

대전지방법원 2022. 7. 13 선고 2019가합104505 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김동한

피고1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 최순규

피고들 소송복대리인 변호사 최용준

변론 종결2022. 5. 18.

판결 선고2022. 7. 13.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 210,000,000원 및 이에 대하여 2018. 10. 1.부터 2022. 3. 17.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C, D, E에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가, 원고와 피고 C, D, E 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 1) 별지1 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 피고 B와 피고 C 사이에 2018. 8. 10. 체결한 매매계약을 취소하고, 피고 C은 피고 B에게 전주지방법원 전주등기소 2018. 9. 10. 접수 제97434호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 2) 별지1 목록 제2항 기재 부동산에 관하여, 피고 B와 피고 C 사이에 2018. 8. 10. 체결한 매매계약을 취소하고, 피고 C은 피고 B에게 전주지방법원 전주등기소 2018. 9. 10. 접수 제97435호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하며, 3) 별지2 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B와 피고 D 사이에 2019. 2. 14. 체결된 매매계약을 취소하고, 피고 D은 피고 B에게 전주지방법원 전주등기소 2019. 2. 18. 접수 제13330호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 4) 별지3 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B와 피고 E 사이에 2018. 10. 22. 체결된 매매계약을 115,000,000원의 범위에서 취소하고, 피고 E는 원고에게 115,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들의 관계

피고 B는 전북 완주군 F(이하 '이 사건 토지'라 한다) 소재 4층 12개 호실 규모 공동주택 신축공사(이하 각 '이 사건 건물', '이 사건 공사'라 한다)의 건축주이고, 피고 C은 피고 B의 시어머니, 피고 D, E는 피고 B의 아버지인 G의 형 H의 자녀들로 피고 B와는 사촌지간이다.

나. 이 사건 공사에 대한 도급 및 하도급계약

피고 B는 이 사건 공사를 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)에게 도급을 주었고, 원고는 2018. 2. 6. I로부터 이 사건 공사 중 철근·콘크리트 공사(골조공사)에 관하여 공사기간 2018. 2. 6.부터 2018. 5. 30.까지, 공사대금 311,000,000원(골조 1층 완료 후 50,000,000원 지급, 골조 4층 완료 및

은행시설자금 수령 후 200,000,000원 지급, 골조 완료 후 61,000,000원 지급)으로 정하여 하도급(이하 '이 사건 하도급'이라 한다)을 받았다.

다. 이 사건 하도급 계약에 따른 금원 지급

I은 이 사건 하도급계약에 따라 원고에게 2018. 3. 16. 50,000,000원, 2018. 5. 11. 10,000,000원을 지급하고, 건축주인 피고 B는 원고에게 2018. 5. 19. 10,000,000원, 2018. 6. 9. 30,000,000원을 각 공사대금으로 지급하여 원고는 이 사건 하도급 공사대금으로 합계 100,000,000원을 수령하였다.

라. 피고 B의 각서 등 작성

피고 B는 2018. 7. 9. 원고에게 '이 사건 건물 준공 후 15일 이내 은행 대출을 받아서 나머지 공사대금 210,000,000원(이하 '미지급 공사대금'이라 한다)을 갚아주고, 이를 어길 시에는 이 사건 건물 J호, K호, L호의 소유권을 이전하여 준다'는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여 주었고, 이 사건 건물 J호, K호, L호에 관한 분양계약서를 각 작성하여 원고에게 교부하였다.

마. 피고 B와 피고 C, E 사이의 각 매매계약 체결

1) 피고 B는 2018. 8. 10. 피고 C와 이 사건 건물 중 별지1 목록 제1, 2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에 관하여 각 매매계약을 체결하였고, 2018. 9. 10. 이 사건 건물 각 호실에 관한 소유권보존등기를 각 마친 후 같은 날 피고 C에게 이 사건 제1부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료해 주었다.

