

서울중앙지방법원 2021. 7. 22 선고 2018가합531088 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2022. 4. 13 선고 2021나2032362 판결

서울중앙지방법원 2021. 7. 22 선고 2018가합531088 판결

전문

원고1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. C

원고 주식회사 A의 승계참가인 D

원고들, 원고 주식회사 A의 승계참가인의 소송대리인 변호사 최충단

피고별지1 피고 목록 기재와 같다

피고 2 내지 5, 11, 16의 소송대리인 법무법인 한림 담당변호사 오훈

피고 2 내지 5, 11, 16의 소송복대리인 변호사 송오석

피고 8의 소송대리인 법무법인 원일 담당변호사 신범수, 김소연

피고 8의 소송복대리인 변호사 김태우

피고 10, 18의 소송대리인 변호사 최태형

피고 10, 18의 소송복대리인 변호사 채은혜, 문창섭, 이경욱

피고 13의 소송대리인 법무법인 대호 담당변호사 남우석, 박용운

피고 14, 15의 소송대리인 법무법인 법여울 담당변호사 김예지, 이학윤, 이종언

변론 종결 2021. 5. 13.

판결 선고 2021. 7. 22.

주 문

1. 이 사건 소 중 아래 부분을 모두 각하한다.

가. 원고들, 원고 주식회사 A의 승계참가인의 피고 E조합에 대한 각 청구 중 별지2 부동산 목록 제25, 30, 33항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 10. 체결된 근저당권설정계약에 관한 청구 부분

나. 원고들, 원고 주식회사 A의 승계참가인의 피고 F, G, H, I에 대한 각 청구 중 별지2 부동산 목록 제23 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 13. 체결된 근저당권설정계약에 관한 청구 부분
다. 원고들, 원고 주식회사 A의 승계참가인의 피고 J에 대한 각 청구 중 별지2 부동산 목록 제23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매계약에 관한 청구 부분

라. 원고들, 원고 주식회사 A의 승계참가인의 피고 K, L 유한회사, M, N, O, P, Q, R에 대한 각 청구 부분

마. 원고 주식회사 A, 주식회사 B, 원고 주식회사 A의 승계참가인의 피고 주식회사 S에 대한 각 청구 부분

2. 가. 피고 J와 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매계약 및 2013. 7. 5. 체결된 매매계약을 각 65,218,320원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고 J, F, G, H, I은 공동하여 원고 C에게 12,373,295원, 원고 주식회사 A의 승계참가인에게 52,845,025원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 원고들, 원고 주식회사 A의 승계참가인의 피고 E조합, F, G, H, I, J에 대한 각 나머지 청구 및 피고 U, V, W, X에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 원고 주식회사 A, 주식회사 B와 피고들 사이에 생긴 부분은 원고 주식회사 A, 주식회사 B가 부담하고, 원고 C, 원고 주식회사 A의 승계참가인과 피고 J, F, G, H, I 사이에 생긴 부분의 19/20는 원고 C, 원고 주식회사 A의 승계참가인이, 나머지는 피고 J, F, G, H, I이 각 부담하며, 원고 C, 원고 주식회사 A의 승계참가인과 위 피고들을 제외한 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 원고 C, 원고 주식회사 A의 승계참가인이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 가. 피고 E조합와 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 10. 체결된 근저당권설정계약¹⁾을 취소한다.

나. 피고 E조합는 피고 F, G, H, I, K, 주식회사 S과 공동하여 원고 주식회사 A의 승계참가인(이하 '원고 승계참가인'이라 한다)에게 1,660,424,847원, 원고 주식회사 B에 232,006,800원, 원고 C에게 388,298,274원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 가. 피고 F, G, H, I과 T 주식회사 사이에,

1) 별지2 부동산 목록 제4, 7, 8, 10 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 13. 체결된 근저당권설정계약,

2) 별지2 부동산 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여, 2013. 5. 22. 체결된 매매예약과 2013. 7. 5. 체결된 매매계약을

각 취소한다.

나. 피고 F, G, H, I은,

주위적으로, 1) 공동하여 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제4, 7, 23 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지3 목록 순번 1, 2, 17 내지 33번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 근저당권설정등기, 소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기,

2) 공동하여 피고 J에게 별지2 부동산 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지6 목록 순번 1번 기재 접수일자 및 접수번호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

예비적으로, 피고 E조합, K, 주식회사 S과 공동하여 원고 승계참가인에게 1,660,424,847원, 원고 주식회사 B에 232,006,800원, 원고 C에게 388,298,274원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 가. 피고 K과 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 13. 체결된 각 근저당권설정계약을 취소한다.

나. 주위적으로, 피고 L 유한회사는 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지4 목록 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,

예비적으로, 피고 K, L 유한회사는 피고 E조합, F, G, H, I, 주식회사 S와 공동하여 원고 승계참가인에게 1,660,424,847원, 원고 주식회사 B에 232,006,800원, 원고 C에게 388,298,274원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

4. 가. 피고 J와 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제1, 23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약 및 별지2 부동산 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2013. 7. 5. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 J는 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제1, 23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 1 내지 12번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 소유권이전청구권가등기, 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 가. 피고 U와 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제4, 7항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약과 2011.2) 6. 3. 및 같은 달 24. 체결된 각 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 U은 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제4, 7항에 기재된 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 13, 13-1, 14, 14-1번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 소유권이전청구권가등기, 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

6. 가. 피고 V와 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제9항 기재 부동산에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약과 2014. 1. 13. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 V은 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제9항 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 15, 16번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 소유권청구권가등기, 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

7. 가. 피고 M와 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 11. 12. 체결된 각 매매계약을 취소한다.

나. 피고 M는 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여,

1) 인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 17 내지 26번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 소유권이전등기,

2) 인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 2 내지 11번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 소유권이전청구권가등기의
각 말소등기절차를 이행하라.

8. 가. 피고 O과 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제33 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여
2013. 5. 23. 체결된 매매예약을 취소한다.

나. 피고 O은 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제33 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여
인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 27 내지 29번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

9. 가. 피고 P과 T 주식회사 사이에 별지2 부동산 목록 제33 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여
2013. 8. 12. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 P은 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제33 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여,

1) 인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 30 내지 32번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친
각 소유권이전등기,

2) 인천지방법원 서인천등기소 별지5 목록 순번 27 내지 29번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친
각 소유권이전청구권가등기의
각 말소등기절차를 이행하라.

10. 피고 주식회사 S은,

가. 주위적으로, 피고 M에게 별지2 부동산 목록 제23 내지 32항 기재 각 부동산에 관하여,

1) 인천지방법원 서인천등기소 별지6 목록 순번 12 내지 21번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친
각 소유권이전청구권가등기,

2) 인천지방법원 서인천등기소 별지6 목록 순번 22 내지 31번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친
각 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하고,

나. 예비적으로, 피고 E조합, F, G, H, I, K과 공동하여 원고 승계참가인에게 1,930,385,847원, 원고 주식회사 B에 350,344,074원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

11. 피고 W는 피고 F, G, H, I에게 별지2 부동산 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지6 목록 순번 32 내지 34 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 2분의 1 지분에 대한 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

12. 피고 X은 피고 F, G, H, I에게 별지2 부동산 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지6 목록 순번 35 내지 37번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 된 각 2분의 1 지분에 대한 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

13. 피고 N는 T 주식회사에 별지2 부동산 목록 제33 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지3 목록 순번 27 내지 29번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

14. 피고 Q은 피고 P에게 별지2 부동산 목록 제33 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지6 목록 순번 54 내지 56번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

15. 피고 R는 피고 P에게 별지2 부동산 목록 제33 내지 35항 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 서인천등기소 별지6 목록 순번 57 내지 59번 기재 각 접수일자 및 접수번호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고들 등의 T 주식회사에 대한 각 채권

1) 원고 A의 채권 가) Y 주식회사(변경전 상호: 주식회사 Z, 이하 'Y'이라 한다)는 2012. 1.경 T 주식회사(이하 'T'이라 한다)로부터 인천 서구 AA, AB, AC 지상 철근콘크리트구조 평지붕 7층 제1, 2층 근린생활시설 및 교육연구시설 'AD빌딩(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)' 신축공사(이하 '이 사건 신축공사'라 한다)를 도급받은 후 이 사건 신축공사 중 전기공사를 원고 주식회사 A(이하 '원고 A'라 한다)에 대금 440,000,000원으로 정하여 하도급 주었다. 그런데 Y이 2012. 7.경 이 사건 신축공사를 중단하자, 원고 A는 2012. 9. 10. T과 직접 도급계약을 체결하여 전기공사를 계속하였고, 원고 A는 2013. 7. 10. T과 공사대금을 421,000,000원으로 정산하기로 합의하였다.

나) 원고 A는 2015. 12. 7. 수원지방법원 2015가합71187호로 T을 상대로 위 정산금 421,000,000원 중 미지급 공사대금 371,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 수원지방법원은 2016. 10. 7. "T은 원고 A에 371,000,000원 및 이에 대하여 2015. 12. 17.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라."는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2016. 11. 2. 확정되었다.

2) 원고 주식회사 B, 원고 C의 채권 가) T은 2012. 9. 13. 주식회사 AE(변경전 상호 : 주식회사 AF, 이하 'AE'이라 한다)과 사이에 이 사건 신축공사 중 Y의 미완성 공사부분에 관하여 도급계약을 체결하였고, AE은 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라 한다)에 이 사건 신축공사 중 인테리어 공사를, 원고 C에게 이 사건 신축공사 중 닥트 공사를 각 하도급 주었다.

나) 이후 T과 AE이 원고 B, 원고 C에게 기성공사대금을 지급하지 아니하자, 원고 B는 2013년경 T과 사이에 "2013. 7. 10. 현재 미지급된 공사대금을 240,000,000원으로 정산하기로 합의하고, 지급시기는 2013. 7. 25. 50%, 같은 해 8. 30. 50%를 지급하기로 상호 합의한다."는 취지로 정산하기로 합의하였고, 원고 C는 2013년경 T과 사이에 "2013. 4. 30. 현재 미지급 공사대금을 89,000,000원으로 정산하기로 합의하고, 지급시기는 2013. 7. 25. 50%, 같은 해 8. 30. 50%를 지급하기로 상호 합의한다."는 취지로 정산하기로 합의하였다.

다) 원고 B, 원고 C는 2017. 11. 21. 서울서부지방법원 2017가합39610호로 T을 상대로 위 2).

나)항 기재 각 정산금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였고,

서울서부지방법원은 2018. 2. 8. T의 자백간주에 따라 "T은 원고 B에 264,000,000원, 원고 C에게

89,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2013. 9. 1.부터 2017. 12. 20.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라."는 판결을 선고하였다. 이에 T은 2018. 2. 23. 서울고등법원 2018나2013774호로 항소하였다가, 2019. 7. 5. 원고 B, C에 대한 위 항소를 취하하여, 위 판결 중 원고 B, C 부분은 2019. 7. 27. 확정되었다.

3) Y 등의 채권 가) Y은 2012. 7. 2. T과 이 사건 신축공사의 미지급공사대금을 580,729,921원으로 정산합의하고, T을 상대로 한 이 법원 2012가합75906호 공사대금 사건에서 '피고는 원고에게 580,729,921원을 2014. 11. 30.까지 지급한다'는 등의 내용의 결정사항이 기재된 화해권고결정이 2014. 12. 3. 확정되었다.

