

청주지방법원 2021. 7. 14 선고 2019가합12760, 2019가합12777(병합) 판결

[사해행위취소 · 사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 서평 담당변호사 최정은

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. 주식회사 F

피고들 소송대리인 변호사 배바로니

변론 종결2021. 6. 9.

판결 선고2021. 7. 14.

주 문

1. 피고 주식회사 F와 G 주식회사 사이에 별지 목록 제1항 내지 제3항 기재 각 토지에 관하여, 2019. 4. 23. 체결된 매매계약을 133,163,052원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고 주식회사 F은 원고에게 133,163,052원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 B, C, D, E에 대한 각 청구 및 피고 주식회사 F에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B, C, D, E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 F 사이에 생긴 부분의 7/10은 원고가 나머지는 피고 주식회사 F이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 제4항 내지 제6항 기재 각 토지에 관하여, G 주식회사와 피고 B, 피고 C, 피고 D, 피고 E 사이에 2018. 8. 6. 체결한 매매계약을 280,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고 B, 피고 C, 피고 D, 피고 E는 공동하여 원고에게 280,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 별지 목록 제1항 내지 제3항 기재 각 토지에 관하여, G 주식회사와 피고 주식회사 F 사이에 2019. 4. 23. 체결한 매매계약을 372,213,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고 주식회사 F은 원고에게 372,213,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 G 주식회사에 대한 채권

- 1) 원고는 2016. 8. 22. H 주식회사(변경 후 상호 : I 주식회사, 이하 'H'이라 한다)와 충북 J 일대 지상에 K 지역주택조합 홍보관 건립공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 대하여 공사대금을 5억 5,000만 원(부가가치세 포함)으로 정하여 공사도급계약을 체결하였고, G 주식회사(이하 'G'이라 한다)는 같은 날 H의 공사대금채무를 연대보증하였다.
- 2) 원고는 2016. 10. 14. 공사를 완료하였으나, H은 공사대금 지급기한까지 공사대금 중 5억 4,230만 원(이하 '이 사건 공사대금'이라 한다)을 지급하지 못하였다. 원고는 2018. 9. 12. H과 G을 상대로 서울동부지방법원 2018가합110644호로 이 사건 공사대금 5억 4,230만 원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하여 2018. 11. 23. 'H과 G은 연대하여 원고에게 5억 4,230만 원 및 이에 대하여 2017. 2. 15.부터 2018. 9. 28.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 내용의 무변론 승소 판결을 받았고, 2019. 1. 1. 위 판결이 그대로 확정되었다.

나. G의 피고 B, C, D, E에 대한 재산처분

1) G은 2018. 8. 6. 피고 B, C, D, E(이하 '피고 B 등'이라 한다)와 G 소유의 별지 목록 제4항 내지 제6항 기재 각 토지(이하 '이 사건 1 토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 9억 5,000만 원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 1 매매계약'이라 한다)을 체결1) 하였고, 피고 B 등은 같은 날 이 사건 1 토지의 각 1/4 지분에 관하여 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 1 매매계약 당시 G의 재산현황은 아래 표 기재와 같다.

적극 재산	충북 보은군 이리(이하 지번만 표시한다, 이하 같다) J 답 1,686㎡ ²) 2019. 2. 12. 답 325㎡가 분할되어 R에 이기되고, 2019. 11. 1. 답 435㎡가 분할되어 AC에 이기되었다.	1,862,529,950	이 사건 1 매매계약 체결일에 가까운 시점의 가액인, ① 2019. 2. 12. 분할 후 J, P, Q 토지인 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 토지(이하 '이 사건 2 토지'라 한다)에 관한 아래 이 사건 2 매매계약의 매매대금 1,515,000,000원과 분할 된 토지인 R, S, T, U(이하 '이 사건 수용토지'라 한다)에 관한 2019. 4. 29.자 공공용지 취득협의 보상금 347,529,950원, 합계 1,862,529,950원
P 답 1,329㎡ ³) 2019. 2. 19. 답 13㎡가 분할되어 S에, 답 22㎡가 분할되어 T에 각 이기되고, 2019. 11. 1. 답 27㎡가 분할되어 AD에, 답 26㎡가 분할되어 AE에 각 이기되었다.			
Q 답 3,015㎡ ⁴) 2019. 2. 12. 답 659㎡가 분할되어 U에 이기되고, 2019. 11. 1. 답 281㎡가 분할되어 AF에 이기되었다.			
M 답 2,923㎡ ⁵) 2019. 2. 12.	950,000,000	이 사건 1 매매계약의 매매대금	

