

대구지방법원 안동지원 2023. 7. 6 선고 2021가합3783 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구고등법원 2024. 6. 11 선고 2023나15050 판결

대구지방법원 안동지원 2023. 7. 6 선고 2021가합3783 판결

전 문

원고A

소송대리인 변호사 금정호

피고B

소송대리인 변호사 배휘덕

변론 종결 2023. 6. 8.

판결 선고 2023. 7. 6.

주 문

1. 피고와 C 사이에 안동시 D 전 674m²에 관하여 2019. 12. 12. 체결된 매매예약 및 2021. 10. 20. 체결된 매매계약을 282,278,889원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 282,278,889원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 3/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 안동시 D 전 674m²에 관하여 2019. 12. 12. 체결된 매매예약 및 2021. 10. 20. 체결된 매매계약을 412,278,889원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 412,278,889원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 9. 30. E에게 348,000,000원을 대여하되, 2019. 12. 30.까지 20,000,000원, 2020. 2. 28.까지 20,000,000원, 2020. 6. 30.까지 30,000,000원, 2020. 7. 부터 매월 15일에 5,000,000원을 변제하고, 2022. 9. 30.까지 나머지 금액을 변제하기로 하며, 위 지급을 지체하는 경우 기한의 이익을 상실하기로 정하고, C은 위 E의 채무(다만 보증채무 최고액은 348,000,000원으로 정하였다)를 연대보증하는 내용으로 금전소비대차계약공정증서(공증인가 F 법무법인 증서 2019년 제521호, 이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였다.

나. E는 원고에 대한 위 채무의 이행을 지체하여 기한의 이익을 상실하였다.

다. C은 피고에게, 2019. 12. 12. 자신의 소유이던 안동시 D 전 674m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 같은 날 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었고, 2021. 10. 20. 이 사건 토지에 관하여 위 가등기에 기하여 같은 날 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 한편 이 사건 토지에는 2014. 8. 14. G조합이 설정한 채권최고액 650,000,000원의 근저당권설정등기가, 2014. 10. 2. H이 설정한 채권최고액 260,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, H의 위 근저당권설정등기는 2019. 12. 16. 말소되었고, G조합의 위 근저당권설정등기는 2021. 10. 22. 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고는, 원고가 2020. 1. 6.경 C 소유의 이 사건 토지 및 '안동시 I아파트, J호', 안동시 K아파트, L호'에 관하여 경매신청을 하였으므로 그 무렵에는 이 사건 매매예약이 있었다는 사실을 알고 있었다고 보아야 하고, 그로부터 1년이 경과한 후 이 사건 소를 제기하였으므로 제척기간이 도과하였다고 주장한다.

나. 채권자취소권의 행사에 있어서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'이라고 함은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 의미하고, 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위하여는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 그리고 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소의 원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그리고 그 제척기간의 도과에 관한 입증책임은 채권자취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다79320 판결 등 참조).

한편 가등기의 등기원인인 법률행위와 본등기의 등기원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한, 가등기 및 본등기의 원인행위에 대한 사해행위 취소 등 청구의 제척기간의 기산일은 가등기의 원인행위가 사해행위임을 안 때라고 할 것이다(대법원 2006. 12. 21. 선고 2004다24960 판결 등 참조).

살피건대, 다툼 없는 사실, 갑 제8호증의 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고가 경매신청 전인 2019. 12. 중순경 이 사건 토지에 관한 등기부등본을 발급받아 이 사건 매매예약의 존재를 알게 된 것으로 보이긴 하나, 원고가 그 직후인 2019. 12. 14. C에게 "주말이라 쉬는가? D땅 매매예약 실제예약 여부?"라는 문자메시지를 보내자, C이 원고에게 "아니예요 가등기권자가 바꾼겁니다"라는 답장을 한 사실이 인정되고, 위 인정사실에 의할 때, 원고로서는 이 사건 매매예약이 원인 없이 형식적으로 체결된 것으로만 알았다고 보일 뿐이고, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 구체적인 사해행위의 존재나 C에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알았다고 보기는 부족하며, 달리 원고가 위 2019. 12. 14.경이나 이 사건 토지 등에 경매신청을 할 당시 취소원인을 알았다고 볼 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 앞서 본 바와 같이, C이 2019. 9. 30. 원고에게 이 사건 공정증서를 작성함에 따라 348,000,000원의 연대보증채무가 성립하였다고 봄이 상당하므로, 원고의 C에 대한 위 연대보증채권은 사해행위취소권의 피보전채권이 된다.