나) 이 사건 신축공사의 AG 주식회사(이하 'AG'이라 한다) 등 하도급업체들은 2012. 7. 23. T 및 Y과 정산합의를 하였다. 이에 기초해 AG이 T을 상대로 제기한 공사대금 사건에서, '피고는 원고에게 1,000,000,000원 및 그중 500,000,000원에 대하여는 2013. 4. 5.부터 2013. 5. 30.까지 연 5%, 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 금원을, 나머지 500,000,000원에 대하여는 2013. 4. 5.부터 2014. 7. 16.까지는 연 6%, 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라'는 판결이 선고되었고(이 법원 2012가합93010호, 서울고등법원 2013나40935호), 위 판결은 2014. 11. 27. 확정되었다.

나. 별지2 부동산 목록 기재 각 부동산에 관한 근저당권설정등기, 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기

이 사건 집합건물 중 별지2 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 개별 호실 번호로 특정한다)에 관하여 2012. 9. 3.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 T 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 별지3 내지 별지7 목록과 같이 피고들 명의로 근저당권설정등기, 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기, 소유권이전청구권 보전가등기 이전의 부기등기, 근저당권 이전의 부기등기가 아래와 같은 경위로 각 마쳐졌다(이하 '별지3 내지 별지7 계약 등 목록'은 '별지○ 목록 순번 ○번'으로만 표시한다. 다만, 별지6 목록 순번 32, 33, 35, 36번의 '전득행위 내역'란의 각 '2013. 9. 27. 매매'는 각 '2013. 9. 26. 매매'의 오키이므로 이를 정정한다).

다. T과 피고 E조합 사이의 별지2 부동산 목록 기재 각 부동산 관련 근저당권설정계약 등

1) T은 2013. 5. 10. 피고 J를 채무자로 하여 피고 E조합로부터 4,860,000,000원을 대출받으면서 피고 E조합과 별지2 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 채무자 J, 근저당권자 피고 E조합로 하는 각 근저당권설정계약을 체결하고, 2013. 5. 15. 별지7 목록 순번 1 내지 35번 기재 각 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

2) 그 후 피고 주식회사 S(이하 '피고 S'이라 한다)은 AH, AI, AJ, AK호 내지 AL호, AM호 내지 AN호(이하 '3층'이라 한다), AO호 내지 AP호(이하 '4층'이라 한다), AQ호 내지 AR호(이하 '5층'이라 한다), AS호 내지 AT호(이하 '6층'이라 한다)에 마쳐진 피고 E조합 명의의 위 근저당권설정등기에 관하여 2014. 5. 15. 같은 날 확정채권 대위변제를 원인으로 근저당권이전의 부기등기를 마쳤다.

라. T과 피고 F, 피고 G, 피고 H, 피고 I 사이의 AU, AV, AJ, AK 내지 AL호, 3층 내지 6층, AW 내지 AX호에 관련 근저당권설정계약 등

1) 피고 F, 피고 G, 피고 H, 피고 I(이하 '피고 F 등'이라 한다)은 2013. 5. 6.경 T과 사이에, 피고 F 등이 T에 이 사건 신축공사 자금관리에 관한 AY 주식회사(이하 'AY'이라 한다)와의 신탁계약 해지에 필요한 예치금 명목으로 1,200,000,000원을 대여하고, 2013. 7. 1. 원금 및 수익 150,000,000원(이하 '이 사건 투자원리금'이라 한다)을 반환받기로 하는 계약을 체결하였다.

2) T은 2013. 5. 13. 피고 F 등과 사이에 이 사건 투자원리금을 담보하기 위하여 AU, AV, AJ, AK 내지 AL호, 3층 내지 6층, AW호 내지 AX호(이하 '7층'이라 한다)에 관하여 근저당권설정계약을 체결하고, 위 계약을 원인으로 AU, AV, AJ, AK 내지 AL호에 관하여 별지3 목록 순번 1 내지 6번 기재 각 근저당권설정등기, 3층에 관하여 별지3 목록 순번 7 내지 11번 기재 공동근저당권설정등기, 4층에 관하여 별지3 목록 순번 12 내지 16번 기재 공동근저당권설정등기, 5층에 관하여 별지3 목록 순번 17 내지 21번 기재 공동근저당권설정등기, 6층에 관하여 별지3 목록 순번 22 내지 26번 기재 공동근저당권설정등기, 7층에 관하여 별지3 목록 순번 27 내지 29번 기재 공동근저당권설정등기를 각각 마쳐 주었다.

3) 그 후 피고 N는 7층에 마쳐진 피고 F 등의 위 공동근저당권설정등기에 관하여 2016. 2. 25. 별지6 목록 순번 38 내지 40번 기재 근저당권이전의 부기등기를 마쳤다.

마. T과 피고 J 사이의 AZ호, 5층, 6층 관련 매매예약

1) 피고 J는 T에 대한 유류대금 채권자로, 2012년경부터 2013. 11. 3.까지 T에 현금 및 어음 합계 1,509,906,110원을 투자하고, 2012. 12. 17. T의 이사로 등기되었으며, 2013. 5. 15. T을 위하여 피고 E조합로부터 4,860,000,000원을 대출받아 주기도 하였다.

2) T은 2013. 3. 15. 피고 J의 유류대금 채권 잔액, 투자금 및 기여를 3,407,000,000원으로 정산하고 이를 변제할 것을 약정하였다.

3) T은 2013. 5. 31. 피고 J에게 위 정산금 3,407,000,000원에 대한 담보로 AZ호, 5층, 6층에 관하여 같은 일자 매매예약을 등기원인으로 하여 별지5 목록 순번 1 내지 11번 기재 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

바. T과 피고 F 등 사이의 BA, BB호 관련 매매예약

피고 F 등은 2013. 5. 22. T에 375,000,000원을 이율 연 38%, 변제기 2013. 7. 1.로 정하여 추가 대여하였다. T은 같은 날 위 대여금에 대한 담보로 피고 F 등에게 BA, BB호에 관하여 2013. 5. 22.자 매매예약을 원인으로 하여 별지3 목록 순번 30, 32번 기재 각 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었다.

사. T과 피고 J, 피고 F 등 사이의 AZ, BA, BB호 관련 약정

1) T은 2013. 6.경 위 가등기명의자인 피고 J, 피고 F 등과 사이에, AZ, BA, BB호(이하 '1층'이라 한다) 전체에 BC를 입점시키기 위해 일단 피고 F 등 명의로 위 부동산들의 소유권을 모두 이전하고 BC와 임대차계약을 체결한 후 위 각 가등기의 피담보채무와 소유지분 등을 정산하기로 협의하였다.

2) 이에 따라 T은 2013. 7. 8. 위 각 가등기에 기하여 피고 J에게 AZ호에 관하여 2013. 7. 5.자 매매계약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 12번 기재 소유권이전등기를, 피고 F 등에게 BA, BB호에 관하여 2013. 7. 5.자 매매계약을 원인으로 하여 별지3 목록 순번 31, 33번 기재 각 소유권이전등기를 각각 마쳐 주었고(피고 F 등에 대한 소유권이전등기는 공유 지분 등기이다. 이하 같다), 피고 J는 2013. 7. 8. 피고 F 등에게 AZ호에 관하여 2013. 7. 8.자 매매계약을 원인으로 하여 별지6 목록 순번 1번 기재 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 피고 F 등은 2013. 8. 19. BC와 사이에 1층 전체에 대하여 임대차계약을 체결하였다.

아. 피고 F 등과 피고 X, W 사이의 1층 관련 매매계약

1) 피고 X, W는 2012. 2. 27. T과 사이에 AZ호에 대하여 매매대금을 744,000,000원으로 하여 분양계약을 체결하고 2012. 3. 6.까지 T에 계약금 및 중도금을 지급하였다. 그 후 피고 F 등에게 위와 같이 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 알게 되자, 피고 W는 2013. 7. 25. 피고 F 등을 상대로 AZ호에 관한 부동산처분금지가처분신청을 하여 2013. 8. 20. 인천지방법원 2013카단11625호로 부동산처분금지가처분결정을 받았다.

2) 피고 F 등은 2013. 9.경 피고 X, W에게 1층 전체를 1,332,000,000원에 매수할 것을 제안하였고, 이에 피고 X, W는 2013. 9. 26. 피고 F 등과 위 부동산에 대한 매매계약을 체결하고 같은 날 피고 F 등에게 매매잔대금을 지급한 후, 2013. 9. 27. AZ, BA, BB호 중 각 1/2 지분에 관하여 별지6 목록 순번 32 내지 37번 기재 소유권이전등기를 각각 마쳤다.

자. T과 피고 K 사이의 201 내지 AL호, 5층, 6층 관련 근저당권설정계약 등

1) 피고 K는 2012. 9. 7. 주식회사 BD에 200,000,000원을 대여하였고, 2013. 4. 2. T에 120,000,000원을 대여하였는데, T은 당시 주식회사 BD의 위 대여금채무를 연대보증하기로 약정하였다.

2) T은 2013. 5. 13. 피고 K과 위 대여금 채무와 연대보증 채무를 담보하기 위해 AU호 내지 AL호, 5층, 6층에 대하여 각 채권최고액 200,000,000원, 채무자 T인 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 달 15일 AU호 내지 AL호에 관하여 공동근저당권설정등기를 마친데 이어, 5층에 관하여 별지4 목록 순번 1 내지 5번 기재 공동근저당권설정등기를, 6층에 관하여 별지4 목록 순번 6 내지 10번 근저당권설정등기를 각각 마쳐 주었다.

3) 그 후 피고 L 유한회사(이하 '피고 L'라 한다)는 5층, 6층에 마쳐진 피고 K의 위 근저당권설정등기에 관하여 2017. 3. 31. 별지6 목록 순번 44 내지 53번 기재 공동근저당권이전의 부기등기를 각각 마쳤다.

차. T과 피고 U 사이의 AU, AV호 관련 매매예약, 매매계약

1) 피고 U은 T과 사이에, 2011. 6. 3. AU호에 관하여 매매대금을 119,566,677원으로, 2011. 6. 24. AV호에 관하여 매매대금을 232,802,727원으로 하는 각 분양계약을 체결하고, 2012. 9. 28.까지 T에 분양대금을 모두 지급하였다.

2) T은 피고 U에게 AU, AV호에 관하여 2013. 5. 31.자 매매예약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 13, 14번 기재 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었고, 2015. 7. 31. 위 가등기에 기하여 피고 U에게 AU, AV호에 관하여 별지5 목록 순번 13-1, 14-1번 기재 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

카. T과 피고 V 사이의 BE호 관련 매매예약, 매매계약

1) 피고 V은 2011. 6. 20. T과 사이에 BE호에 관하여 매매대금을 213,511,925원으로 하는 분양계약을 체결하고, T이 지정한 AY 계좌에, 2011. 6. 20. 계약금 20,000,000원, 2012. 5. 11. 중도금 20,000,000원, 잔금 173,511,925원 중 80,000,000원, 합계 120,000,000원을 입금하였으며, 2012. 12. 7. T에 나머지 잔금 93,551,925원 중 68,000,000원을 지급하였다.

2) T은 피고 V에게 BE호에 관하여, 2013. 5. 31.자 매매예약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 15번 기재 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었고, 위 가등기에 기하여 2014. 1. 13.자 매매계약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 16번 기재 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

타. T과 피고 J, 피고 M, 피고 S 사이의 5, 6층 관련 매매예약, 매매계약 등

1) 피고 J는 2013. 11. 12. T의 직원인 피고 M에게 5층, 6층에 관하여 2013. 11. 11. 계약양도를 원인으로 하여 별지6 목록 순번 2 내지 11 기재 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳐 주었다.