적극 재산	충북 보은군 이리(이하 지번만 표시한다, 이하 같다) J 답 1,686㎡ ²) 2019. 2. 12. 답 325㎡가 분할되어 R에 이기되고, 2019. 11. 1. 답 435㎡가 분할되어 AC에 이기되었다.	1,862,529,950	이 사건 1 매매계약 체결일에 가까운 시점의 가액인, ① 2019. 2. 12. 분할 후 J, P, Q 토지인 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 토지(이하 '이 사건 2 토지'라 한다)에 관한 아래 이 사건 2 매매계약의 매매대금 1,515,000,000원과 분할 된 토지인 R, S, T, U(이하 '이 사건 수용토지'라 한다)에 관한 2019. 4. 29.자 공공용지 취득협의 보상금 347,529,950원, 합계 1,862,529,950원
답 363㎡가 분할되어 L에 이기되고, 2019. 7. 2. 나머지 답 전부가 AG에 합병되어 이기되었다.N 답 42㎡ ²			
청주시 청원구 V, W에 있는 X 건물 Y호	45,352,000	국토교통부 실거래가 거래내역(갑 제10호증)상의 다른 호수의 2018년도 10월, 11월 거래가액을 평균한 금액 137,000,000원에서 2020. 2. 6.자 이 법원의 Z조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과 위 Y호에 설정된 각 2015. 2. 5.자 근저당권의 피담보채권액 91,648,000원을 공제한 나머지 금액6) 청주시 청원구 V, W에 있는 X건물 Y호의 경우, 같은 X건물 AH호를 공동담보로 하여 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기도 경료가 되어 있다. 위 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기의 채권최고액은 195,000,000원으로서 이를 고려하면, 위 X건물 Y호의 일반채권자들에 대한 담보가치는 거의 없을 것으로 보여진다. 다만, 위 근저당권의 실제 피담보채무액을 명확하게 알 수 없고, 원고도 이를 G의 적극재산을 산정하는데 반영하고 있지 아니하므로(2020. 4. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 참조), 이를 제외하고 산정하였다.	
합계	2,857,881,950		
소극 재산	AA조합에 대한 2016. 7. 27.자 대출계약에 따른 대출원리금 채무	2,614,508,415	2020. 1. 9.자 이 법원의 AA조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과
원고에 대한 공사대금 연대보증채무	622,233,534	542,300,000원과 이에 대한 지연손해금 79,933,534원7) 2017. 2. 15.부터 2018. 8. 6.까지의 연 10%의 비율로 계산한 지연손해금 79,933,534원[= 542,300,000원 × (1 + 173/365) × 10%] 합계 622,233,534원	
주식회사 AB의 가압류청구금액	264,000,000	청주지방법원 2016카단2409 가압류결정	

적극 재산	충북 보은군 이리(이하 지번만 표시한다, 이하 같다) J 답 1,686㎡ ²) 2019. 2. 12. 답 325㎡가 분할되어 R에 이기되고, 2019. 11. 1. 답 435㎡가 분할되어 AC에 이기되었다.	1,862,529,950	이 사건 1 매매계약 체결일에 가까운 시점의 가액인, ① 2019. 2. 12. 분할 후 J, P, Q 토지인 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 토지(이하 '이 사건 2 토지'라 한다)에 관한 아래 이 사건 2 매매계약의 매매대금 1,515,000,000원과 분할 된 토지인 R, S, T, U(이하 '이 사건 수용토지'라 한다)에 관한 2019. 4. 29.자 공공용지 취득협의 보상금 347,529,950원, 합계 1,862,529,950원
양승구의 가압류청구금액	121,275,000	청주지방법원 2018카단1923 가압류결정	
합계	3,622,016,949		