2) 피고 B는 2018. 10. 22. 피고 E와 별지3 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제3부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하고, 피고 E는 이 사건 제3부동산에 관하여 2018. 10. 24. 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 피고 B와 피고 D 사이의 매매계약 체결

피고 B는 2019. 2. 14. 피고 D와 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하고, 피고 D은 이 사건 제2부동산에 관하여 2019. 2. 18. 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 갑 제5호증의 1, 2, 3, 갑 제6, 8호증(가지번호 있는 경우

가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재

2. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 B는 원고에게 이 사건 각서에서 정한 바에 따른 미지급 공사대금 210,000,000원¹⁾ 및 이에 대하여 이 사건 각서에서 정한 이행기인 이 사건 건물 준공일로부터 15일이 지난 이후로서 원고가 구하는 바에 따른 2018. 10. 1.부터 2022. 3. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고 B에게 송달된 날인 2022. 3. 17.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 사해행위취소 청구에 관한 판단

가. 당사자들 주장의 요지

원고는, 피고 B에 대하여 미지급 공사대금 채권을 가지고 있는데, 피고 B가 채무초과상태에서 피고 C, D, E와 이 사건 제1, 2, 3부동산에 관하여 각 매매계약을 체결하고 위 각 피고들 명의로 이 사건 제1, 2, 3부동산에 관하여 각 소유권이전등기가 경료되었으므로, 위 각 매매계약은 사해행위에 해당한다고 주장하는 반면, 피고들은 이 사건 제1, 2, 3부동산에 관한 각 매매계약체결 당시 피고 B는 채무초과상태가 아니었다고 주장한다.

나. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 한다. 그러나 그 법률행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다30616 판결 참조).

2) 위 법리에 따라 이 사건을 보건대, 피고 B가 2018. 7. 9. 원고에게 이 사건 공사에 대한 미지급 공사대금 210,000,000원을 이 사건 건물 준공 후 15일 이내에 지급하기로 하는 각서를 작성해준 사실, 피고 B는, 피고 C와 2018. 8. 10. 이 사건 제1부동산에 관한 매매계약을, 피고 E와 2018. 10.

22. 이 사건 제3부동산에 관한 매매계약을, 피고 D와 2019. 2. 14. 이 사건 제2부동산에 관한 매매계약을 각 체결하고, 위 피고들에게 이 사건 제1, 2, 3부동산에 대한 소유권이전등기를 경료해 준 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고의 피고 B에 대한 미지급 공사대금채권은 적어도 이 사건 각서가 작성된 2018. 7. 9.경 발생하였거나 가까운 장래에 채권이 성립하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 이는 이 사건 제1, 2, 3부동산에 관한 각 매매계약 체결 이전이므로, 원고의 피고 B에 대한 미지급 공사대금 채권은 전부 사해행위취소권의 피보전채권에 해당한다.

다. 사해행위 성립 여부

1) 관련 법리 가) 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 한다. 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하고, 이러한 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결 참조). 또한 채무자의 법률행위가 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재사실은 물론, 채무자가 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실, 채무자의 사해의 의사 등 사해행위 성립의 요건사실을 구체적으로 주장·증명하여야 한다(대법원 2004. 4. 23. 선고 2002다59092 판결 등 참조).

나) 사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 근저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 최고액의 한도에서 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 해당 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 수개의 부동산에 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조).

다) 채무자가 연속해서 수 개의 재산처분행위를 한 경우에는, 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 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결).

2) 피고 B가 채무초과 상태에 있었는지 여부 가) 이 사건 제1부동산 매매계약 당시(2018. 8. 10.)

(1) 피고 B의 적극재산

이 사건 제1부동산 매매계약 당시 피고 B의 적극재산의 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제5호증의 1 내지 3, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제24, 25호증, 을 제13호증의 3, 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1	이 사건 건물 J호	216,000,000
2	이 사건 건물 K호	216,000,000
3	이 사건 건물 L호	216,000,000
4	이 사건 건물 M호	300,000,000
5	이 사건 건물 N호	300,000,000
6	이 사건 제2부동산	51,106,000
7	I 주식 평가액	325,202,500
합계	1,624,308,500	

① 원고의 주장에 대한 판단

원고는, I은 실질적 가치가 없으므로, I의 주식 평가액 325,202,500원은 적극재산에서 제외되어야 한다고 주장한다.

