

서울중앙지방법원 2021. 11. 17 선고 2020가합546670 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 중소기업은행

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 서호건, 이정훈

피 고 1. A

소송대리인 변호사 정기명

소송복대리인 변호사 박세리, 방효경, 김솔이

2. B조합

3. C

4. D

피고 3, 4의 소송대리인 변호사 채규성

5. E 주식회사

소송대리인 변호사 남호정

6. F 주식회사

소송대리인 변호사 장준태

변 론 종 결 2021. 10. 13.

판 결 선 고 2021. 11. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 가. 피고 A과 유한회사 G 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 18. 체결된 매매계약을 441,883,159원의 한도 내에서,
나. 피고 C, D과 H 사이에 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 11. 28. 체결된 매매계약을 220,941,579원의 한도 내에서
각 취소한다.
2. 원고에게,
가. 피고 A, B조합은 공동하여 441,883,159원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 1) 피고 C, E 주식회사는 공동하여 220,941,579원, 피고 F 주식회사는 위 피고들과 공동하여 위 220,941,579원 중 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하며,
2) 피고 D은 220,941,579원, 피고 E 주식회사는 피고 D과 공동하여 위 220,941,579원 중 46,000,000원, 피고 F 주식회사는 피고 D과 공동하여 위 220,941,579원 중 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 유한회사 G, H의 여신거래약정 등

1) 원고는 2015. 5. 14.부터 2018. 10. 25.까지 유한회사 G(이하 'G'라 한다)에 아래 표 기재1)와 같이 3회에 걸쳐 대출을 실행하였다. H은 아래 표 '보증한도액'란 기재 금액을 한도로 하여 G의 원고에 대한 대출금채무를 연대보증하였다(이하 위 대출 및 연대보증계약을 통틀어 '이 사건 여신거래약정'이라 하고, 위 여신거래약정에 따라 실행한 대출금을 '이 사건 대출금'이라 한다).

순번	대출과목 계좌번호	대출약정일	최종만기일	대출금액(원)	보증한도액(원)
1	중소기업자금대출 (계좌번호 1 생략)	2015. 5. 14.	2020. 5. 14.	194,000,000	240,000,000
2	중소기업자금대출 (계좌번호 2 생략)	2015. 5. 14.	2020. 5. 14.	80,000,000	96,000,000
3	중소기업자금대출 (계좌번호 3 생략)	2018. 10. 25.	2020. 4. 25.	265,000,000	318,000,000

2) G는 2019. 12. 말경부터 이 사건 대출금의 이자 지급을 지체하기 시작하여 2020. 1. 21. 기한의 이익을 상실하였다. 이에 원고는 G를 상대로 광주지방법원 순천지원 여수시법원 2020차전126호로 이 사건 대출금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 2020. 1. 30. 위 법원으로부터 'G는 원고에게 510,104,753원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령을 받았고, 위 지급명령은 2020. 2. 19. 그대로 확정되었다.

3) 2020. 4. 3. 기준 이 사건 대출금의 원금, 이자 합계는 아래 표 기재와 같다.

순번	대출과목 계좌번호	미회수원금(원)	발생이자(원)	합계(원)
1	중소기업자금대출 (계좌번호 1 생략)	119,345,854	3,093,689	122,439,543
2	중소기업자금대출 (계좌번호 2 생략)	65,000,000	1,104,120	66,104,120
3	중소기업자금대출 (계좌번호 3 생략)	251,500,000	6,443,746	257,943,746
	합계	435,845,854	10,641,555	446,487,409

나. 별지1 목록 기재 각 부동산의 처분 경과 및 G의 재산 상황

1) G는 2019. 11. 18. 피고 A과 그 소유인 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 'I동 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 2,900,000,000원으로 정한 매매계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 12. 5. 피고 A에게 소유권이전등기를 마쳐주었다. 제1매매계약 당시 I동 부동산은 G 소유인 여수시 J 공장용지 1,622㎡ 및 지상 건물(이하 'J 부동산'이라 한다)과 함께 이를 공동담보로 하여 채권최고액 2,480,000,000원, 채무자 G, 채권자 K 주식회사인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었으나, 2019. 12. 5. 해지를 원인으로 말소되었다.