다. G의 피고 주식회사 F에 대한 재산처분

1) G은 2019. 4. 23. 피고 주식회사 F(이하 '피고 회사'라 한다)과 G 소유의 별지 목록 제1항 내지 제3항 기재 각 토지(이하 '이 사건 2 토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 1,515,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 2 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 회사는 2019. 4. 30. 이 사건 2 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 2 매매계약 당시 G의 재산현황은 아래 표 기재와 같다.

적극 재산	분할 후 J 답 1,361m ² 8) 2019. 11. 1. 답 435m ² 가 분할되어 AC에 이기되었다.분할 후 P 답 1,294m ² 9) 2019. 11. 1. 답 27m ² 가 분할되어 AD에, 답 26m ² 가 분할되어 AE에 각 이기되었다.분할 후 Q 답 2,356m ² 10) 2019. 11. 1. 답 281m ² 가 분할되어 AF에 이기되었다.	1,515,000,000	이 사건 2 매매계약의 매매대금
J에서 분할된 R 답 325m ² P에서 분할 된 S 답 13m ² P에서 분할 된 T 답 22m ² Q에서 분할된 U 답 659m ²	347,529,950	이 사건 2 매매계약 체결일에 가까운 2019. 4. 29.자 이 사건 수용토지에 대한 공공용지 취득협의 보상금 347,529,950원	
청주시 청원구 V, W에 있는 X 건물 Y호	46,779,200	국토교통부 실거래가 거래내역(갑 제10호증)상의 다른 호수의 2018년도 10월, 11월 거래가액을 평균한 금액 139,000,000원에서 2020. 2. 6.자 이 법원의 Z조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과 위 Y호에 설정된 각 2015. 2. 5.자 근저당권의 피담보채권액 92,220,800원을 공제한 나머지 금액11) 청주시 청원구 V, W에 있는 X건물 Y호의 경우, 같은 X건물 AH호를 공동담보로 하여 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기도 경료가 되어 있다. 위 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기의 채권최고액은 195,000,000원으로서 이를 고려하면, 위 X건물 Y호의 일반채권자들에 대한 담보가치는 거의 없을 것으로 보여진다. 다만, 위 근저당권의 실제 피담보채무액을 명확하게 알 수 없고, 원고도 이를 G의 적극재산을 산정하는데 반영하고 있지 아니하므로(2020. 4. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 참조), 이를 제외하고 산정하였다.	
합계	1,909,309,150		
소극 재산	AA조합에 대한 2016. 7. 27.자 대출계약에 따른 대출원리금 채무	1,297,820,580	2020. 1. 9.자 이 법원의 AA조합에 대한 금융거래정보제출명령 결과
원고에 대한 공사대금 연대보증채무	676,240,671	542,300,000원과 이에 대한 지연손해금 133,940,671원12) 2017. 2. 15.부터 2018. 9. 28.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 2019. 4. 23.까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금 133,940,671원[= 542,300,000 × (1 + 226/365) × 10% + 542,300,000 × 207/365 × 15%] 합계 676,240,671원	

적극 재산	분할 후 J 답 1,361m ² 8) 2019. 11. 1. 답 435m ² 가 분할되어 AC에 이기되었다.분할 후 P 답 1,294m ² 9) 2019. 11. 1. 답 27m ² 가 분할되어 AD에, 답 26m ² 가 분할되어 AE에 각 이기되었다.분할 후 Q 답 2,356m ² 10) 2019. 11. 1. 답 281m ² 가 분할되어 AF에 이기되었다.	1,515,000,000	이 사건 2 매매계약의 매매대금
피고 C, D에 대한 2018. 10. 24.자 차용금채무	400,000,000	을 제5, 6호증	
합계	2,374,061,251		