2) T은 2013. 11. 12. 피고 M에게 5층, 6층에 관하여 2013. 11. 12.자 매매계약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 17 내지 26번 기재 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) 피고 M는 피고 S에, 2013. 11. 12. 5층, 6층에 관하여 2013. 11. 12.자 매매예약을 원인으로 하여 별지6 목록 순번 12 내지 21번 기재 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었고, 위 가등기에 기하여, 2014. 6. 18. 6층에 관하여 2014. 6. 18.자 매매계약을 원인으로 하여 별지6 목록 순번 22 내지 26번 기재 소유권이전등기를, 2014. 6. 25. 5층에 관하여 2014. 6. 25.자 매매계약을 원인으로 하여 별지6 목록 순번 27 내지 31번 기재 소유권이전등기를 각각 마쳐 주었다.

파. T과 피고 O 사이의 7층 관련 매매예약

1) 피고 O은 T에 2013. 5. 23. 100,000,000원, 2013. 5. 24. 200,000,000원, 합계 300,000,000원을 대여하면서, 변제기를 2013. 6. 24.로 약정하였다.

2) T은 피고 O에게 위 대여금채무에 대한 담보로 7층에 관하여 각 2013. 5. 23.자 매매예약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 27 내지 29번 기재 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었다.

하. 피고 O과 피고 P 사이의 7층 관련 매매계약

1) 피고 O은 위 파항의 변제기인 2013. 6. 24. 이후에도 대여금을 변제받지 못하고 있던 중, 2013. 8. 초순경 T로부터 7층을 피고 P에게 분양하려고 하는데, 위 파항의 가등기권리를 피고 P에게 이전해주면 T이 장차 피고 P으로부터 분양대금을 받아 대여금 300,000,000원을 변제하겠다는 제안을 받고 이를 수락하였다.

2) 피고 O은 2013. 8. 12. 피고 P과 사이에 위 파항의 가등기의 권리를 300,000,000원에 양도하되, 계약금 30,000,000원은 계약 당일, 잔금 270,000,000원은 2013. 8. 22. 각 지급받기로 하는 양도계약을 체결하고, 같은 날 계약금 30,000,000원을 지급받았다.

3) 피고 O은 2013. 9. 3. 피고 P에게 7층에 관하여 2013. 8. 12.자 양도를 원인으로 하여 별지6 목록 순번 41 내지 43번 기재 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳐 주었다.

거. T과 피고 P 사이의 7층 관련 분양계약

1) 피고 P은 2013. 8. 12. T과 사이에 7층에 관하여 매매대금을 합계 1,601,339,436원으로 하는 매매계약을 체결하였다. 피고 P은 2013. 8. 12. T과 사이에 계약금채무 220,000,000원에 관하여는 피고 P이 T에 대하여 가진 다른 채권 220,000,000원과 상계하기로 약정하고, 중도금 751,000,000원 중 2013. 8. 12. 120,000,000원, 2013. 8. 22. 100,000,000원, 2013. 9. 2. 30,000,000원, 합계 250,000,000원을 지급하였다.

2) T은 2013. 9. 3. 피고 P에게 7층에 관하여 2013. 8. 12.자 매매계약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 30 내지 32번 기재 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

너. 피고 P과 피고 Q 사이의 7층 관련 근저당권설정계약

1) 피고 O은 위 하항의 양도대금채권의 변제기인 2013. 8. 22. 이후에도 나머지 양도대금을 변제받지 못하자, 2013. 9. 2. 피고 P과 사이에 7층에 관하여 위 양수금채무를 피담보채무로 하여 근저당권자를 피고 O의 처남인 피고 Q으로 하는 근저당권설정계약을 체결하였다.

2) 피고 P은 2013. 9. 3. 피고 Q에게 7층에 관하여 채권최고액을 300,000,000원으로 하는 별지6

목록 순번 54 내지 56번 기재 공동근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

더. 피고 P와 피고 R 사이의 7층 관련 근저당권설정계약

- 1) 피고 R는 2013. 1. 15.부터 2013. 7. 23.까지 T에 합계 310,000,000원을 대여하였다.
- 2) 피고 P은 2013. 9. 2.경 위 거.항의 분양계약상 매매대금 지급에 갈음하여 T의 피고 R에 대한 위 대여금채무를 인수하기로 약정하였고, 피고 R는 이를 승낙하였다.
- 3) 피고 P은 2013. 9. 3. 피고 R에게 7층에 관하여 2013. 9. 2.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 400,000,000원으로 하는 별지6 목록 순번 57 내지 59번 기재 공동근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

러. 원고 A의 채권양도

원고 A는 이 사건 소송 계속 중이던 2019. 10. 25. 원고 승계참가인에게 T에 대한 위 1. 가. 1)항 기재 채권을 양도하였고, 2019. 10. 31. T에 그 채권양도사실을 통지하여 그 통지가 그 무렵 T에 도달하였다.

[인정 근거]

피고 M: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

피고 M를 제외한 나머지 피고들 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 48, 95 내지 98, 166호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 갑 제76호증의 2, 을나 제1, 2, 4, 13호증, 을다 제1 내지 4호증, 을라 제1 내지 3호증, 을마 제6, 11호증, 을사 제1 내지 12호증, 을자 제11호증, 을차 제1 내지 7호증, 을카 제2호증, 을파 제1 내지 6호증, 병 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고들과 원고 승계참가인 주장의 요지

가. T이 채무초과 상태에서 피고 S, W, X, N, Q, R를 제외한 피고들과 사이에 이 사건 집합건물에 관하여 체결한 청구취지 1항 내지 9항의 각 가.항 기재 각 계약은 사해행위에 해당하므로 위 각 계약은 취소되어야 하고, 원고들과 원고 승계참가인은 수익자 또는 전득자인 피고들에 대하여 아래와 같이 원상회복을 구한다(다만, 원고 C는 피고 S에 대한 소를 취하하였다).

나. 원고들 및 원고 승계참가인이 취소 및 원상회복을 구하는 사해행위 및 전득행위를 이 사건

집합건물의 각 호실별로 정리하면 별지8 표와 같다(각 호실별로 사해행위와 그에 이어지는 전득행위에 대하여는 하나의 세부순번을 부여하였다).

다. 한편 다른 채권자가 배당요구를 할 것이 명백한 경우 취소채권자의 채권액을 넘어서까지 취소를 구할 수 있다는 것이 대법원 판례의 입장인데, Y과 AG은 원고들과 공동의 채권자단을 구성하여 유치권도 공동으로 행사하였고, 채권이 T로 복귀하는 경우 배당요구를 할 것이 명백하므로, 이 사건 사해행위 취소에 따른 가액배상의 범위는 변론종결일에 가까운 2020. 10. 4. 기준 원고들 뿐 아니라 Y과 AG의 T에 대한 공사대금과 지연손해금 채권을 포함한 4,545,824,584원이다. 원고들 및 원고 승계참가인은 일부청구로 위 돈 중 2,280,729,921원을 각자의 피보전채권별로 안분하여 피고 S은 원고 승계참가인에게 1,930,385,847원, 원고 B에게 350,344,074원, 나머지 피고들은 원고 승계참가인에게 1,660,424,847원, 원고 B에 232,006,800원, 원고 C에게 388,298,274원을 가액배상으로 반환하여야 한다. 원고들 및 원고 승계참가인이 피고들을 상대로 원상회복으로서 구하는 원물반환이나 가액배상을 구체적으로 살펴보면 아래와 같다.

1) 피고 E조합에 대하여는 가액배상으로 피고 F 등, K, S과 공동하여 원고 승계참가인에게 1,660,424,847원, 원고 B에 232,006,800원, 원고 C에게 388,298,274원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 피고 F 등에 대하여는 주위적으로, AZ, AU, AV호, 5층 내지 7층에 관하여 청구취지 2. 나.항 기재 근저당권설정등기, 소유권이전등기, 소유권이전청구권가등기의 말소를 구하고, 예비적으로, 피고 E조합, K, S과 공동하여 원고 승계참가인에게 1,660,424,847원, 원고 B에 232,006,800원, 원고 C에게 388,298,274원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3) 피고 K과 T 사이에 체결된 근저당권설정계약의 취소에 관한 원상회복으로서, 주위적으로, 피고 L에 대하여는 5층, 6층에 관하여 청구취지 3. 나.항 기재 근저당권설정등기의 말소를 구하고, 예비적으로, 피고 K, L에 대하여는 피고 E조합, F 등, S과 공동하여 원고 승계참가인에게 1,660,424,847원, 원고 B에 232,006,800원, 원고 C에게 388,298,274원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

4) 피고 J에 대하여는 AZ호, 5층, 6층에 관하여 청구취지 4. 나.항 기재 소유권이전청구권가등기,

소유권이전등기의 말소를 구한다.

5) 피고 U에 대하여는 AU, AV호에 관하여 청구취지 5. 나.항 기재 소유권이전청구권가등기, 소유권이전등기의 말소를 구한다.

6) 피고 V에 대하여는 BE호에 관하여 청구취지 6. 나.항 기재 소유권이전청구권가등기, 소유권이전등기의 말소를 구한다.

7) 피고 M에 대하여는 5층, 6층에 관하여 청구취지 7. 나.항 기재 소유권이전등기, 소유권이전청구권가등기의 말소를 구한다.

8) 피고 O에 대하여는 7층에 관하여 청구취지 8. 나.항 기재 소유권이전청구권가등기의 말소를 구한다.

9) 피고 P에 대하여는 7층에 관하여 청구취지 9. 나.항 기재 소유권이전등기, 소유권이전청구권가등기의 말소를 구한다.

10) 피고 M와 T 사이에 체결된 매매계약의 취소에 관한 원상회복으로서, 피고 S에 대하여는 주위적으로, 5층, 6층에 관하여 청구취지 10. 가.항 기재 소유권이전청구권가등기, 소유권이전등기의 말소를 구하고, 예비적으로, 피고 E조합, F 등, K과 공동하여 원고 승계참가인에게 1,930,385,847원, 원고 B에 350,344,074원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

11) 피고 J 또는 피고 F 등과 T 사이에 체결된 매매예약, 매매계약의 취소에 관한 원상회복으로, 1층 중 각 1/2 지분에 관하여 피고 W에 대하여는 청구취지 11항 기재 소유권이전등기의 말소를, 피고 X에 대하여는 청구취지 12항 기재 소유권이전등기의 말소를 각 구한다.

12) 피고 F 등과 T 사이에 체결된 근저당권설정계약의 취소에 관한 원상회복으로, 피고 N에 대하여는 7층에 관하여 청구취지 13항 기재 근저당권설정등기의 말소를 구한다.

13) 피고 P와 T 사이에 체결된 매매계약의 취소에 관한 원상회복으로, 7층에 관하여 피고 Q에 대하여는 청구취지 14항 기재 각 근저당권설정등기의 말소를, 피고 R에 대하여는 청구취지 15항 기재 각 근저당권설정등기의 말소를 각 구한다.