2) 피고 A은 2019. 12. 5. 피고 B조합(이하 '피고 B'이라 한다)과 I동 부동산에 관하여 채권최고액 2,640,000,000원, 채무자 피고 A, 근저당권자 피고 B으로 각 정한 근저당권설정계약(이하 '제1근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 B에 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

3) 제1매매계약 체결일 무렵 G의 재산 상태는 아래 표 기재와 같다.

적극재산		소극재산	
재산	가액(원)	채권자	채무액(원)
I동 부동산	2,750,000,000	원고(대출 및	515,000,000

		카드대금채무 등)	
J 부동산	880,000,000	L은행(대출금채무)	222,000,000
		M은행(")	1,566,000,000
		N카드(카드대금채무)	2,000,000
		신용보증기금(대출 및 지급보증채무 등)	2,167,000,000
		피고 A (임대차보증금반환채무)	500,000,000
합계	3,630,000,000	합계	4,972,000,000

다. 별지2 목록 기재 각 부동산의 처분 경과 및 H의 재산 상황

1) H은 2019. 11. 28. 피고 C, D과 그 소유인 별지2 목록 기재 각 부동산(이하 'O동 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 1,100,000,000원으로 정한 매매계약(이하 '제2매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 12. 17. 피고 C, D에게 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

제2매매계약 당시 O동 부동산에 관하여 채권최고액 합계 770,000,000원, 채무자 H, 근저당권자 P단체인 2건의 근저당권설정등기, 채권최고액 100,000,000원, 채무자 H, 근저당권자 피고 F 주식회사(이하 'F'이라 한다)인 근저당권설정등기, 채권최고액 400,000,000원, 채무자 H, 근저당권자 Q인 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었으나, 2019. 12. 4. 해지(근저당권자 Q) 또는 2019. 12. 17. 해지(근저당권자 P단체, 피고 F)를 원인으로 각 말소되었다.

2) 피고 C은 2019. 12. 17. 피고 E 주식회사(이하 '피고 E'이라 한다)와 O동 부동산에 관하여 채권최고액 576,000,000원, 채무자 피고 C, 근저당권자 피고 E으로 각 정한 근저당권설정계약(이하 '제2근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 E에 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

3) 피고 C, D은 2019. 12. 17. 피고 F과 채권최고액 100,000,000원, 채무자 피고 C, D, 근저당권자 피고 F으로 각 정한 근저당권설정계약(이하 '제3근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 F에 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

4) 제2매매계약 체결 무렵 H의 재산 상태는 아래 표 기재와 같다.

적극재산		소극재산	
재산	가액(원)	채권자	채무액(원)
O동 부동산	1,060,000,000	원고(보증채무)	510,500,000
		L은행(")	222,100,000
		M은행(")	460,000,000
		신용보증기금(")	2,167,000,000
		피고 F (임대차보증금반환채무)	100,000,000
		R (임대차보증금반환채무)	5,000,000
합계	1,060,000,000	합계	3,464,600,000

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 을가 제1호증, 을다 제9호증, 을마 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 모두 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권의 행사는 채무의 이행을 구하는 것이 아니라 총채권자를 위하여 이행기에 채무의 이행을 위태롭게 하는 채무자의 자력 감소를 방지하는 데에 그 목적이 있는 점, 민법 제148조에는 ‘조건 있는 법률행위의 당사자는 조건의 성부가 미정한 동안에 조건의 성취로 인하여 생길 상대방의 이익을 해하지 못한다’라고 정하고, 제149조는 ‘조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다’라고 정하여 조건부권리의 보호에 관한 규정을 두고 있는 점을 종합해 볼 때, 취소채권자의 채권이 정지조건부채권이라 하더라도 장래에 그 정지조건이 성취되기 어려울 것으로 보이는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다55542 판결). 한편, 민법 제154조는 민법 제148조와 제149조의 규정을 기한 있는 법률행위에 준용하고 있는바, 위와 같은 법리는 기한부채권에도 마찬가지로 적용된다고 봄이 타당하다.

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 제1의 가.항의 인정사실에 따르면, 이 사건 여신거래약정에 따른 원고의 G에 대한 대출금채권과 H에 대한 연대보증금채권은 제1, 2 각 매매계약 체결일 이전에 이미 성립하였으므로, 그 변제기가 도래하였는지 여부와 관계없이 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 관련 법리

채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는 원칙으로 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 하는 것이지만, 그 일련의 행위를 하나의 행위로 볼만한 특별한 사정이 있는 경우에는 이를 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 여부를 판단하여야 하고, 그러한 특별 사정이 있는지 여부는 처분의 상대방이 동일한지, 각 처분이 시간적으로 근접한지, 상대방과 채무자가 특별한 관계가 있는지, 각 처분의 동기 내지 기회가 동일한지 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다34740 판결).

