 성립 및 사해의사 가) 관련 법리

채권자취소권의 요건인 '채권자를 해하는 법률행위'는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말한다. 채무 초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

나) 판단

(1) 앞서 본 바와 같이 B은 2019. 4. 2. 채무 초과 상태에서 피고에게 이 사건 부동산을 매도하고 2019. 4. 12. 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 위 매매계약은 원고를 비롯한 B의 다른 일반 채권자들의 이익을 해하는 사해행위에 해당하고, B의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

(2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매는 상당한 가격으로 이루어졌고, 연대보증인인 B은 매매대금의 대부분을 주채무자인 C에 송금하였으므로 연대보증인과 주채무자의 총재산에는 변동이 없어 이를 공동담보의 부족을 초래하는 행위로 볼 수 없다고 주장한다. 을가 제11호증의 기재에 따르면, B이 B과 피고 사이에 정해진 매매대금 960,000,000원 중 피고로부터 실제로 입금받은 매매대금 217,262,732원(= 2019. 4. 3. 계약금 명목 100,000,000원 + 2019. 4. 12. 잔금 명목 117,262,732원)의 대부분인 200,000,000원을 C의 계좌로 입금한 사실은 인정된다(나머지 매매대금은 B이 피고 및 주식회사 AB에 대하여 부담하는 대출금 채무의 변제에 사용되었다). 그러나 이 사건 부동산의 2019. 4. 2. 기준 감정평가액이 1,225,000,000원임에 비추어볼 때 B과 피고 사이에 정해진 매매대금 960,000,000원이 상당한 가격이라고 단정하기 어려운 점, B의 채권자들 중 C을 주채무자로 하는 보증채권 이외의 채권을 가진 채권자들에게는 B의 C에 대한 송금이 공동담보의

부족을 초래하는 행위임이 명백한 점, C에 입금된 돈이 어떻게 지출되었는지를 확인할 객관적인 자료도 존재하지 않는 점 등을 종합하면, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 피고의 선의 수익자 항변에 관한 판단 가) 피고의 주장

이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 은행 담보대출 외에 제3자에 의한 담보권설정등기나 가압류가 전혀 없는 상태였고, 피고는 B의 신용상태가 악화되는 등의 사정을 알지 못했으므로 선의의 수익자이다.

나) 판단

(1) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명하여야 한다. 이 경우 수익자의 선의 여부에 관해서는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위 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. 나아가 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다206986 판결 등 참조).

(2) 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래 사실과 사정을 종합하면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 악의 추정을 반복하여 피고의 선의를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고는 B로부터 회사 자금 사정이 좋지 않으니 돈을 빌려달라는 부탁을 받고 2018. 6. 11. 이 사건 부동산에 근저당권을 설정하고 220,000,000원을 대여하였다. B은 위 차용금을 전혀 변제하지 못한 상태에서 회사 사정이 계속 어려워 이 사건 부동산을 매도해야겠다며 2019. 4. 2. 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다.

② 피고는 C과 사업상 거래가 있어 B과 업무적으로 잘 알고 지내는 관계였음을 인정하고 있으므로, 거래 상대방인 C과 그 대표이사인 B의 대략적인 신용상태 정도는 알고 있었을 것으로 보인다.

③ 피고는, 이 사건 부동산(K건물 L동 M, N호)과 피고 소유의 K건물 AC호는 동일한 사업자가 임차하여 가벽을 철거하고 하나의 사업장으로 사용하고 있으므로, B이 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하는 경우 철거했던 가벽을 복구하는 비용 등이 발생하고 AC호 단독으로 임차인을 구하기도 쉽지 않은 등의 사정을 고려하여 B으로부터 이 사건 부동산을 매수하였다고 주장한다. 피고의 위 주장에 따르면 피고에게는 이 사건 부동산을 매수해야 할 이유가 존재하므로 B은 시가 상당 수준의 매매대금을 받을 수 있었음에도 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 감정평가액보다 현저히 낮은 가격으로 체결되었다.