3. 원고들, 원고 승계참가인의 각 소 중 일부의 적법 여부에 관한 판단

가. 피고 F 등, O, P, N, Q, S, U의 본안전항변의 요지 및 직권판단의 범위

(가) 피고 F 등, O, P, N, Q은, 원고 A가 T에 대한 위 기초 사실의 가. 1)항 기재 정산금의 지급을 구하는 소를 제기한 2015. 12. 7. 또는 원고 A의 대표이사인 원고 승계참가인이 AW호의 등기부등본을 열람한 2015. 6. 25.과 2016. 10. 27. 피고 F 등, 피고 P, 피고 O과 T 사이에 각 체결된 계약이 사해행위임을 알았다고 보아야 하고, 원고 A의 채권양수인인 원고 승계참가인 역시 같은 날 위 각 계약이 사해행위임을 알았다고 보아야 하며, 그때로부터 민법 제406조에서 정한 1년의 제척기간이 지난 후 자신들에 대하여 소를 제기하였으므로, 원고 A와 원고 승계참가인의 이 사건 각 소는 부적법하다고 주장한다. (나) 그리고 피고 S은 원고들이 공동채권자단을 구성하여 유치권을 공동행사하기로 하고 인천지방법원 BF 부동산강제경매 사건에 유치권 신고를 한 2015. 7. 28.경 피고 J와 T 사이에 체결된 매매예약이 사해행위임을 알았다고 보아야 하고, 그때로부터 민법 제406조에서 정한 1년의 제척기간이 지난 후 자신들에 대하여 소를 제기하였으므로, 원고들, 원고 승계참가인의 피고 S에 대한 각 소는 부적법하다고 주장한다. (다) 또한 피고 U은 원고 B는 AH호에서 유치권을 행사한 2015년 5월경부터는 피고 U과 T 사이에 AU, AV호에 관하여 체결한 계약이 사해행위임을 알았다고 보아야 하고, 그 때부터 민법 제406조에서 정한 1년의 제척기간이 지난 후 자신들에 대하여 소를 제기하였으므로, 원고 B의 피고 U에 대한 소는 부적법하다고 주장한다. 따라서 이하에서는 위 피고들의 본안전 항변에 대하여 살펴보고, 아울러 이 사건 소 중 ① 원고들, 원고 승계참가인의 피고 E조합에 대한 청구 중 BG호, BH호, AW호 관련 부분, ② 원고 B, C의 피고 F 등에 대한 각 청구 중 5층 내지 7층 관련 부분, ③ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 J에 대한 청구 중 5층, 6층 관련 부분, ④ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 K, L, M, R에 대한 각 청구 부분, ⑤ 원고 B, C의 피고 O, P, N, Q에 대한 각 청구 부분의 적법 여부를 함께 직권으로 판단한다.

나. 관련 법리

채권자취소권 행사에서 제척기간의 기산점인 채권자가 '취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미하므로, 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하고, 그 법률행위가 채권자를 해하는 행위라는 것, 즉 그에 의하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며

나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조). 그런데 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없으면 채권자에 대하여 사해행위가 되어 채무자의 사해의 의사가 추정되므로, 이처럼 채무자가 유일한 재산인 부동산을 처분하였다는 사실을 채권자가 알았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 사해의사도 채권자가 알았다고 봄이 타당하다(대법원 2007. 7. 27. 선고 2005다24493 판결 참조).

다. 인정 사실

갑 제34 내지 50, 87, 147호증, 을나 제5호증, 을사 제13호증, 을자 제1 내지 3, 20, 21, 29, 30호증, 을차 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실 및 사정을 인정할 수 있다.

- 1) T이 2013년경 가지고 있던 적극재산으로는 이 사건 집합건물이 확인되었고, 그 밖에 다른 적극재산은 확인되지 않았다.
- 2) 원고들, 원고 승계참가인의 소송대리인은 2013. 6. 14. AG 주식회사를 대리하여 T이 소유한 이 사건 집합건물 30개 호실(4층 제외)에 대하여 강제경매신청을 하여 2013. 6. 17. 인천지방법원 BF로 강제경매개시결정을 받았는데, 위 강제경매절차에서 위 30개 호실의 2013. 6. 27. 기준 시가는 8,007,000,000원으로 평가되었다.
- 3) 이 사건 집합건물 4층에 대하여 개시된 인천지방법원 BI 강제경매절차에서 시가감정이 이루어졌고, 그 결과 2015. 2. 9. 기준 시가는 891,000,000원으로 감정되었으며, 위 법원 BI 사건은 위 법원 BF 부동산강제경매 사건에 병합되었다.
- 4) 인천지방법원 BF 부동산 강제경매절차에서 위 기초 사실 1. 가.항 기재 각 정산금 채권에 근거하여 원고 A가 2015. 7. 28., 원고 B가 2013. 8. 29. 각 유치권 권리신고서를 집행법원에 제출하였다.
- 5) 원고 B, C는 2013. 1. 7. 이 사건 신축공사 관련 하도급공사대금 회수를 위한 공동 관리권한을 원고 B의 대표이사 BJ에게 위임하였다. 이어서 원고 B, 원고 C 등 13인은 2015. 8.경 이 사건 집합건물에 관하여 채권단을 구성하여 채권 회수 시까지 채권단에 유치권에 관한 모든 권한을 위임하기로 하였고, 향후 유치권자로서 채권단의 의사와 무관하게 개별 행동을 하지 않음은 물론,

채권단에서 이탈하여 채무자(T)와 합의 시에는 민형사상 책임을 감수하기로 하는 내용의 각서를 작성하였다. 원고 A도 원고 B, 원고 C와 공동의 채권자단을 구성하여 유치권도 공동으로 행사하였으며, 원고 B의 대표 BJ는 위 채권자단의 전체 총무를 맡았다.

6) 한편 원고 A의 대표이사인 원고 승계참가인은 2015. 6. 25. BG호, BH호의 각 등기기록을 열람하였다. BG호, BH호의 각 등기기록에는 ① 2013. 5. 10.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 피고 E조합의 근저당권설정등기(BG호의 채권최고액 144,430,000원, BH호의 채권최고액 128,050,000원) 및 2014. 5. 15.자 확정채권대위변제를 원인으로 한 피고 S의 위 근저당권이전의 부기등기, ② 2013. 5. 13.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 피고 F 등의 공동근저당권설정등기(5층, 6층 각 채권최고액 375,000,000원), ③ 2013. 5. 13.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 피고 K의 공동근저당권설정등기(5층, 6층 각 채권최고액 200,000,000원), ④ 2013. 5. 31.자 매매계약을 원인으로 한 피고 J의 소유권이전청구권가등기, ⑤ 2013. 11. 11.자 계약양도를 원인으로 한 피고 M의 소유권이전청구권가등기의 이전의 부기등기, ⑥ 2013. 11. 12.자 매매계약을 원인으로 한 피고 M의 소유권이전등기(매매목록 5층, 6층), ⑦ 2013. 11. 12.자 매매예약을 원인으로 한 피고 S의 소유권이전청구권가등기 및 2014. 6. 18.자 매매(BH호), 2014. 6. 25.자 매매(BG호)를 원인으로 한 위 피고의 소유권이전등기가 각 마쳐져 있었다.

7) 원고 A의 대표이사인 원고 승계참가인은 2013. 10. 2., 2015. 6. 25. 및 2016. 10. 27. AW호의 등기기록을 열람하였다. 2016. 10. 27. 원고 승계참가인이 열람한 AW호의 등기기록에는 ① 2013. 5. 10.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 피고 E조합의 근저당권설정등기(채권최고액 120,770,000원), ② 2013. 5. 13.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 피고 F 등의 공동근저당권설정등기(7층 채권최고액 150,000,000원) 및 2016. 2. 24.자 확정채권양도를 원인으로 한 피고 N의 위 근저당권이전의 부기등기, ③ 2013. 5. 23.자 매매예약을 원인으로 한 피고 O의 소유권이전청구권가등기, ④ 2013. 8. 12.자 양도를 원인으로 한 피고 P의 소유권이전청구권가등기의 이전의 부기등기, ⑤ 2013. 8. 12.자 매매를 원인으로 한 피고 P의 소유권이전등기(매매목록 7층), ⑥ 2013. 9. 2.자 근저당권설정계약을 원인으로 한 피고 Q의

공동근저당권설정등기(7층 채권최고액 300,000,000원), ⑦ 2013. 9. 2.자 근저당권설정계약을
원인으로 한 피고 R의 공동근저당권설정등기(7층 채권최고액 400,000,000원)가 각 마쳐져 있었다.

라. 구체적 판단

1) 원고들, 원고 승계참가인의 소 중 5층 내지 7층 관련 부분 가) 위 인정 사실에 앞서 든 증거들 및
변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사실 및 사정들을 종합하면, 원고들과 원고
승계참가인은 원고 A의 대표이사이자 원고 승계참가인인 D이 2015. 6. 25. BG호, BH호의
등기기록을 열람하였을 당시 또는 2016. 10. 27. AW호의 등기기록을 최종 열람하였을 무렵
채무자인 T이, 위 각 호실에 관하여 피고 E조합에 근저당권을 설정하고, 5층 내지 7층에 관하여는
피고 F 등에게, 5층, 6층에 관하여는 피고 K에게 각 공동근저당권을 설정하며, 5층, 6층에 관하여는
피고 J에게 소유권이전등기청구권 보전의 가등기와 이에 기초하여 피고 M 앞으로 소유권이전등기를,
7층에 관하여는 피고 O에게 소유권이전청구권 보전의 가등기와 이에 기초하여 피고 P 앞으로
소유권이전등기를 각각 마쳐줌으로써 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는
공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었으며 나아가 T에 사해의
의사가 있었다는 사실까지 알았다고 봄이 타당하다.

(1) T은 2013년경 적극재산으로 이 사건 집합건물만을 가지고 있었을 뿐 그 밖에 다른 적극재산은
없었다. 이 사건 집합건물의 시가는 2013년경부터 2015년경까지 8,898,000,000원(= 2013. 6.
27. 기준 4층 제외 나머지 부분 시가 8,007,000,000원 + 2015. 2. 9. 기준 4층 부분 시가
891,000,000원)이었다고 추인할 수 있는데, 이 사건에서 사해행위 여부가 문제되는 T의 처분행위가
있었던 시점의 T의 부채는 채무원금으로만 계산하더라도 2013. 5. 10. 기준으로
14,994,832,339원 이상, 2013. 5. 13. 기준으로 17,279,482,339원 이상, 2013. 5. 22.
기준으로 21,425,939,439원 이상(원고들이 주장하는 위 각 사해행위 일시별로 T의 적극재산과
소극재산이 얼마인지에 대한 이 법원의 석명준비명령에 대하여, 원고들은 2020. 3. 4.자 준비서면을
통하여 위 금액으로 주장하였고, 피고들은 이에 대하여 다투지 아니하였다. 위 2013. 5. 22. 이후
변제된 채무가 없으므로, 위 날 이후 T의 채무액은 적어도 위 금액 이상이라고 인정할 수
있다)이었는바, 이 사건에서 사해행위 여부가 문제되는 T의 각 처분행위 당시 T은 채무초과 상태에

있었다고 인정할 수 있다.

(2) 원고 A의 대표이사인 원고 승계참가인이 BG호, BH호, AW호의 등기기록을 열람함으로써, 원고 A와 원고 승계참가인은 위 각 호실에 피고 E조합 명의로 근저당권이 마쳐진 사실을 알았다고 추인할 수 있고, BG호 등기기록에는 5층 전체, BH호 등기기록에는 6층 전체, AW호 등기기록에는 7층 전체에 관하여 각 공동근저당권이 설정되거나 소유권이전등기가 이루어졌음을 알 수 있는 기재(공동담보목록, 매매목록)가 있으므로, T이 ① 5층 내지 7층에 관하여 피고 F 등에게 공동근저당권을 설정한 사실, ② 5층, 6층에 관하여 K에게 공동근저당권을 설정한 사실, ③ 5층, 6층에 관하여 피고 J에게 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었고, 위 가등기에 기초하여 피고 M 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실, ④ 7층에 관하여 피고 O에게 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었고, 위 가등기에 기초하여 피고 P 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실도 모두 알았다고 봄이 타당하다.