한편, 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전 받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결).

2) 제1매매계약 관련 사해행위의 성립 및 사해의사

위 제1의 나. 3)항에서 인정한 사실에 따르면, G는 제1매매계약 체결 당시 I동 부동산 외에 J 부동산을 소유하고 있기는 하였으나, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 G는 2019. 11. 18. 유한회사 S와 J 부동산에 관하여 매매대금을 880,000,000원으로 정한 매매계약을 체결하고, 2019. 12. 5. 유한회사 S에 소유권이전등기를 마쳐주었는바, J 부동산과 I동 부동산의 매매계약 체결일 및 소유권이전등기를 마친 시기가 같은 점, J 부동산의 처분 역시 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위인데, 위 부동산의 매각 목적이 채무의 변제 또는 변제 자력을 얻기 위한 것이거나, 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하였다는 등의 사정을 찾아볼 수 없는 점

등을 종합해 보면, 위 각 부동산을 처분한 행위는 동일한 사해의사에 따른 일련의 행위로서 하나의 행위라고 평가할 여지가 충분하므로, I동 부동산을 처분함으로써 채무초과 상태에 이르렀는지를 판단함에 있어서는 J 부동산을 적극재산으로 고려하지 않음이 타당하다.

한편, 위 제1의 나. 3)항에서 인정한 사실에 따르면, G는 제1매매계약 체결일 무렵 적극재산보다 소극재산이 더 많은 채무초과상태에 있었음이 분명한바, G가 I동 부동산을 피고 A에게 매도한 행위는 위와 같이 적극재산으로 고려하지 않는 J 부동산을 제외한 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위로서 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 관계에서 공동담보의 부족 상태를 심화시키는 사해행위에 해당하고, 채무자인 G의 사해의사는 추정된다. 나아가 채무자의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고 A과 전득자인 피고 B의 악의 또한 추정된다.

3) 제2매매계약 관련 사해행위의 성립 및 사해의사

위 제1의 다. 4)항에서 인정한 사실에 따르면, H은 제2매매계약 체결일 무렵 적극재산보다 소극재산이 더 많은 채무초과상태에 있었음이 분명한바, H이 자신의 유일한 재산인 O동 부동산을 피고 C, D에게 매도한 행위는 원고를 비롯한 일반채권자에 대한 관계에서 공동담보의 부족 상태를 심화시키는 사해행위에 해당하고, 채무자인 H의 사해의사는 추정된다. 나아가 채무자의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 피고 C, D과 전득자인 피고 E, F의 악의 또한 추정된다.

다. 피고들의 항변 등에 관한 판단

1) 피고들은 선의의 수익자 또는 전득자라고 항변하므로 이에 관하여 본다.

2) 제1매매계약 관련 선의 항변

가) 피고 A

을가 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 A은 2017. 3.경 G와 I동 부동산에 관하여 임대차보증금 500,000,000원, 월차임 7,000,000원, 임대차기간 2017. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지로 각 정한 임대차계약을 체결하고, 2017. 3. 22. I동 부동산을 사업장 소재지로 하여 'T주유소'라는 상호의 사업자등록을 마친 사실, 피고 A은 그 무렵부터 현재까지 I동 부동산에서 주유소를 운영하고 있는 사실, 피고 A이 I동 부동산을 임차할 당시 위 부동산의