비상장주식의 거래에 있어서 그에 관한 객관적 교환가치가 적정하게 반영된 정상적인 거래의 실례가 있는 경우에는 그 거래가격을 시가로 보아 가액을 평가하여야 하나, 그러한 거래사례가 없으면 비상장주식의 평가에 관하여 보편적으로 인정되는 시장가치방식, 순자산가치방식, 수익가치방식 등 여러 가지 평가방법을 활용하되, 비상장주식의 평가방법을 규정한 관련 법규들은 그 제정 목적에 따라 서로 상이한 기준을 적용하고 있으므로 어느 한 가지 평가방법이 항상 적용되어야 한다고 단정할 수는 없고, 당해 회사의 상황이나 업종의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공정한 가액을 산정하여야 하고(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다55386 판결 등 참조), 상속세 및 증여세법 시행령 제54조

제2항은 비상장주식에 대한 1주당 순자산가치를 '1주당 가액 = 당해법인의 순자산가액 ÷ 발행주식총수'로 보고, 같은 조 제4항에서는 '사업개시 전의 법인, 사업개시 후 3년 미만의 법인 또는 휴업·폐업 중인 법인의 주식 등'에 대하여 위 제2항에 따라 순자산가치를 산정한다고 규정하고 있다. 갑 제28호증의 2, 갑 제29호증, 을 제13호증의 4의 각 기재, 2021. 4. 19.자 전주세무서의 과세정보회신결과에 의하면, I이 2017. 11. 29. 설립되어 2019. 9. 30. 폐업한 사실, I의 주식 총수는 50,000주이고, 피고 B가 I의 주식 17,500주(1주당 액면가 10,000원)를 취득한 사실, 2017 사업연도 I의 자산총계가 1,012,345,984원, 부채총계가 83,148,580원으로 순자산가액이 929,197,404원인 사실이 인정된다. 위 인정사실을 위 법리에 비추어 살피건대, I은 3년 미만의 법인으로 상속세 및 증여세법 시행령 제54조 제2항에 따라 I의 주식 1주당 순자산가치를 계산하면 18,583원(= 929,197,404원 ÷ 50,000주, 원 미만 버림)이 되므로, 피고 B가 가진 주식의 가액은 325,202,500원(= 18,583원 × 17,500주)이 된다. 이에 대하여 원고는 I이 법인세를 내지 않았고 2019. 9. 30. 폐업하였으므로 I의 주식가치가 없다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로 I의 실질적 가치가 없다고 인정하기 부족하고, 달리 원고의 주장을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

② 피고들의 주장에 대한 판단

피고들은 O에 대한 150,000,000원 채권이 적극재산에 포함되어야 한다고 주장하나, 을 제12호증의 1, 을 제17호증의 2의 각 기재만으로 피고 B가 O에게 위 금액 상당의 채권을 가지고 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 피고 B의 소극재산

이 사건 제1부동산 매매계약 당시 피고 B의 소극재산의 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제8, 23, 24호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1	이 사건 제2부동산에 대한 대출금 채무	45,000,000
2	약속어음금 채무	260,000,000
100,000,00060,000,000		
3	원고에 대한 채무	210,000,000

1	이 사건 제2부동산에 대한 대출금 채무	45,000,000
합계	675,000,000	

① 원고의 주장에 대한 판단

○ 원고는, 피고들의 2020. 6. 23.자 준비서면에 '피고 B는 이 사건 건물 L호를 P에게 매도하였는바 L호에 설정된 채무를 인수하는 조건에 공사대금 명목으로 대물변제하였다'고 기재되어 있는 점에 비추어 보면, 피고 B가 P에게 이 사건 건물 L호를 매도하기 전에 이미 P에 대한 공사대금 채무가 있었던 것으로 보이므로, P에 대한 공사대금 채무 125,000,000원이 소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고들은 2021. 3. 2.자 준비서면에서 P이 오히려 피고 B에게 123,000,000원 상당의 공사를 해줄 채무를 부담하므로, 피고 B는 P에 대하여 123,000,000원 상당의 채권이 있다고 주장하고 있고, 피고들의 2020. 6. 23.자 준비서면의 기재 외 원고는 피고 B의 P에 대한 채무를 인정할 만한 자료를 제출하지 않고 있는바, 그렇다면 피고 B가 P에 대하여 125,000,000원의 공사대금 채무가 있다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