(3) 원고 승계참가인이 AW호의 등기기록을 최초 열람한 2013. 10. 2. 당시 AW호에는 앞서 본 피고 E조합 명의의 근저당권설정등기, 피고 F 등 명의의 공동근저당권설정등기와 함께, 수개의 가압류등기, 압류등기, 강제경매개시결정등기 등이 2013. 7.경부터 2013. 8.경 사이에 이루어졌다가 앞서 본 피고 O 명의의 소유권이전청구권가등기에 기초해 피고 P 앞으로 본등기가 마쳐짐에 따라 모두 직권말소되었음을 알 수 있는 기재가 있었다. 위 가압류등기에 기재된 청구금액의 합계만도 9,494,636,330원에 달하는 거액인바(BK 260,000,000원, BL 50,000,000원, BM 1,457,425,000원, 주식회사 BN 297,211,330원, BO 200,000,000원, AG 주식회사 800,000,000원, Y 6,430,000,000원), 위 등기들의 말소 내역에 비추어 원고 승계참가인은 T의 채무가 변제됨으로써 말소된 것이 아님을 알 수 있었다. 그리고 원고 승계참가인이 등기기록을 열람한 BG호, BH호에 관하여도 위와 같은 가압류등기, 압류등기들의 말소내역이 마찬가지로 존재한다.

여기에 ① 인천지방법원 BF 부동산 강제경매절차에서 위 기초 사실 1. 가.항 기재 각 정산금 채권에 기하여 원고 A가 2015. 7. 28., 원고 B가 2013. 8. 29. 각 유치권 권리신고서를 제출하였고, 위 강제경매절차에서 원고 A, B 모두 이해관계인으로서 매각결정기일통지서를 송달받은 점, ② 2015년 무렵 원고 A, B, C가 공동의 채권자단을 구성하여 유치권도 공동으로 행사하였고, 원고 B의 대표

BJ는 위 채권자단의 전체 총무를 맡기도 한 점, ③ 위 채권자단은 실제로 2015. 10.경부터 2016. 10.경까지 T로부터 일부 채권을 공동 추심하기도 한 점을 보태어 보면, 원고들 및 원고 승계참가인 모두 채무자인 T이 채무초과 상태에서 위 (2)항 기재와 같은 처분행위를 한 사실을 알았다고 봄이 타당하다.

나) 위 해당 사해행위의 취소를 구하는 이 사건 소가 위와 같이 원고들 및 원고 승계참가인이 취소원인을 안 2016. 10. 27.로부터 민법 제406조 제2항에서 정한 제척기간인 1년이 경과한 후인 2018. 5. 9. 제기되었음은 기록상 명백하다. 따라서 이 사건 소 중 ① 원고들, 원고 승계참가인의 피고 E조합에 대한 각 청구 중 BG호, BH호, AW호 관련 부분(별지7 순번 25, 30, 33), ② 원고들, 원고 승계참가인의 피고 F 등에 대한 각 청구 중 5층 내지 7층 관련 부분(별지3 순번 17 내지 29), ③ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 J에 대한 각 청구 중 5층, 6층 관련 부분(별지5 순번 2 내지 11), ④ 원고 A, B, 원고 승계참가인의 피고 S에 대한 각 청구 부분(별지6 순번 12 내지 31), ⑤ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 K(별지4 전체), L(별지6 순번 44 내지 53), M(별지5 순번 17 내지 26, 별지6 순번 2 내지 11), N(별지6 순번 38 내지 40), O(별지5 순번 27 내지 29), P(별지5 순번 30 내지 32, 별지6 순번 41 내지 43), Q(별지6 순번 54 내지 56), R(별지6 순번 57 내지 59)에 대한 각 청구 부분은 모두 부적법하다.

2) 피고 U의 본안전항변에 관한 판단 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 따르면 원고 B가 2015. 5.경부터 AH호에서 유치권을 행사한 사실을 인정할 수 있기는 하나, 위 사실만으로는 위 원고가 피고 U와 T 사이에 AU호, AV호에 관하여 매매계약이 체결된 사실 및 위 매매계약이 사해행위에 해당하는 사실을 알았다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 U의 본안전항변은 이유 없다.

마. 소결론

따라서 이 사건 소 중 부적법한 부분을 제외하면, ① 원고들, 원고 승계참가인의 피고 E조합에 대한 각 청구 중 BG호, BH호, AW호를 제외한 나머지 부분, ② 원고들, 원고 승계참가인의 피고 F 등에 대한 각 청구 중 1층 내지 4층에 관한 부분(별지3 순번 1 내지 16, 30 내지 33, 별지6 순번 1), ③ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 J에 대한 청구 중 AZ호에 관한 부분(별지5 순번 1, 12), ④ 원고들, 원고

승계참가인의 피고 U(별지5 순번 13, 13-1, 14, 14-1), V(별지5 순번 15, 16), W(별지6 순번 32 내지 34), X(별지6 순번 35 내지 37)에 대한 각 청구 부분만이 본안판단의 대상이 된다.

4. 원고들, 원고 승계참가인의 나머지 청구에 관한 본안판단

가. 원고 A의 각 청구에 관한 판단

원고 A는 2019. 10. 25. 원고 승계참가인에게 이 사건 소로 피고들을 상대로 청구한 사해행위취소 청구의 피보전채권을 전부 양도하였고, 2019. 10. 31. 위 채권양도사실을 통지하여 원고 승계참가인이 대항요건을 갖추었음은 앞서 기초 사실에서 살핀 바와 같으므로, 원고 A는 피고들에 대하여 사해행위의 취소 및 원상회복을 구할 피보전채권이 없게 되었다. 따라서 원고 A의 소 중 위 3.항과 같이 부적법하여 각하되어야 하는 부분을 제외하고, 위 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 원고 B의 각 청구에 관한 판단

1) 피고 S은 원고 B가 주장하는 피보전채권인 T에 대한 공사대금채권이 소멸하였다고 항변한다. 살피건대 을자 제24호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 피고 S은 원고 B에 대하여 가지는 450,000,000원의 금전채권을 청구채권으로 하여 원고 B의 T에 대한 기초 사실 가. 2). 다)항 기재 확정판결금 채권에 대하여 압류 및 전부명령을 신청하여 2020. 7. 14. 인천지방법원 부천지원 2020타채38073호로 채권압류 및 전부명령이 발령된 사실, 위 채권압류 및 전부명령 결정문이 2020. 7. 17. 제3채무자인 T에, 2020. 8. 7. 채무자인 원고 B에 각 송달되었고, 즉시항고 기간 내 즉시항고가 제기되지 않아 위 채권압류 및 전부명령이 확정된 사실을 인정할 수 있다. 따라서 원고 B가 주장하는 피보전채권은 위 확정된 채권압류 및 전부명령에 따라 피고 S에 이전되었으므로, 원고 B는 피고들에 대하여 사해행위의 취소 및 원상회복을 구할 피보전채권이 없게 되었다.

2) 이에 대하여 원고 B는, 건설사업자가 도급받은 건설공사의 도급금액 중 그 공사 및 하도급공사의 근로자에게 지급하여야 할 임금에 상당하는 금액은 압류할 수 없고(건설산업기본법 제88조 제1항), 위 확정판결금 채권 중, 원고 B가 T과 정산합의하여 지급받을 공사대금 240,000,000원에 원고 B와 T 간의 도급계약에 따른 도급금액 2,112,000,000원 중 위 계약에 포함된 공사원가계산서 상 노무비 467,959,140원에 해당하는 비율을 곱한 53,177,175원(= 240,000,000원 × 467,959,140원 /

2,112,000,000원)3) 및 이에 대하여 위 확정판결에 따라 인정되는 2013. 9. 1.부터 2020. 8. 6.까지의 지연이자 34,698,578원을 합한 87,875,753원은 원고 B가 수행한 공사의 근로자에게 지급하여야 할 임금 상당액이므로, 위 87,875,753원에 대한 압류 및 전부명령은 무효이어서, 원고 B의 위 금액 상당의 채권은 여전히 남아 있다고 주장한다.

그러나 건설산업기본법 제88조 및 같은 법 시행령 제84조에서 건설업자가 도급받은 건설공사의 도급금액 중 당해 공사의 근로자에게 지급하여야 할 임금에 상당하는 금액에 대하여 압류를 금지한 것은 근로자의 생존권을 최소한도로 보장하려는 헌법상의 사회보장적 요구에서 비롯된 것으로서 이에 대한 압류명령은 강행법규에 위반되어 무효라 할 것이지만, 같은 법 시행령 제84조 제1항, 제2항에서 압류가 금지되는 임금채권의 범위를 같은 법 소정의 건설공사의 도급금액 중 산출내역서에 기재된 임금을 합산한 것으로서 위 건설공사의 발주자(하도급의 경우에는 수급인을 포함)가 그 산정된 임금을 도급계약서 또는 하도급계약서에 명시한 금액에 국한됨을 분명히 하고 있는 이상 도급계약서 또는 하도급계약서에서 임금액 부분과 그 밖의 공사비 부분을 구분하지 아니함으로써 압류명령의 발령 당시 압류의 대상인 당해 공사대금채권 중에서 압류금지채권액이 얼마인지를 도급계약서 그 자체의 기재에 의하여 형식적·획일적으로 구분할 수 없는 경우에는 위 공사대금채권 전부에 대하여 압류금지의 효력이 미치지 아니한다(대법원 2005. 6. 24. 선고 2005다10173 판결 참조).

살피건대, T은 2012. 9. 13. AE과 사이에 이 사건 신축공사 중 Y의 미완성 공사 부분에 관하여 도급계약을 체결하였고, AE은 원고 B에 이 사건 신축공사 중 인테리어 공사를 하도급한 사실은 앞서 살핀 바와 같고, 갑 제94호증의 기재에 따르면, 원고 B와 T 간에 체결된 도급계약에 따른 도급금액은 2,112,000,000원이고, 위 도급계약서에 첨부된 공사원가계산서 상 노무비는 467,959,140원으로 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있기는 하다. 그러나, 원고 B는 2013년경 T과 사이에 2013. 7. 10. 기준으로 미지급된 공사대금을 240,000,000원으로 정산하기로 합의하였고, 위 정산합의에 따른 정산금의 지급을 구하는 소를 제기하여 기초 사실 가. 2). 다)항 기재 확정판결을 받은 사실은 앞서 살핀 바와 같은데, 위 정산합의서 상 미지급 공사대금 240,000,000원 중 노무비가 얼마인지를 특정할 수 있는 기재를 찾아볼 수 없는바, 피고 S이 위 판결이 확정된 정산금 채권에 대하여 압류 및

전부명령을 받은 이 사건에서, 압류의 대상인 당해 정산금 채권 중에서 압류금지채권액이 얼마인지를 정산합의서 그 자체의 기재에 의하여 형식적·확일적으로 구분할 수 없다고 봄이 타당하다. 따라서 위 법리에 비추어볼 때, 위 정산금 채권 전부에 대하여 압류금지의 효력이 미치지 아니하므로, 결국 원고 B의 위 주장은 이유 없다.