등기사항전부증명서에는 K 주식회사를 근저당권자로 한 채권최고액 1,700,000,000원의 선순위 근저당권이 설정되어 있었고, 제1매매계약 체결 당시 위 부동산의 등기사항전부증명서에는 위 근저당권의 채권최고액이 2,480,000,000원으로 변경되어 있었으며, 그 외에 다른 가압류나 압류등기 등 G의 채권자들에 의한 채권보전조치가 이루어진 바 없었던 사실을 각 인정할 수 있다. 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 A은 I동 부동산에 관한 임대차계약을 체결하고 위 부동산을 인도받은 후 사업자등록을 마침으로써 상가건물 임대차보호법에 따라 대항력 있는 임차인으로 일반채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있었던 점, ② 피고 A이 임대차계약을 체결할 당시 K 주식회사를 근저당권자로 하는 선순위근저당권이 설정되어 있기는 하였으나, 채권최고액이 1,700,000,000원으로 I동 부동산의 시가(약 2,750,000,000원)를 고려할 때 임대차보증금이 충분히 담보되는 상태였으므로, 제1매매계약이 사해행위에 해당하는 것을 알면서 I동 부동산을 매수할 이유가 없는 점, ③ 또한 피고 A과 G는 임차인과 임대인 관계에 있을 뿐이고, I동 부동산 관하여 근저당권 외에 다른 가압류나 압류등기 등 채권보전조치가 이루어진 바 없어 피고 A으로서는 근저당권의 피담보채무 외에 G가 다른 채무를 부담하고 있다는 사실을 명확히 알기 어려웠을 것으로 보이는 점, ④ 제1매매계약에서 정한 매매대금은 2,900,000,000원으로 그 무렵 I동 부동산의 시가보다 높게 정해졌고, 피고 A은 위 매매대금 중 임대차보증금으로 갈음하기로 한 500,000,000원을 제외한 나머지 2,400,000,000원을 피고 B에서 신용 및 담보대출을 받아 G에 지급한 점 등을 종합해 보면, 피고 A은 제1매매계약이 G의 일반채권자들을 해하는 것이라는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 피고 A의 선의 항변은 이유 있다.

나) 피고 B

을나 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 B은 피고 A에게 I동 부동산 매매대금 명목의 대출을 실행하면서 위 부동산에 관한 감정평가를 하여 그 시가(2,751,862,600원)를 산정하고, 대출심사위원회에 대출에 관한 심사를 부의하여 위 위원회의 승인을 받은 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉

① 위와 같은 대출 과정은 금융기관인 피고 B의 통상적인 업무 범위를 벗어나지 않는 것으로 보이는 점, ② 위 제1의 가. 2)항에서 인정한 것과 같이 G는 제1근저당권설정계약 체결일 이후인 2019. 12. 말경부터 원고에 대한 대출금 이자의 지급을 지체하기 시작하였고, 제1근저당권설정계약을 체결할 무렵인 2019. 12. 5.경 이자 연체 등 금융거래사고가 발생하였다는 등의 사정은 찾아볼 수 없는 점, ③ 금융기관이라 하더라도 근저당권설정이나 가압류, 압류 등으로 인해 등기사항전부증명서에 드러나는 채무 외에 일반적인 채무의 존부까지 쉽게 파악할 수 있다고 보이지 않는데, 제1근저당권설정계약 체결일 무렵 I동 부동산에 K 주식회사를 근저당권자로 하는 근저당권 외에 가압류나 압류등기 등 채권보전조치가 이루어진 바 없는 점, ④ 피고 B이 제1매매계약이 사해행위에 해당하는 것을 알면서 피고 A에게 그 매매대금 명목으로 2,400,000,000원을 대출할 만한 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 점 등을 종합해 보면, 피고 B은 제1매매계약이 G의 일반채권자들을 해하는 것이라는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 피고 B의 선의 항변 역시 이유 있다.

2) 제2매매계약 관련 선의 항변

가) 피고 C, D

올다 제2, 4호증, 올마 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 C, D은 H과 O동 부동산에 관한 제2매매계약을 체결하면서 매매대금을 1,100,000,000원으로 정하되, 계약금 100,000,000원은 계약 당일 지급하고, 중도금 중 480,000,000원은 은행에서 대출받아 지급하며, 중도금 중 105,000,000원은 O동 부동산에 관한 임대인의 지위를 승계하면서 위 금액 상당의 임대차보증금반환채무를 인수하는 것으로 같음하고, 잔금 415,000,000원은 2019. 12. 11. 지급하기로 약정한 사실, 피고 C, D은 2019. 11. 28. 100,000,000원, 2019. 12. 11. 200,000,000원, 2019. 12. 17. 215,000,000원을 H 명의 예금계좌에 이체하는 방법으로 각 지급하였고, 2019. 12. 17. 피고 E으로부터 480,000,000원을 대출받았는데 그 중 400,000,000원이 H의 기존 대출금채무 변제에 사용되고, 나머지 80,000,000원이 H의 예금계좌에 입금된 사실, 피고 C, D은 2019. 12. 17. O동 부동산의 임차인인 피고 F과 위 부동산에 관한 기존 임대차계약의 임대인을 변경하는 내용의 임대차변경계약을 체결한 사실, 피고 C, D은 2020. 2. 4. O동 부동산에 전입신고를 마치고 그 무렵부터 현재까지 위 부동산에 거주하고 있는 사실을 각 인정할

수 있다.