○ 원고는, 피고 B의 Q에 대한 80,000,000원, 유한회사 R에 대한 31,109,724원의 각 채무가 존재한다고 주장한다.

갑 제5호증의 2의 기재에 의하면, 이 사건 건물 K호에 관하여, 2018. 10. 31. 근저당권자 Q, 채무자 피고 B, 채권최고액 80,000,000원으로 된 근저당권이, 2018. 12. 17. 근저당권자 유한회사 R, 채무자 피고 B, 채권최고액 32,000,000원으로 된 근저당권이 각 설정된 사실이 인정된다. 그러나 이와 같은 각 근저당권이 설정된 시점은 이 사건 제1부동산 매매계약일인 2018. 8. 10. 이후이므로, 위 각 근저당권부 채무를 이 사건 제1부동산 매매계약 당시의 소극재산에 포함시킬 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

○ 원고는 S에 대한 채무(22,000,000원)를 비롯하여 T(5,500,000원), U(15,000,000원), V(19,000,000원), W(6,194,760원), X 주식회사(19,465,600원)에 대한 각 채무도 피고 B의

소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다.

갑 제16 내지 21호증의 각 기재에 의하면, S, T, U, V, W이 I을 상대로 공사대금 내지 자재임대료 등의 지급청구소송을 제기한 사실, X 주식회사가 채무자 I의 제3채무자 Y에 대하여 채권압류 및 추심명령을 받은 사실이 인정되기는 한다. 그러나 위 인정사실에 의하더라도 위 S외 5인이 모두 I에 대하여 공사대금 등의 채권을 가지고 있다는 사실이 인정될 뿐, 피고 B가 위 S외 5인에 대한 채무를 부담한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

② 피고들의 주장에 대한 판단

한편, 피고들은 각 약속어음금 채무를 모두 소극재산에서 제외하여야 한다고 주장한다. 갑 제23호증의 기재에 의하면, 피고 B가 Z 명의로 2018. 3. 13. 액면금 100,000,000원, 2018. 3. 19. 액면금 260,000,000원, 2018. 5. 2. 60,000,000원의 각 약속어음을 발행한 사실이 인정되는데, ㉠ 피고들은 액면금 100,000,000원의 약속어음에 대하여 피고 B의 남편 AA이 금원을 차용할 때 전주시 완산구 AB에 근저당권을 설정해주고 채권자의 부탁으로 피고 B가 위 약속어음을 견질로 발행해준 어음이라고 주장하나, 피고들의 진술에 의하여도 위 약속어음 채무가 변제된 것으로 보이지 않는 점, ㉡ 또한 피고들은 피고 B가 액면금 260,000,000원의 약속어음을 2018. 7. 13. AC에게 이 사건 토지에 근저당권을 설정해주며 발행하였고, 2018. 9. 4. 위 근저당권의 피담보채무를 변제하였다고 진술하고 있는 점, ㉢ 피고들은 액면금 60,000,000원의 약속어음에 대하여도 피고 B가 AD에게 이미 채무를 변제하여 2018. 9. 10. 당시에는 위 약속어음에 대한 채무가 존재하지 않았다고 주장하나, 2018. 8. 10. 기준으로 할 경우 위 채무의 변제여부는 알 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 제1부동산 매매계약 당시에는 위 약속어음 채무가 모두 존재하고 있었음이 충분히 인정된다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 구체적 판단

피고 B가 피고 C와 이 사건 제1부동산에 대한 매매계약을 체결할 당시 피고 B의 적극재산은 1,624,308,500원으로 피고 B의 소극재산인 675,000,000원을 초과하고 있었고, 이 사건 제1부동산을 처분하더라도 여전히 피고 B의 순재산은 349,308,500원(= 1,624,308,500원 -

675,000,000원 - 600,000,000원)이므로, 피고 B가 당시 채무초과상태에 있었다거나 피고 B의 위와 같은 처분행위로 인하여 일반채권의 공동담보에 부족이 생기게 되었다고 보기 어렵다.