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 19호증, 을 제2 내지 11호증(가지 번호 있는 것은 각
가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 2020. 1. 3.자 시은행 AJ센터, 2020. 1. 9.자
AA조합, 2020. 2. 6.자 Z조합에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 G에 대하여 이 사건 공사대금 채권이 있다. 채무초과 상태에 있었던 G이 이 사건 1
매매계약과 이 사건 2 매매계약을 통해 이 사건 1 토지 및 이 사건 2 토지를 매도한 것은 각
사해행위에 해당하며, 피고들은 그 사해성을 인식하고 있었다. 따라서 이 사건 1 매매계약과 이 사건
2 매매계약을 각 취소되어야 하고, 피고들은 가액배상 방법에 의한 원상회복을 하여야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 한 때에는 채권자는 그 취소 및
원상회복을 법원에 청구할 수 있다. 그러나 그 행위로 인하여 이익을 받을 자나 전득한 자가 그 행위

당시에 채권자를 해함을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다(민법 제406조 제1항). 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는, 그 행위들을 하나의 행위로 보아야 할 특별한 사정이 없는 한, 일련의 행위를 일괄하여 그 전체의 사해성 여부를 판단할 것이 아니라 각 행위마다 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 한다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다23857 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 피고 B 등에 대한 청구에 관한 판단 가) G은 채무초과 상태에서 이 사건 1 토지를 피고 B 등에게 매도하였고 이로 인하여 일반채권자들의 공동담보 부족상태의 심화를 초래하였으므로 이는 사해행위에 해당하고, 특별한 사정이 없는 한 수익자인 피고 B 등의 악의는 추정된다.

나) 그러나 위 인정사실과 각 증거, 갑 제12 내지 18호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 각 사정들을 종합하면, 피고 B 등은 선의의 수익자로 봄이 상당하다.

① 피고 B 등은 이 사건 1 매매계약의 체결 과정에서 G 및 그 대표이사인 AK를 처음 알게 되었고, 그 이전에는 G과 거래행위를 한 사실이 없는 등 G과 어떤 특수한 관계에 있지 아니하므로 이 사건 1 매매계약 체결 당시 G의 자산상태나 신용상태를 잘 알고 있었다고 보기 어렵다.

② 원고는 2018. 9. 12.경 G을 상대로 이 사건 공사대금을 청구하는 소송을 서울동부지방법원에 제기(서울동부지방법원 2018가합110644호)하였는데 그 제기시점은 이 사건 1 매매계약 체결일 이후로서 피고 B 등은 그 체결 당시 원고가 이 사건 공사대금 채권을 변제받지 못하였다는 점을 알 수 없었을 것으로 보인다.

③ 이 사건 1 매매계약의 대금 9억 5,000만 원은 AL은행의 2018. 8. 1.자 통합감정평가표상 감정평가에 따른 것으로서 시가에 미달하는 가격이 아니고, 피고 B 등은 위 매매대금 전액을 G에 지급하였는바, 이는 통상적인 거래형태로 보인다.

④ 피고 C은 부동산 개발 등을 영위하는 주식회사 AM의 공동대표이사이고, 피고 D는 건축공사 등을 영위하는 AN 주식회사의 대표이사로서 이 사건 1 토지 주변에 아파트 등을 건설하여 분양한 적이

있는바, 이 사건 1 토지를 활용하여 오피스텔이나 마트와 같은 시설이 없는 충북 보은군에 해당 시설을 건축할 계획이었다는 설명도 일응 수긍이 된다.

다) 따라서 G과 피고 B 등 사이의 이 사건 1 매매계약은 사해행위를 이유로 취소할 수 없다 할 것이어서, 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단 가) 피보전채권의 존재

G이 피고 회사와 이 사건 2 매매계약을 체결한 2019. 4. 23.경 원고는 G에게 이 사건 공사대금 및 그 지연손해금 채권을 가지고 있었던 사실은 위 기초사실에서 살펴본 바와 같다. 따라서 위 공사대금 및 그 지연손해금 채권은 피보전채권이 된다.