3) 따라서 원고 B의 소 중 위 3.항과 같이 부적법하여 각하되어야 하는 부분을 제외하고, 위 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 원고 C, 원고 승계참가인의 각 청구에 관한 판단

1) 원고 C의 피보전채권 시효소멸 항변에 관한 판단 피고 F 등은, 원고 C가 주장하는 피보전채권인 T에 대한 채권이 시효로 소멸하였으므로, 위 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없다고 항변한다[피고 F 등은 위 피보전채권 시효소멸에 따라 원고 C의 소가 부적법하게 된다고 본안전항변하나, 사해행위 취소소송에서 피보전채권의 존재는 소의 적법요건이 아니라 청구를 이유 있게 하는 요건사실이므로(대법원 2014. 10. 27. 선고 2014다41575 판결 참조), 위 시효소멸 항변은 본안의 항변에 해당한다].

살피건대, 원고 C가 피보전채권으로서 주장하는 채권은 공사대금 채권으로서 정산합의서(갑 제5호증)에 따를 때 그 변제기가 2013. 8. 30. 도래하였는데, 공사대금채권의 소멸시효기간은 3년이고(민법 제163조 제3호), 원고 C가 위 변제기로부터 3년이 경과하였음이 역수상 명백한 2018. 5. 9. 이 사건 소를 제기하였음이 기록상 명백하기는 하다. 그러나 한편, 갑 제86 내지 88호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, T이 원고 C를 비롯한 채권자들에 대한 공사대금채무의 이행으로서 원고 C가 포함된 채권단에 속한 BJ에게 2015. 10. 21.부터 2016. 10. 12.까지 합계 28,750,000원을 변제한 사실을 인정할 수 있는바, T은 채권단을 대표한 BJ에게 원고 C에 대한 공사대금의 원금 및 이자의 일부를 변제함으로써 묵시적으로 위 원고에 대한 채무를 승인하였다 할 것이어서, 이로써 위 공사대금채무의 소멸시효는 중단되었다 할 것이고(민법 제168조 제3호), 이 사건 소가 위 최종 변제일인 2016. 10. 12.로부터 3년 내에 제기되었음이 기록상 명백하다. 따라서 원고 C의 소멸시효 중단의 재항변은 이유 있고, 결국 피고 S의 소멸시효 항변은 이유 없다.

2) 피고 E조합에 대한 나머지 청구에 관한 판단 가) 피고 E조합과 T은 2013. 5. 10. 이 사건

집합건물에 관하여 별지7 기재와 같이 각 근저당권설정계약을 체결한 사실, 2013. 5. 10. 당시 T이 무자력인 사실은 앞서 1. 다. 1)항, 3. 라. 1). 가). (1)항에서 살핀 바와 같다.

나) 다음으로, 위 각 근저당권설정계약 당시 원고 C 및 원고 승계참가인의 피보전채권의 존재가 인정되는지 살핀다. 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 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 본 인정 사실에 따르면, T과 원고 A는 2013. 7. 10. 공사대금 정산합의를 하였고, 원고 B, C 역시 그 무렵 정산합의를 한 것으로 볼 수 있어 위 각 정산금 채권은 위 각 근저당권설정계약 체결 후에 발생하였다고 볼 수 있기는 하다. 그러나 앞서 본 인정 사실 및 변론 전체의 취지에 따르면, 원고 A와 T 사이의 공사도급계약은 2012. 9. 10. 체결되어 위 계약에 따라 원고 A가 공사를 계속 수행하였고, 원고 C도 2012. 9.경 T의 수급인인 AE로부터 공사를 하도급받아 이를 계속 수행한 사실을 인정할 수 있는바, 위 각 근저당권설정계약 당시 이미 위 각 정산금 채권 발생의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 앞서 살핀 바와 같이 T에 대한 원고 승계참가인의 정산금 371,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권, 원고 C의 정산금 89,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권은 모두 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

다) 나아가, 위 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당하는지 살피건대, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라 하더라도 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이나(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결, 대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조),

한편 자금난으로 사업을 계속 추진하기 어려운 상황에 처한 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무 변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라고 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 참조).

위 인정 사실에 앞서 든 증거들, 갑 제75호증, 을마 제1 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음 사실 및 사정들을 종합하면, T이 피고 E조합과 체결한 위 각 근저당권설정계약은 이 사건 사업 추진 내지 계속을 위해 신규자금을 융통받으면서 이루어진 담보권 설정행위로 사해행위에 해당하지 않는다고 봄이 옳다. 원고들이 제출한 증거들만으로는 위 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① T은 이 사건 사업 추진에 필요한 경비를 충당하기 위하여 2011. 2. 24. 당시 이 사건 토지의 수탁자인 AY의 수익권 증서를 담보로 제공하여 피고 E조합로부터 1,980,000,000원을 대출받았다.

② 이 사건 집합건물이 준공되자 T이 2013. 3.경 공사비용 정산과 분양 등 제반 비용에 사용할 목적으로 피고 E조합에 추가 대출을 요청하였고, E조합은 이 사건 집합건물에 대한 감정평가 등을 거쳐 2013. 5. 10. 위 각 근저당권설정계약을 체결한 후 채무자를 T보다 신용등급이 우수해 대출조건이 좋은 피고 J로 하여 4,860,000,000원의 대출을 T에 실행하여 주었다.

③ 한편 BP은 2012. 7. 11. 이 사건 집합건물에 채권최고액 2,000,000,000원의 공동근저당권설정등기를 마쳤었는데, T은 위 4,860,000,000원의 대출금으로 위 ①항의 기존 대출잔금 1,740,325,360원과 위 BP에 대한 채무 2,000,000,000원을 변제하였고 이에 따라 위 BP 명의의 공동근저당권설정등기가 2013. 5. 22. 말소되었다. 또한 나머지 대출금도 T의 지정에 따라 국세, 지방세로 납부되거나 일부 일반채권자들에게 지급된 것으로 보인다.

④ 2013. 5. 10. 당시 무자력 상태였던 T로서는 자금조달을 통하여 이 사건 사업을 계속 추진하여야만 기존 채무의 변제도 가능하였을 것으로 보인다.

라) 따라서 위 각 근저당권설정계약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없는바, 위 각 계약의 취소 및 원상회복으로서 가액배상을 구하는 원고 C, 원고 승계참가인의 피고 E조합에 대한 각 청구는 모두

이유 없다.

3) 피고 F 등에 대한 나머지 청구에 관한 판단 가) AZ호를 제외한 나머지 호실 관련 청구에 관한 판단

(1) 피고 F 등은 T과 2013. 5. 6.경, 피고 F 등이 T에 이 사건 신축공사 자금관리에 관한 AY과의 신탁계약 해지에 필요한 예치금 명목으로 1,200,000,000원을 대여하고, 원금 외 수익금 명목으로 150,000,000원을 반환받기로 하는 내용의 투자약정을 체결한 뒤 2013. 5. 13. 이 사건 투자원리금을 담보하기 위하여 AU, AV, AJ, AK 내지 AL호, 3층 내지 7층에 관하여 근저당권설정계약을 체결한 사실, 이어서 T은 피고 F 등에게 AU, AV, AJ, AK 내지 AL호에 관하여 별지3 목록 순번 1 내지 6번 기재 각 근저당권설정등기, 3층에 관하여 별지3 목록 순번 7 내지 11번 기재 공동근저당권설정등기, 4층에 관하여 별지3 목록 순번 12 내지 16번 기재 공동근저당권설정등기를 각각 마쳐주었고, 5층 내지 7층에 관하여도 각 공동근저당권설정등기를 마쳐준 사실, 피고 F 등은 2013. 5. 22. T에 375,000,000원을 추가로 빌려주었고, T은 같은 날 위 대여금에 대한 담보로 피고 F 등에게 BA, BB호에 관하여 2013. 5. 22.자 매매예약을 원인으로 하여 별지3 목록 순번 30, 32번 기재 각 소유권이전청구권가등기를 마쳐준 사실은 앞서 기초 사실에서 살핀 바와 같다.

(2) 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한, 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 하는바(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결 참조), 위 각 근저당권설정계약 체결 당시인 2013. 5. 13. 및 위 각 매매예약 체결 당시인 2013. 5. 22. T이 무자력인 사실은 앞서 3. 라. 1). 가). (1)항에서 살핀 바와 같고, 위 4. 다. 2). 나)항에서 살핀 대로 T에 대한 원고 승계참가인의 정산금 371,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권, 원고 C의 정산금 89,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권은 모두 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

(3) 나아가, 위 각 근저당권설정계약 및 위 각 매매예약이 사해행위에 해당하는지 살펴본다. 앞서 본 법리(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결)에 따라 위 인정 사실과 앞서 든 증거들, 을나 제12, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사실 또는 사정들을 살펴보면, 피고 F 등 명의의 위 각 근저당권설정계약 및 위 각 매매예약은 T이 이 사건 사업 추진 내지

계속을 위해 신규자금을 융통받으면서 이루어진 담보권 설정행위로 사해행위에 해당하지 않는다고 봄이 타당하다. 원고들이 제출한 증거들만으로는 위 각 근저당권설정계약 및 위 각 매매예약이 사해행위에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고 F 등이 2013. 5. 6.경 T에 1,200,000,000원을 대여하고, 이에 대한 담보로 AU, AV, AJ, AK 내지 AL호, 3층 내지 7층에 관하여 근저당권설정계약을 체결할 당시 사업부지 3필지(인천 서구 AA, AB, AC)가 AY에 담보신탁되어 있었던 상태였다. T이 피고 F 등으로부터 위 대여금을 조달받지 아니하였다면 AY과의 위 신탁계약이 해지되지 아니하여 이 사건 집합건물 분양사업 자체가 곤란한 상황이었던 것으로 보인다.

② 이후 T은 AY에 대한 추가 입금액 100,000,000원 및 주식회사 BQ(이하 'BQ'이라 한다) 명의의 선순위 근저당권 말소를 위한 275,000,000원 합계 375,000,000원의 추가 자금을 피고 F 등에게 요청하였고, 이에 따라 피고 F 등은 2013. 5. 22. 375,000,000원을 추가 대여하면서, 위 대여금을 담보하기 위하여 BA, BB호에 관하여 2013. 5. 22.자 매매예약을 원인으로 하여 각 소유권이전청구권가등기를 마쳤다. 그리고 같은 날 실제로 BQ 명의의 선순위 근저당권설정등기가 같은 날 해지를 원인으로 말소되었다. T이 위 추가 차용을 통해 위 선순위 근저당권을 말소하지 아니하였다면, T로서는 피고 E조합로부터 1순위 근저당권 설정을 전제로 자금을 차용하는 데 어려움이 있었을 것으로 보인다.

③ 2013. 5. 당시 무자력 상태였던 T로서는 자금조달을 통하여 이 사건 사업을 계속 추진하여야만 기존 채무의 변제도 가능하였을 것으로 보이고, 위와 같은 대여 경위 및 대여금 사용 경위, 사업 계속을 위한 신탁등기 및 선순위 근저당권의 말소 필요성 등을 고려할 때, 피고 F 등이 2013. 5. 6. 대여한 1,200,000,000원 및 2013. 5. 22. 대여한 375,000,000원 모두 이 사건 사업의 계속 추진을 위한 대여금이라고 봄이 타당하다.

(4) 따라서 위 각 근저당권설정계약 및 위 각 매매예약이 사해행위에 해당한다고 볼 수 없는바, 위 각 계약의 취소 및 원상회복으로서 가액배상을 구하는 원고 C, 원고 승계참가인의 피고 F 등에 대한 이 부분 청구는 모두 이유 없다.