④ B은 이 사건 부동산 외의 소유 부동산에 대해서는 근저당권을 설정하고 대출을 받는 등으로 이를 활용하여 금전을 확보하기 위한 모습을 전혀 보이지 않았다.

4) 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법과 범위 가) 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되었다면 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결 참조).

나) 판단

(1) 앞서 든 증거, 을가 제9호증의 1의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 아래 [표6] 기재와 같은 근저당권이 설정되어 있다가 각 2019. 4. 12. 해지를 원인으로 말소된 사실, 이 사건 부동산에는 대항력 있는 임대차계약이 체결되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

1	이 사건 부동산 중 M호	주식회사 AB(1순위)	336,000,000	순번 4와 공동담보
2	피고(2순위)	300,000,000		
3	이 사건 부동산 중 N호	주식회사 AB(1순위)	252,000,000	순번 2와 공동담보
4	피고(2순위)	300,000,000		

(2) 따라서 이 사건 매매계약은 변론종결 당시의 이 사건 부동산의 시가에서 일반채권자의 공동담보로 제공되지 아니한 각 근저당권의 피담보채권액 및 임대차보증금액을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

(3) 피고가 이 사건 근저당권을 담보로 B에게 220,000,000원을 대여하였음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거, 을가 제5, 7호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 AB에 대한 금융거래정보제출명령회신에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 2020. 9. 7. 기준으로 이 사건 부동산의 시가가 1,310,000,000원(= M호 796,000,000원 + N호 514,000,000원)인 사실, ② 2019. 4. 2. 기준으로 B이 피고로부터 차용한 위 220,000,000원에 대하여 26,761,643원의 이자가 발생한 사실(피고는 2020. 10. 26.자 준비서면에서 연 15%의 비율로 계산한 이자를 받았다고 인정하고 있다. 이는 당사자 사이에 작성된 차용금증서 기재에 따라 계산한 이율보다 낮으므로 피고의 주장에 따르도록 한다), ③ 2019. 4. 2. 기준으로 주식회사 AB의 B에 대한 실제 피담보채권액이 494,085,641원인 사실(을가 제7호증의 2 원리금 회수 조회서의 기재에 의하면 2019. 3. 22.부터 연 3.34%의 비율로 계산한 이자가 발생한 사실, 수수료가 3,547,581원 발생한 사실을 알 수 있다), ④ 이 사건 부동산 중 M호에 대한 임대차계약의 보증금이 40,000,000원, N호에 대한 임대차계약의 보증금이 30,000,000원인 사실을 각 인정할 수 있다. 한편 이 사건 부동산의 변론종결일 무렵 시가는 위 2020. 9. 7. 기준 시가와 동일할 것으로 추인된다.

(4) 이 사건 매매계약은 변론종결일 현재 이 사건 부동산의 가액인 1,310,000,000원에서 각 근저당권의 피담보채권액 합계 740,847,284원(=220,000,000원 + 26,761,643원 + 494,085,641원)과 각 임대차계약의 보증금 합계 70,000,000원을 공제한 499,152,716원(= 1,310,000,000원 - 740,847,284원 - 70,000,000원)의 한도 내에서 취소되어야 한다(한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으나, 앞서 본 바와 같이 원고의 피보전채권액은 원금만 해도 2,963,747,931원이므로 사해행위로 취소되는 위 499,152,716원이 원고의 채권액을 초과하지 않음은 계산상 명백하다).

5) 소결 B과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 499,152,716원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 위

최소에 따른 가액배상으로 피고는 원고에게 499,152,716원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

가. 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

나. 감정비용을 포함한 소송비용은 각자 부담한다.

재판장판사노행남

판사이윤규

판사이나리

별지

- 1) 부산지방법원 동부지원 AA 사건에서 2019. 12. 5. 기준으로 이루어진 감정가이다.
- 2) 순번 4번부터 10번까지는 인근 부동산의 실거래가조회 금액을 기준으로 개략적으로 계산한 것이다.