위 인정사실과 앞서 든 증거들, 을다 제6, 7, 25호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 제2매매계약에서 정한 매매대금은 1,100,000,000원으로 그 무렵 I동 부동산의 시가(약 1,060,000,000원) 상당으로 정해졌고, 피고 C, D은 피고 C의 정년퇴직연금과 가족들의 정기예탁금 및 저축예금, 대출금 등으로 매매대금을 마련하여 이를 H에게 지급한 점, ② H의 배우자인 U과 피고 C이 사촌관계이기는 하나, 위와 같은 사정만으로 피고 C, D이 H의 채무초과 상태를 알 수 있었다고 보기 어렵고, 달리 H이 피고 C, D에게 채무초과 상태 등 자신의 재산 상황을 고지하였다고 볼 사정도 찾아볼 수 없는 점, ③ O동 부동산에 관하여 근저당권 외에 다른 가압류나 압류등기 등 채권보전조치가 이루어진 바가 없고, 특히 H이 부담하는 채무는 주로 연대보증채무로 피고 C, D으로서는 위 근저당권의 피담보채무 외에 H이 다른 채무를 부담하고 있다는 사실을 명확히 알기 어려웠을 것으로 보이는 점, ④ 피고 C, D은 H과 아무런 채권, 채무 관계가 없는바, 제2매매계약이 사해행위로 취소될 수 있다는 사정을 감수하면서까지 O동 부동산을 매수할 만한 특별한 사정을 찾아볼 수 없고, 피고 C, D이 O동 부동산에 실제 거주하면서 위 부동산에 관한 임대인의 지위를 인수하여 위 부동산을 관리하고 있는 것으로 보이는 점, ⑤ 원고는 O동 부동산에 관하여 마쳐진 채권최고액 400,000,000원, 근저당권자 Q인 근저당권의 피담보채무가 허위라는 취지로 주장하나, Q이 2019. 8. 13. H에게 300,000,000원을 지급하였다가 2019. 12. 2. H으로부터 위 돈을 반환받은 사실(을다 제25호증)을 인정할 수 있을 뿐만 아니라, 설령 위 피담보채무가 허위라 하더라도 피고 C, D이 위와 같은 허위의 피담보채무가 존재한다는 점을 알 수 있었다고 보기 어렵고, 위 사정과 관계없이 실제 매매대금을 모두 지급한 점 등을 종합해 보면, 피고 C, D은 제2매매계약이 H의 일반채권자들을 해하는 것이라는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 피고 C, D의 선의 항변은 이유 있다.

나) 피고 E

을나 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 E은 피고 C에게 O동 부동산 매매대금 명목의 대출을 실행하면서 위 부동산에 관한 감정평가를 하여 그 시가(1,082,184,080원)를 산정하고, 내부 시스템심사를 통해 대출을 승인한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉
 ① 위와 같은 대출 과정은 금융기관인 피고 E의 통상적인 업무 범위를 벗어나지 않는 것으로 보이는 점, ② 피고 E은 2019. 12. 17. 피고 C에게 대출을 실행하면서 제2근저당권설정계약을 체결하였는데, 당시 H의 금융기관거래와 관련하여 보증사고 등이 발생하였다는 등의 사정을 찾아볼 수 없는 점, ③ 금융기관이라 하더라도 근저당권설정이나 가압류, 압류 등으로 인해 등기사항전부증명서에 드러나는 채무 외에 일반적인 채무의 존부까지 쉽게 파악할 수 있다고 보이지 않는데, 제2근저당권설정계약 체결일 무렵 O동 부동산에 근저당권 외에 가압류나 압류등기 등 채권보전조치가 이루어진 바 없는 점, ④ 피고 E이 제2매매계약이 사해행위에 해당하는 것을 알면서 피고 C에게 그 매매대금 명목으로 480,000,000원을 대출할 만한 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 점 등을 종합해 보면, 피고 E은 제2매매계약이 H의 일반채권자들을 해하는 것이라는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 피고 E의 선의 항변은 역시 이유 있다.