나) 사해행위 및 사해의사의 존재

(1) G이 2019. 4. 23. 피고 회사와 이 사건 2 매매계약을 체결할 당시 G의 적극재산은 합계 1,909,309,150원이고, 소극재산은 합계 2,374,061,251원으로서 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태였음은 위 기초사실에서 살펴본 바와 같다. 따라서 G과 피고 회사 사이에 이 사건 2 매매계약의 체결로 인하여 G의 일반채권자들에 대한 공동담보 부족상태가 심화되었으므로 이는 사해행위에 해당한다. 그리고 위에서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, G은 원고로부터 이 사건 공사대금의 변제를 독촉 받아왔고, 그 변제를 위하여 원고와 함께 변제계획안 등을 작성한 사실을 인정할 수 있으며, 원고가 G 등을 상대로 이 사건 공사대금의 지급을 구하는 소(서울동부지방법원 2018가합110644호)를 제기하여 무변론 승소 판결을 받은 사실은 위 기초사실에서 살펴본 것과 같은바, G은 이 사건 2 매매계약 체결시 원고 등 일반채권자들에 대한 공동담보의 부족상태가 심화되어 그 채권자들의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없다는 사실을 인식하였을 것으로 보인다. 따라서 피고 G의 사해의사는 인정되고, G의 사해의사가 인정되는 이상 사해행위의 수익자인 피고 회사의 악의는 추정된다.

(2) 이에 대하여 피고 회사는 이 사건 2 매매계약에 따른 매매대금 중 피고 회사의 대표이사와 사내인사인 피고 C과 D가 G에 대해 가지고 있던 대여금 채권을 제외한 모든 매매대금을 지급하였고, 이 사건 2 토지의 매매대금의 산정도 시세와 비교하여 적정한 수준으로 정하였으므로 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있고, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위나 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 비추어 합리적으로 판단해야 하며(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결), 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 아니된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조). 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사정들을 인정할 수 있는바, 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고 회사에 대한 악의 추정을 반복하여 피고 회사가 이 사건 2 매매계약 당시 선의였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 회사의 이 부분 항변은 이유 없다.

① 원고는 2019. 4. 17.경 피고 B 등을 상대로 이 사건 1 매매계약의 취소를 구하는 사해행위취소의 소(서울동부지방법원 2019가합104530호)를 제기하였고, 그 소장 부분은 2019. 4. 24.경 피고 B 등에게 송달되었다. 이 사건 2 매매계약은 2019. 4. 23. 체결되었는데, 이 사건 2 매매계약의 대금은 2019. 4. 30.경과 2019. 5. 10.경에 나누어 지급이 되었다. 따라서 피고 회사의 대표이사인 피고 C와 사내이사인 D는 이 사건 2 매매계약의 매매대금을 지급하기 전에 이 사건 1 매매계약과 관련한 사해행위 취소의 소가 제기된 것을 알았음에도 아무런 조치를 취하지 않고 그대로 매매대금을 지급하였는바 이는 이례적이다.

② 피고들은 피고 C와 D가 2018. 10. 24. G에 대여한 4억 원의 변제를 받기 위해 이 사건 2 토지를 매수하였다고 진술(2019. 10. 15.자 준비서면 참조)하였는바, 이 사건 2 매매계약 체결당시 G이 일반채권자들의 채무를 변제하기에 자력이 부족하다는 사실을 알았던 것으로 보이고, 피고 C, D의 G에 대한 채권을 다른 일반채권자들보다 먼저 확보하려 했던 것으로 보인다.

③ 이 사건 2 매매계약의 대금은 그 계약서상 지급일자와 다르게 지급되었다. 그리고 그 지급일자도

2019. 4. 30.경에 1,298,820,266원을 지급한 후 이 사건 2 토지에 관하여 피고 회사 명의의 소유권이전등기를 완료한 후, 2019. 5. 10.경에 130,000,000원을 추가로 지급하여 잔금의 지급 완료 전에 소유권이전등기가 먼저 경료되었는바, 이는 통상적이지 아니하다.