다) 이 사건 제3부동산 매매계약 당시(2018. 10. 22.)

(1) 피고 B의 적극재산

이 사건 제3부동산 매매계약 당시 피고 B의 적극재산의 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제5호증의 1 내지 3, 갑 제24, 25호증, 을 제13호증의 3, 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1	이 사건 건물 J호	216,000,000
2	이 사건 건물 K호	216,000,000
3	이 사건 건물 L호	216,000,000
4	이 사건 제2부동산	51,106,000
5	I 주식 평가액	325,202,500
합계	1,024,308,500	

(2) 피고 B의 소극재산

이 사건 제3부동산 매매계약 당시 피고 B의 소극재산의 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제8, 23, 24호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1	이 사건 건물 J호에 대한 대출금 채무	285,000,000
	이 사건 건물 K호에 대한 대출금 채무	
	이 사건 건물 L호에 대한 대출금 채무	
2	이 사건 제2부동산에 대한 대출금 채무	45,000,000
3	약속어음금 채무	100,000,000
4	원고에 대한 채무	210,000,000
합계	640,000,000	

① 원고의 주장에 대한 판단

○ 원고는 약속어음금 채무 중 260,000,000원, 60,000,000원도 소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 그러나 액면금 260,000,000원의 약속어음에 대하여, 앞서 본 바와 같이 피고들은 위 약속어음을 피고 B가 AC에게 이 사건 토지에 관한 근저당권을 설정해주면서 발행한 어음으로, 피고 B가 2018. 9. 4. 위 근저당권의 피담보채무를 변제하였다고 주장하고 있고, 을 제4호증의 2의 기재에 의하면 2018. 7. 13. 채무자 피고 B, 근저당권자 AC, 채권최고액 260,000,000원으로 정하는 근저당권이 설정된 사실 및 2018. 9. 4. 위 근저당권설정등기가 말소된 사실이 인정되는바, 위 약속어음 채무 260,000,000원은 2018. 9. 4. 변제로 소멸하였다고 봄이 상당하다. 또한 액면금 60,000,000원의 약속어음에 대하여도, 피고 B가 채권자 AD에게 변제하였다고 주장하고 있는바, 원고가 제출한 증거들만으로 위 약속어음이 지급거절되었다고 인정하기 부족하므로, 결국 위 약속어음 채무가 존재한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 구체적 판단

피고 B가 피고 E와 이 사건 제3부동산에 대한 매매계약을 체결할 당시 피고 B의 적극재산은 1,024,308,500원으로 피고 B의 소극재산인 640,000,000원을 초과하고 있었고, 이 사건 제3부동산을 처분하더라도 여전히 피고 B의 순재산은 263,308,500원(= 808,308,500원2) - 545,000,000원3))이므로, 피고 B가 당시 채무초과상태에 있었다거나 피고 B의 위와 같은 처분행위로 인하여 일반채권의 공동담보에 부족이 생기게 되었다고 보기 어렵다.

라) 이 사건 제2부동산 매매계약 당시(2019. 2. 14.)