다) 피고 F

올마 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 F은 2018. 4. 25. H과 O동 부동산 중 건물 1층 전체에 관하여 임대차보증금 100,000,000원, 월차임 3,500,000원, 임대차기간 2018. 7. 21.부터 2020. 7. 20.까지로 각 정한 임대차계약을 체결한 사실, 피고 F은 임대차보증금을 담보할 목적으로 2018. 8. 2. H과 O동 부동산에 관하여 채권최고액 100,000,000원, 채무자 H으로 각 정한 근저당권설정계약을 체결하고, 2018. 8. 6. 근저당권설정등기(이하 위 등기에 따른 근저당권을 '2018. 8. 6.자 근저당권'이라 한다)를 마친 사실, 피고 F은 제2매매계약 체결일 다음 날인 2019. 12. 16. 피고 C, D와 위 임대차계약의 임대인을 H에서 피고 C, D으로 변경하는 내용의 임대차변경계약을 체결하고, 그 다음 날인 2019. 12. 17. 채무자를 H으로 하는 2018. 8. 6.자 근저당권설정등기를 말소하고, 같은 날 피고 C, D과 채권최고액 100,000,000원, 채무자 피고 C, D으로 각 정한 근저당권설정계약을 체결하였으며, 같은 날 제2근저당권설정등기를 마친 사실을 각 인정할 수 있다.

위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉
 ① 피고 F은 O동 부동산의 종전 소유자인 H과 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 담보하기 위해 2018. 8. 6.자 근저당권설정등기를 마쳐 일반채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있었던

점, ② 2018. 8. 6.자 근저당권에 우선하여 근저당권자를 P단체로 하는 근저당권이 존재하기는 하였으나, 그 채권최고액이 합계 770,000,000원으로 O동 부동산의 시가를 고려할 때 임대차보증금이 충분히 담보되는 상황이었으므로, 제2매매계약이 사해행위에 해당하는 것을 알면서 2018. 8. 6.자 근저당권설정등기를 말소하고 제3근저당권설정계약을 다시 체결할 아무런 이유가 없는 점, ③ 피고 F과 H은 임차인과 임대인 관계에 있을 뿐이고, O동 부동산에 근저당권 외에 다른 가압류나 압류등기가 마쳐진 사실이 없어 피고 F로서는 위 근저당권의 피담보채무 이외에 H에게 다른 채무가 존재한다는 사실을 명확히 알기는 어려웠을 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 피고 F은 O동 부동산의 소유자가 제2매매계약에 따라 H에서 피고 C, D으로 변경됨에 따라 임대차계약의 임대인을 변경하고, O동 부동산의 새로운 소유자 겸 임대인을 채무자로 하는 근저당권설정등기를 마치기 위해 기존 2018. 8. 6.자 근저당권설정등기를 말소하고 제3근저당권설정계약을 체결한 것에 불과한 것으로 보이는바, 제2매매계약이 H의 일반채권자들을 해하는 것이라는 점을 알지 못하였다고 봄이 타당하므로, 피고 F의 선의 항변 역시 이유 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이석재, 판사 강영기, 판사 이창현

별지 1

목 록

1. 여수시 V 주유소용지 865㎡
2. 여수시 W 주유소용지 4424㎡
3. 여수시 X 주유소용지 39㎡
4. 여수시 Y 주유소용지 461㎡
5. 여수시 V, W, Z, X, Y, AA
지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 위험물저장 및 처리시설
1층 134.6㎡
2층 124.8㎡
부속건물 경량철골구조 판넬지붕 단층 창고 37.2㎡. 끝.

별지 2

목 록

1. 여수시 AB 대 79㎡

2. 여수시 AB

지상 철근콘크리트 슬래브지붕 3층 소매점, 근린생활시설(청소년자유기장)

1층 65.72㎡

2층 65.72㎡

3층 65.72㎡

3. 여수시 AC 대 179㎡

4. 여수시 AC

지상 철근콘크리트 슬래브지붕 3층 제1종 근린생활시설 주택, 청소년유기장

지층 121.44㎡

1층 158.13㎡

2층 158.13㎡

3층 158.13㎡

옥탑 17.28㎡, 끝.

1) 여신거래약정이 갱신되어 최종적으로 변경된 대출조건을 기준으로 기재함.