다) 사해행위의 취소 및 원상회복

(1) 원상회복의 방법

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되어, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319 판결 등 참조). 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 등 참조). 그리고 공동저당권이 설정되어 있는 수개의 부동산 중 일부가 양도된 경우 양도된 경우 양도된 부동산에서 공제하여야 할 피담보채권 금액은 민법 제369조의 취지에 비추어 공동저당의 목적이 된 각 부동산의 가액에 비례하여 안분하는 방법으로 산정되어야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조).

(2) 구체적 판단

(가) 위에서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 2 토지에는 이 사건 2 매매계약 체결 당시 ① 근저당권자 AA조합, 채권최고액 1,550,000,000원으로 하는 2016. 7. 27.자 근저당권설정등기(이하 '2016. 7. 27.자 근저당권'이라 한다)와 ② 근저당권자 피고 C, D, 채권최고액 550,000,000원으로 하는 2018. 10. 26.자 근저당권설정등기(이하 '2018. 10. 26.자

근저당권'이라 한다)가 각 설정되어 있었는데, 위 2016. 7. 27.자 근저당권과 2018. 10. 26.자 근저당권은 이 사건 2 매매계약 체결 후인 2019. 4. 30. 각 말소되었다. 따라서 이 사건 매매계약의 사해행위 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어짐이 상당하다. 그리고 위 각 근저당권 등기는 이 사건 2 토지와 이 사건 수용토지를 공동담보로 하고 있었으므로 이 사건 2 토지에서 공제되어야 할 피담보채권액은 공동저당의 목적이 된 각 부동산의 가액에 비례하여 안분하는 방법으로 산정한다.

(나) 사해행위 소송에서 당해 재산의 시가는 반드시 감정가, 낙찰가, 공시지가, 과세표준액 중 특정한 어느 하나에 의하여 결정하여야 한다는 일반적 법리가 있는 것은 아니고, 당해 소송에서 양 당사자가 제출한 증거에 의하여 인정되는 제반 사정에 비추어 여러 가격 자료 중 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격에 의하여 결정하여야 할 것이다(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다8615 판결 참조). 위에서 살펴본 것과 같이 이 사건 2 매매계약의 매매대금은 1,515,000,000원이므로 이 사건 변론종결일에 가까운 2019. 4. 23. 기준 이 사건 2 토지의 시가는 1,515,000,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 부동산의 변론종결일 기준 가액도 같을 것으로 추인된다(한편, 원고는 이 사건 수용토지의 수용금액이 3.3㎡당 110만 원 정도이므로 이 사건 2 토지의 시가 역시 3.3㎡당 110만 원으로 산정하여야 한다고 주장하나 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다). 그리고 이 사건 수용토지는 347,529,950원에 공공용지 협의취득 되었으므로 이 사건 변론종결일에 가까운 2019. 4. 30. 기준 이 사건 수용토지의 시가는 347,529,950원인 사실이 인정되고 이 사건 변론종결일 기준 가액도 같은 것으로 추인된다.

(다) 위에서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2016. 7. 27.자 근저당권은 2019. 4. 30.경 말소되었는데 그 당시 AA조합에 1,298,820,266원을 지급하였는바, 그 금액이 피담보채권액이 된다. 한편, 피고 C, D의 근저당권의 피담보채권액이 400,000,000원인 사실은 위 기초사실에서 살펴본 것과 같다.

이에 따라 2016. 7. 27.자 근저당권과 2018. 10. 26.자 근저당권의 이 사건 2 토지에 대한 각 피담보채권액을 살펴보면, ① AA조합의 근저당권의 피담보채권액은 1,056,473,053원 $\{= 1,298,820,266원 \times 1,515,000,000원 / (1,515,000,000 + 347,529,950원)\}$ 이고, ② 피고 C,

D의 근저당권의 피담보채권액은 325,363,895원 $\times$ 400,000,000원 / (1,515,000,000 + 347,529,950원)}이므로, 이 사건 2 토지의 가액에서 위 각 금액이 공제되어야 한다.

(라) 위 인정사실들을 종합하면, 이 사건 2 토지의 일반채권자들에 대한 공동담보가액은 133,163,052원(= 1,515,000,000원 - 1,056,473,053원 - 325,363,895원)이고, 이는 원고의 피보전채권액 보다 적다.