나) AZ호 관련 청구에 관한 판단

(1) T은 2013. 6.경 피고 J, F 등과 사이에, 1층 전체에 BC를 입점시키기 위해 일단 피고 F 등 명의로 위 부동산들의 소유권을 모두 이전하고 BC와 임대차계약을 체결한 후 위 피고들이 가진 각 가등기의 피담보채무와 소유지분 등을 정산하기로 합의한 사실, 이에 따라 T은 2013. 7. 8. 피고 J 명의의 별지5 순번 1 기재 소유권이전청구권가등기에 기하여 위 피고에게 AZ호에 관하여 2013. 7. 5.자 매매계약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 12번 기재 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 피고 J는 같은 날 피고 F 등에게 AZ호에 관하여 2013. 7. 8.자 매매계약을 원인으로 하여 별지6 목록 순번 1 기재 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 '1. 기초 사실'에서 살펴보았다.

(2) 피고 J와 T 사이에 별지2 부동산 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매계약 및 위 부동산에 관하여 2013. 7. 5. 체결된 매매계약이 각 사해행위에 해당하고, T의 사해의사 및 수익자인 피고 J의 악의가 인정됨은 아래 4)항에서 살펴보는 바와 같은바, 피고 J로부터 AZ호를 전득한 피고 F 등의 악의는 추정된다. 그리고 피고 F 등이 제출한 증거들만으로는 AZ호의 전득자인 피고 F 등에 대한 위 악의 추정을 뒤집고 피고 F 등이 피고 J와 T 사이의 위 매매계약 및 매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 전득자였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 따라서 아래 4)항에서 살펴보는 바와 같이, 피고 J와 T 사이에 별지2 부동산 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매계약 및 위 부동산에 관하여 2013. 7. 5. 체결된 매매계약이 65,218,320원의 범위 내에서 각 사해행위로서 취소됨에 따라, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 피고 F 등은 피고 J와 공동하여 원고 C에게 12,373,295원, 원고 승계참가인에게 52,845,025원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4) 피고 J에 대한 AZ호 관련 청구에 관한 판단 가) 사해행위, 사해의사 및 피고 J의 악의

(1) 피고 J는 T에 대한 유류대금 채권자로, T에 1,509,906,110원을 투자하고, T의 이사로 등기된 후, 2013. 5. 15. T을 위하여 피고 E조합로부터 4,860,000,000원을 대출받아 주기도 한 사실, T은 피고 J의 유류대금 채권 잔액, 투자금 및 기여를 3,407,000,000원으로 정산하여 이를 변제할 것을 약정하고 2013. 5. 31. 피고 J에게 위 정산금 3,407,000,000원에 대한 담보로 AZ호에 관하여 같은

일자 매매예약을 등기원인으로 하여 별지5 순번 1 기재 소유권이전청구권가등기를 마쳐준 사실, 이후 위 피고는 2013. 7. 5. 위 가등기에 기하여 별지5 순번 12 기재 소유권이전등기를 마친 사실, 피고 J가 위 소유권이전청구권가등기를 마친 2013. 5. 31. 당시 T이 무자력인 사실은 기초사실과 3. 라.

1). 가). (1)항에서 살핀 바와 같다. 그리고 위 4. 다. 2). 나)항에서 살핀 대로, T에 대한 원고

승계참가인의 정산금 371,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권, 원고 C의 정산금

89,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 채권이 모두 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

(2) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정

채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이

채무자의 유일한 재산이 아니라 하더라도 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서

사해행위가 되는 것인바(대법원 2005. 11. 10. 선고 2004다7873 판결, 대법원 2007. 7. 12. 선고

2007다18218 판결 등 참조), 앞서 살핀 바에 따르면 T은 채무초과 상태에서 피고 J에 대하여 기존에

부담하고 있던 정산금 채무에 대한 담보조로 추가적인 자금 융통 없이 AZ호에 관하여 별지5 순번 1

기재 소유권이전청구권가등기를 마쳐준 것이므로, T이 피고 J에게 위 소유권이전청구권가등기 및

그에 기초한 소유권이전등기를 각 마쳐준 것은 특별한 사정이 없는 한 원고 C, 원고 승계참가인에

대한 관계에서 사해행위가 되고, T의 사해의사는 추정되며, 수익자인 피고 J의 악의도 추정된다.

(3) 따라서 피고 J와 T 사이에 AZ호에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약 및 위 부동산에 관하여

2013. 7. 5. 체결된 매매계약은 원고 C와 원고 승계참가인에 대한 사해행위에 해당하여, 아래

나)항에서 살펴보는 바와 같이 취소되어야 한다.

나) 사해행위 취소 및 원상회복의 방법·범위

(1) 관련 법리

어느 부동산의 매매계약이 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 매매계약을 취소하고 그

소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하지만, 그 사해행위가 저당권이 설정되어

있는 부동산에 관하여 당해 저당권자 이외의 자와의 사이에 이루어지고 그 후 변제 등으로

저당권설정등기가 말소된 때에는, 매매계약 전부를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은

당초 담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그

부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 그 매매계약의 일부 취소와 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐 부동산 자체의 회복을 구할 수는 없다(대법원 1996. 10. 29. 선고 96다23207 판결 참조). 따라서 사해행위의 목적인 부동산에 수 개의 저당권이 설정되어 있다가 사해행위 후 그 중 일부의 저당권만이 말소된 경우에도 사해행위의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법에 의할 수밖에 없을 것이고, 그 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소시인 사실심 변론종결시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 말소된 저당권의 피담보채권액과 말소되지 아니한 저당권의 피담보채권액을 모두 공제하여 산정하여야 한다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 참조).

(2) 구체적 판단

(가) 앞서 든 증거들, 갑 제47, 51, 165호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 2013. 5. 31. 당시 AZ호에 피고 E조합을 근저당권자로 한 채권최고액 293,670,000원의 근저당권설정등기, 피고 F 등을 근저당권자로 한 채권최고액 234,000,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었던 사실, ② 2013. 5. 31. 당시 피고 E조합 명의의 근저당권의 피담보채무액은 226,327,044원이었고, 피고 F 등 명의의 근저당권의 피담보채무액은 114,591,680원이었던 사실, ③ 2013. 7. 8. 피고 F 등 명의의 근저당권설정등기는 2013. 7. 5. 해지를 원인으로 말소된 사실을 인정할 수 있다. 위 인정 사실들을 앞서 본 법리에 비추어볼 때, 피고 J와 T 사이에 AZ호에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약 및 2013. 7. 5. 체결된 매매계약 전부를 취소하여 위 AZ호 자체의 회복을 명하는 것은 당초 공동담보로 되어 있지 아니하던 피고 F 등 명의의 근저당권 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 결국 변론종결일 현재를 기준으로 한 위 AZ호의 가액에서 피고 E조합, F 등 명의의 각 근저당권의 채권최고액을 한도로 한 근저당권 말소 또는 변론종결 당시 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 위 매매예약 및 매매계약의 일부 취소가 이루어져야 하고, 가액배상의 방법으로 원상회복이 이루어져야 한다.

(나) 이어서 사해행위 취소의 범위에 관하여 살핀다. 갑 제47, 165호증, 을마 제17호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 따르면, 피고 E조합의 AZ호 근저당권부 대출금은 225,900,000원이고, 2013. 5. 23.부터 같은 달 31일까지 대출금 약정이자 427,044원이며, 한편 2013. 6. 27. 기준 AZ호에

대한 감정평가액은 361,000,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 집합건물이 있는 인천 서구 AA 토지의 m²당 개별공시지가는 2013. 1. 1. 기준 1,900,000원에서 2021. 1. 1. 2,492,000원으로 상승한 사실은 공지의 사실이다. 위 인정 사실에 따르면 변론종결일 기준 AZ호에 대한 피고 E조합의 채권액은 350,255,164원[= 225,900,000원 + {225,900,000원 × 연 6.9%4) × (7 + 357/365, 대출실행일인 2013. 5. 22.부터 2021. 5. 13.까지), 원 미만 버림}]으로 채권최고액 293,670,000원을 초과함을 알 수 있고, 2013년의 위 감정평가액에 공시지가 상승률을 곱한 AZ호 가액은 473,480,000원(= 361,000,000원 × 2,492 / 1,900)으로, 달리 AZ호의 시가가 위 금액보다 낮다고 볼 만한 사정을 기록상 발견할 수 없는 이상 변론종결일 현재 AZ호의 시가는 473,480,000원이라고 봄이 타당하다. 위 시가 상당액에서 피고 E조합 명의의 근저당권의 채권최고액 293,670,000원, 피고 F 등 명의의 근저당권이 말소된 2013. 7. 8. 당시 피담보채무액 114,591,680원(2013. 5. 31. 당시 피담보채무액과 같은 금액이라고 추인할 수 있다)을 각 공제하면 65,218,320원이 된다. 따라서 피고 J와 T 사이에 AZ호에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약 및 2013. 7. 5. 체결된 매매계약은 각 65,218,320원의 범위 내에서 사해행위로서 취소되어야 한다.

(다) 한편 수인의 채권자가 공동으로 수익자에게 사해행위의 취소 및 원상회복을 청구하고 채권자들의 총채권액이 수익자가 배상하여야 할 가액을 초과하는 경우에는 수익자로 하여금 배상할 가액을 채권자들의 채무자에 대한 각 채권액의 비율에 따라 안분하여 지급하도록 함이 타당하고, 취소채권자의 피보전채권액은 사해행위 이후 사실심 변론종결일까지 발생한 이자나 지연손해금을 포함한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 참조). 앞서 살핀 T에 대한 채권 내역에 따르면, 원고 C의 피보전채권액은 원금 89,000,000원과 이에 대하여 2013. 9. 1.부터 2017. 12. 20.까지 연 6%, 2017. 12. 21.부터 변론종결일인 2021. 5. 13.까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금 68,300,794원[= 89,000,000원 × 연 6% × (4 + 111/365)년 + 89,000,000원 × 연 15% × (3 + 144/365)년, 원 미만 버림]을 합한 157,300,794원(= 89,000,000원 + 68,300,794원)이고, 원고 승계참가인의 피보전채권액은 원금 371,000,000원과 이에 대하여 2015. 12. 17.부터 변론종결일인 2021. 5. 13.까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금

300,814,931원[= 371,000,000원 × 연 15% × (5 + 148/365)년, 원 미만 버림]을 합한 671,814,931원(= 371,000,000원 + 300,814,931원)임이 계산상 명백하므로, 위 사해행위 취소 금액 65,218,320원을 위 각 피보전채권액에 비례하여 안분하면, 원고 C에 대한 가액배상액은 12,373,295원(= 65,218,320원 × 157,300,794원 / 829,115,725원, 원 미만 반올림), 원고 승계참가인에 대한 가액배상액은 52,845,025원(= 65,218,320원 × 671,814,931원 / 829,115,725원, 원 미만 반올림)이 된다.

따라서 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 피고 J는 원고 C에게 12,373,295원, 원고 승계참가인에게 52,845,025원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다(사해행위 취소 및 원상회복이 인정되는 범위가 원고 C 및 원고 승계참가인의 각 피보전채권액보다 적으므로, 각 피보전채권액을 넘어서 다른 채권자들의 피보전채권액까지 포함하여 원상회복을 구하는 원고 승계참가인의 주장에 대하여는 나아가 판단하지 아니한다).