(1) 피고 B의 적극재산

이 사건 제2부동산 매매계약 당시 피고 B의 적극재산의 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제5호증의 2, 갑 제24, 25호증, 을 제13호증의 3, 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

2	이 사건 건물 K호	216,000,000
4	이 사건 제2부동산	51,106,000
5	I 주식 평가액	325,202,500

2	이 사건 건물 K호	216,000,000
합계	592,308,500	

(2) 피고 B의 소극재산

이 사건 제2부동산 매매계약 당시 피고 B의 소극재산의 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제8, 23, 24호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1	이 사건 건물 K호에 대한 대출금 채무	95,000,000(4) 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물 K호에 대한 대출금 채무액은 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액인 95,000,000원으로 본다.
2	이 사건 제2부동산에 대한 대출금 채무	45,000,000
3	약속어음금 채무	100,000,000
4	Q에 대한 채무	80,000,000
5	유한회사 R에 대한 채무	31,109,724
6	원고에 대한 채무	210,000,000
합계	561,109,724	

① 피고들의 주장에 대한 판단

피고들은 Q 및 유한회사 R에 대한 채무가 소극재산에서 제외되어야 한다고 주장하나, 갑 제5호증의 2의 기재에 의하면, 이 사건 건물 K호에 관하여 2018. 10. 31. 채무자 피고 B, 근저당권자 Q, 채권최고액 80,000,000원으로 정하는 근저당권설정등기가 경료된 사실, 같은 건물에 관하여 2018. 12. 17. 채무자 피고 B, 근저당권자 유한회사 R, 채권최고액 32,000,000원으로 정하는 근저당권설정등기가 경료된 사실이 인정되는바, 피고 B가 이 사건 제2부동산 매매계약 당시 Q 및 유한회사 R에 대하여 채무를 부담하고 있음을 넉넉히 인정할 수 있으므로, Q 및 유한회사 R에 대한

채무는 소극재산에 포함된다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 구체적 판단

피고 B가 피고 D와 이 사건 제2부동산에 대한 매매계약을 체결할 당시 피고 B의 적극재산은 592,308,500원으로 피고 B의 소극재산인 561,109,724원을 초과하고 있었고, 이 사건 제2부동산을 처분하더라도 여전히 피고 B의 순재산은 25,092,776원(= 541,202,500원5) - 516,109,724원6))이므로, 피고 B가 당시 채무초과상태에 있었다거나 피고 B의 위와 같은 처분행위로 인하여 일반채권의 공동담보에 부족이 생기게 되었다고 보기 어렵다.

3) 소결론 앞서 본 바와 같이 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B가 이 사건 제1, 2, 3 부동산 매매계약 당시 소극재산이 적극재산을 초과하여 무자력 상태에 있었다거나 이 사건 제1, 2, 3부동산의 매매로 무자력 상태가 초래되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 행위가 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

따라서 피고 B의 이 사건 제1, 2, 3부동산 매매계약이 사해행위임을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 C, D, E에 대한 각 청구는 모두 이유 없어 각 기각한다.

재판장판사신혜영

판사장태관

판사박경환

별지

1) 원고가 실제 지급받지 못한 공사대금은 211,000,000원이나, 이 사건 각서에서 피고 B가 원고에게 210,000,000원을 지급하기로 하였고, 원고 역시 이 사건 각서에 따른 공사대금 지급을 구하고 있으므로, 미지급 공사대금은 210,000,000원이다.

2) 적극재산 1,024,308,500원 - 이 사건 제3부동산 가액 216,000,000원

3) 소극재산 640,000,000원 - 이 사건 제3부동산 대출금 채무 95,000,000원(이에 대하여 피고 B는

이 사건 제3부동산에 설정된 근저당권 채무가 97,000,000원이고, 이를 피고 E가 채무인수·변제하였다고 주장하나, 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다. 따라서 피고 B가 제출한 증거만으로는 이 사건 제3부동산에 설정된 근저당권 채무를 97,000,000원으로 보기 부족하고 달리 불만한 증거가 없으므로, 이 사건 제3부동산에 설정된 근저당권 채무는 95,000,000원으로 본다)

4) 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물 K호에 대한 대출금 채무액은 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액인 95,000,000원으로 본다.

5) 적극재산 592,308,500원 - 이 사건 제2부동산 가액 51,106,000원

6) 소극재산 561,109,724원 - 이 사건 제2부동산 대출금 채무 45,000,000원