(마) 따라서 이 사건 2 매매계약은 이 사건 변론종결이 현재 원고의 피보전채권액과 이 사건 부동산의 일반채권자들에 대한 공동담보가액 중 적은 금액인 133,163,052원을 한도로 사해행위가 성립되어 그 범위 내에서 취소되어야 하는바, 피고는 원고에게 원상회복에 갈음한 가액배상으로 133,163,052원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B 등에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고 회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사도형석

판사조경진

판사조수민

별지

1) 이 사건 1 매매계약 체결 당시 별지 목록 기재 5항 토지 L 답 363m²는 M 토지에서 분할되기 전이었기 때문에 이 사건 1 매매계약서에는 매매목적물이 M 답 2,932m² 및 N 답 42m²로 기재되어있다. M 답 2,932m² 토지는 이 사건 1 매매계약 체결 이후인 2019. 2. 12.경 별지 목록 기재 제4항과 제5항 토지로 분할되었다.

2) 2019. 2. 12. 답 325m²가 분할되어 R에 이기되고, 2019. 11. 1. 답 435m²가 분할되어 AC에

이기되었다.

3) 2019. 2. 19. 답 13㎡가 분할되어 S에, 답 22㎡가 분할되어 T에 각 이기되고, 2019. 11. 1. 답 27㎡가 분할되어 AD에, 답 26㎡가 분할되어 AE에 각 이기되었다.

4) 2019. 2. 12. 답 659㎡가 분할되어 U에 이기되고, 2019. 11. 1. 답 281㎡가 분할되어 AF에 이기되었다.

5) 2019. 2. 12. 답 363㎡가 분할되어 L에 이기되고, 2019. 7. 2. 나머지 답 전부가 AG에 합병되어 이기되었다.

6) 청주시 청원구 V, W에 있는 X건물 Y호의 경우, 같은 X건물 AH호를 공동담보로 하여 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기도 경료가 되어 있다. 위 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기의 채권최고액은 195,000,000원으로서 이를 고려하면, 위 X건물 Y호의 일반채권자들에 대한 담보가치는 거의 없을 것으로 보여진다. 다만, 위 근저당권의 실제 피담보채무액을 명확하게 알 수 없고, 원고도 이를 G의 적극재산을 산정하는데 반영하고 있지 아니하므로(2020. 4. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 참조), 이를 제외하고 산정하였다.

7) 2017. 2. 15.부터 2018. 8. 6.까지의 연 10%의 비율로 계산한 지연손해금 79,933,534원[= 542,300,000원 × (1 + 173/365) × 10%]

8) 2019. 11. 1. 답 435㎡가 분할되어 AC에 이기되었다.

9) 2019. 11. 1. 답 27㎡가 분할되어 AD에, 답 26㎡가 분할되어 AE에 각 이기되었다.

10) 2019. 11. 1. 답 281㎡가 분할되어 AF에 이기되었다.

11) 청주시 청원구 V, W에 있는 X건물 Y호의 경우, 같은 X건물 AH호를 공동담보로 하여 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기도 경료가 되어 있다. 위 2015. 6. 17.자 근저당권설정등기의 채권최고액은 195,000,000원으로서 이를 고려하면, 위 X건물 Y호의 일반채권자들에 대한 담보가치는 거의 없을 것으로 보여진다. 다만, 위 근저당권의 실제 피담보채무액을 명확하게 알 수 없고, 원고도 이를 G의 적극재산을 산정하는데 반영하고 있지 아니하므로(2020. 4. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 참조), 이를 제외하고 산정하였다.

12) 2017. 2. 15.부터 2018. 9. 28.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 2019. 4. 23.까지는 연

15%의 각 비율로 계산한 지연손해금 133,940,671원[= 542,300,000 × (1 + 226/365) × 10%
+ 542,300,000 × 207/365 × 15%]

13) 원 단위 미만 버림.

14) 원 단위 미만 버림.