5) 피고 U에 대한 청구에 관한 판단 가) 피고 U이 T과 사이에, 2011. 6. 3. AU호에 관하여 매매대금을 119,566,677원으로, 2011. 6. 24. AV호에 관하여 매매대금을 232,802,727원으로 하는 각 분양계약을 체결하고, 2012. 9. 28.까지 T에 분양대금을 모두 지급한 사실, T은 피고 U에게 AU, AV호에 관하여 2013. 5. 31.자 매매예약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 13, 14번 기재 각 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었고, 2015. 7. 31. 위 가등기에 기하여 위 피고에게 AU, AV호에 관하여 별지5 목록 순번 13-1, 14-1번 기재 각 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 위 기초 사실에서 살핀 바와 같다.

나) 따라서 피고 U이 AU호, AV호에 관하여 각 2013. 5. 31.자 매매예약을 원인으로 위 각 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 위 각 가등기에 기하여 위 각 소유권이전등기를 마치는 하였으나, 위 각 소유권이전청구권가등기 및 각 소유권이전등기의 실질적인 법률상 원인은 2011. 6. 3. 체결된 위 각 분양계약이라고 봄이 타당하다. 그렇다면 위 분양계약은 위 기초 사실 1. 가.항에서 살핀 바와 같이 원고 A가 이 사건 신축공사 중 전기공사를 하도급받아 수행하거나 원고 C가 AE로부터 이 사건 신축공사 중 닥트 공사를 하도급받아 수행하기 전에 체결된 것인바, 위 분양계약은

원고 C 및 원고 승계참가인이 각 사해행위의 취소 및 원상회복을 구하는 피보전채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하기 전에 있었던 것이므로, 위 분양계약이 그 후에 T에 대한 채권을 취득한 원고 C 및 원고 승계참가인에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 볼 수 없다. 따라서 원고 C, 원고 승계참가인의 피고 U에 대한 각 청구는 모두 이유 없다.

6) 피고 V에 대한 청구에 관한 판단 가) 피고 V은 2011. 6. 20. T과 사이에 BE호에 관하여 매매대금을 213,511,925원으로 하는 분양계약을 체결하고, AY에 2011. 6. 20.과 2012. 5. 11. 합계 120,000,000원을 지급하였으며, 2012. 12. 7. T에 나머지 잔금 93,551,925원 중 68,000,000원을 지급한 사실, 이후 T은 피고 V에게 BE호에 관하여 2013. 5. 31.자 매매예약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 15 기재 소유권이전청구권가등기를, 위 가등기에 기하여 2014. 1. 13.자 매매계약을 원인으로 하여 별지5 목록 순번 16 기재 소유권이전등기를 각 마쳐준 사실은 앞서 기초 사실에서 살핀 바와 같다.

나) 피고 V이 BE호에 관하여 2013. 5. 31.자 매매예약을 원인으로 위 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 위 가등기에 기하여 위 소유권이전등기를 마치는 하였으나, 위 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기의 실질적인 법률상 원인은 2011. 6. 20. 체결된 위 분양계약이라고 봄이 타당하다. 그렇다면 위 분양계약은 위 기초 사실 1. 가.항에서 살핀 바와 같이 원고 A가 이 사건 신축공사 중 전기공사를 하도급받아 수행하거나 원고 C가 AE로부터 이 사건 신축공사 중 닥트 공사를 하도급받아 수행하기 전에 체결된 것으로 원고 C 및 원고 승계참가인이 각 사해행위의 취소 및 원상회복을 구하는 피보전채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하기 전에 있었으므로, 위 분양계약이 그 후에 T에 대한 채권을 취득한 원고 C 및 원고 승계참가인에 대한 관계에서 사해행위가 된다고 볼 수 없다. 따라서 원고 C, 원고 승계참가인의 피고 V에 대한 각 청구는 모두 이유 없다.

7) 피고 W, X에 대한 각 청구에 관한 판단 가) AZ호 관련 청구에 관한 판단
피고 J와 T 사이에 AZ호에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매계약 및 위 부동산에 관하여 2013. 7. 5. 체결된 매매계약이 각 사해행위에 해당하는 점, T의 사해의사 및 수익자인 피고 J의 악의가 인정되는 점은 위 4)항에서 살핀 바와 같으므로, 피고 J 및 피고 F 등으로부터 AZ호를 전전 양수한 전득자인 피고 W, X의 악의 또한 추정된다.

이에 대하여 피고 W, X은 T의 위와 같은 AZ호 처분행위가 사해행위임을 알지 못하였다고 주장한다. 살피건대, 앞서 인정한 사실 및 을차 제3 내지 7호증의 기재에 따라 인정할 수 있는 다음 사정들을 종합하면, 피고 W, X은 2013. 9. 26. 피고 F 등으로부터 AZ호를 매수하여 전득할 당시 T과 피고 J사이에 AZ호에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약 및 2013. 7. 5. 체결된 매매계약이 각 사해행위임을 알지 못하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 W, X의 이 부분 선의 항변은 이유 있으므로, 결국 피고 W, X이 악의의 전득자임을 전제로 한 원고 C, 원고 승계참가인의 위 피고들에 대한 이 부분 각 청구는 모두 이유 없다.

① 피고 W, X은 본래 2012. 2. 27.경 T과 AZ호에 관하여 분양계약을 체결하고 중도금까지 전부 지급한 일반 수분양자에 불과하여 T의 채권채무관계에 관하여 알만한 위치에 있지 않았다.

② 피고 W는 위 AZ호에 관하여 피고 F 등에게로 소유권이전등기가 마쳐졌음을 안 직후 바로 부동산처분금지가처분 신청을 하여 가처분 등기를 마쳤다. 이에 피고 F 등은 피고 W, X에게 자신들 명의의 매매계약서 및 이들이 진정한 매매계약을 체결한 것처럼 가장하기 위해 실제로 매매대금 5억 원을 주고받은 것처럼 가장한 금융자료를 제시하였는바, 피고 W, X으로서는 T이 피고 F 등에게 BC 입점을 용이하게 하기 위해 자신들에게 분양했던 AZ호를 BA, BB호와 더불어 이중매매했다고 믿을 수밖에 없는 상황이었다.

③ 따라서 피고 X, W가 피고 F 등의 제의를 받아들여 이미 BC 입점 계약이 체결된 AZ호, BA, BB호를 함께 매수하고 T에 지급한 중도금 부분을 피고 F 등에게 지급할 매매대금에다 정산하기로 하였더라도, 이는 본래 AZ호의 수분양자로서 T에 이미 지급한 중도금을 원만히 정산받기 위해 T의 무리한 이중매매를 수인하는 부득이한 행위로서 납득할 수 있으며, 그렇다면 애초의 정상적인 수분양자였던 피고 X, W가 위 전득행위 당시 T이 채무초과상태에서 피고 J에게 AZ호에 관하여 가등기 및 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 일반채권자를 해하였음을 알았다고 보기는 어렵다.

나) BA, BB호 관련 청구에 관한 판단

T이 2013. 5. 22. 피고 F 등에게 BA, BB호에 관하여 같은 일자 매매예약을 원인으로 하여 별지3 목록 순번 30, 32번 기재 각 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었고, 위 각 가등기에 기하여 피고 F 등에게 BA, BB호에 관하여 별지3 목록 순번 31, 33번 기재 각 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 위

기초 사실에서 살핀 바와 같고, 위 각 소유권이전청구권가등기의 원인이 된 T과 피고 F 등 간에 2013. 5. 22. 체결된 각 매매예약이 사해행위에 해당하지 아니함은 위 3). 가)항에서 살핀 바와 같다. 따라서 위 각 매매예약이 사해행위에 해당함을 전제로 한 원고 C, 원고 승계참가인의 전득자인 피고 W, X에 대한 이 부분 각 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고 J와 T 사이에 AZ호에 관하여 2013. 5. 31. 체결된 매매예약 및 2013. 7. 5. 체결된 매매계약은 각 65,218,320원의 범위 내에서 사해행위로서 취소되어야 하고, 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 피고 J와 피고 F 등은 공동하여 원고 C에게 12,373,295원, 원고 승계참가인에게 52,845,025원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다(다만 원고 C와 원고 승계참가인은 가액배상 청구 부분에 대하여 가집행의 선고를 구하고 있으나, 가액배상의 청구는 사해행위취소의 효과 발생을 전제로 하는 이행청구로 그 이행기의 도래가 판결 확정 이후임이 명백하여 확정 전에 집행할 수 없으므로 가집행의 선고를 붙이지 않는다).

그리고 이 사건 소 중 부적법한 부분 및 위와 같이 인용되는 청구 부분을 제외한 나머지 부분 청구, 즉 ① 원고들, 원고 승계참가인의 피고 E조합에 대한 각 청구 중 BG호, BH호, AW호를 제외한 나머지 부분, ② 원고들, 원고 승계참가인의 피고 F 등에 대한 각 청구 중 BA, BB호, 2층 내지 4층에 관한 부분(별지3 순번 1 내지 16, 30 내지 33), ③ 원고 A, B의 피고 F 등, J에 대한 각 청구 중 AZ호 관련 부분(별지5 순번 1, 12, 별지6 순번 1) 및 원고 C, 원고 승계참가인의 피고 F 등, J에 대한 AZ호 관련 각 청구 중 나머지 부분(별지5 순번 1, 12, 별지6 순번 1 중 각 일부), ④ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 U(별지5 순번 13, 13-1, 14, 14-1), V(별지5 순번 15, 16), W(별지6 순번 32 내지 34), X(별지6 순번 35 내지 37)에 대한 각 청구 부분은 모두 이유 없다.

5. 결론

이 사건 소 중 ① 원고들, 원고 승계참가인의 피고 E조합에 대한 각 청구 중 별지2 부동산 목록 제25, 30, 33항 기재 각 부동산에 관한 별지7 순번 25, 30, 33 계약에 관한 부분, ② 원고들, 원고 승계참가인의 피고 F 등에 대한 각 청구 중 별지2 부동산 목록 제23 내지 35항 기재 각 부동산에 관한

별지3 순번 17 내지 29 계약에 관한 부분, ③ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 J에 대한 각 청구 중 별지2 부동산 목록 제23 내지 32항 기재 각 부동산에 관한 별지5 순번 2 내지 11 계약에 관한 부분, ④ 원고들, 원고 승계참가인의 피고 K, L, M, N, O, P, Q, R에 대한 각 청구 부분, ⑤ 원고 A, B, 원고 승계참가인의 피고 S에 대한 각 청구 부분은 모두 부적법하므로 이를 각하하고, 원고 C, 원고 승계참가인의 피고 J, F 등에 대한 각 청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며, 원고들, 원고 승계참가인의 피고 E조합, F 등, J에 대한 각 나머지 청구 및 피고 U, V, W, X에 대한 각 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤도근

판사이승연

판사김동호

별지

- 1) 2020. 11. 20.자 청구취지 변경신청서의 별지 4(이 판결문 별지 7과 같다) 순번 13 내지 32까지에는 근저당권설정계약이라고 기재되어 있으나, 근저당권설정계약의 오기임이 명백하므로 이를 정정한다.
- 2) 2020. 11. 20.자 청구취지 변경신청서에 '2015. 6. 3.'으로 되어 있으나, '2011. 6. 3.'의 오기임이 명백하므로 이를 정정한다.
- 3) 이후 원고 B는 노무비가 차지하는 비율을 백분율(소수점 둘째자리 미만 버림)로 환산하여 계산한 금액인 53,176,800원을 압류금지채권 금액으로 주장하기도 하였으나, 전체적인 주장의 요지는 동일하다.
- 4) 2013. 5. 22.부터 2013. 5. 31.까지 피고 조합의 피담보채무 내역(을마 제17호증)을 토대로 계산한 연 이자율 6.90% [= (427,044원 / 10일 × 365일) / 원금 225,900,000원 × 100%]이다.