2) 피고는, 원고의 E에 대한 채권은 162,000,000원에 불과하고, 나머지 186,000,000원(= 348,000,000원 - 162,000,000원) 채권 부분은 원고가 아닌 M이 채권자로서, 원고는 추심권한을 위임받은 것에 불과하다고 주장한다.

살피건대, 갑 제26, 27호증의 각 기재에 의하면, 원고와 M이 2019. 8. 9. 대구지방법원 안동지원 2019가합3544호로 E에 대하여 대여금 소를 제기하면서, 원고가 162,000,000원, M이 186,000,000원과 위 각 돈에 대한 지연손해금을 청구한 사실, 원고와 M은 2019. 10. 10. 위 소를 취하한 사실이 인정되기는 하나, 그러한 사정만으로는 이 사건 공정증서의 문언에도 불구하고 원고가 위 186,000,000원에 관하여는 M으로부터 추심권한만 위임받은 것으로 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. C의 채무초과

1) 관련 법리 가등기에 기하여 본등기가 경로된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다1518 판결 등 참조).

2) 기준 시기 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매예약 이후 이 사건 토지에 관한 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기가 순차 마쳐졌고, 소유권이전청구권가등기의 원인행위와 본등기의 매매계약의 법률행위가 명백히 다르다고 보기 어려우므로 이 사건 매매예약 체결 당시인 2019. 12. 12. 기준으로 사해행위 성립 여부를 판단한다.

3) 적극재산 갑 제6, 22, 23호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 안동시, 법원행정처(C 부분)에 대한 각 사실조회회신결과, 주식회사 N에 대한 2022. 9. 2.자 금융거래정보제출명령결과, ○ 주식회사에 대한 감정보완촉탁결과를 종합하여 보면, C의 적극재산은 1,105,146,105원인 사실을 인정할 수 있다.

1	안동시 I아파트 J호	82,000,000원
2	안동시 K아파트 L호	347,000,000원

1	안동시 I아파트 J호	82,000,000원
3	이 사건 토지	649,062,000원
4	N은행 예금	5,934,105원
5	(차량번호 1 생략) 쏘렌토 승용차	15,630,000원
6	(차량번호 2 생략) 오피러스 승용차	5,520,000원
합계	1,105,146,105원	

4) 소극재산 앞서 인정한 사실, 갑 제24호증의 기재, 이 법원의 주식회사 N에 대한 2022. 9. 1.자 금융거래정보제출명령결과, P조합에 대한 금융거래제출명령결과, G조합에 대한 2023. 5. 23.자 금융거래제출명령결과, H에 대한 각 사실조회회신결과를 종합하여 보면, C의 소극재산은 1,239,789,713원인 사실을 인정할 수 있다.

1	주식회사 N	16,155,672원
2	P조합	193,375,000원3) 2019. 11. 30.자 채무액 기준이나, P조합은 위 안동시 K아파트 L호의 근저당권자로서, 위 근저당권이 계속해서 유지된 점에 비추어 볼 때, 2019. 12. 12. 당시에도 채무액에 있어 큰 금액 차이가 있을 것으로는 보이지 않고, 뒤에서 보는 바와 같이 C의 적극재산과 소극재산 합계액의 차액이 크다는 점에서, C이 채무초과상태에 있었다는 결론에는 영향이 없는 것으로 보인다.
3	Q(임차인)	90,000,000원
4	G조합	462,259,041원
5	H	130,000,000원
6	원고	348,000,000원
합계	1,239,789,713원	

5) 채무초과상태 따라서 이 사건 매매예약 당시 C의 소극재산의 합계액 1,239,789,713원이 적극재산의 합계액 1,105,146,105원을 초과함이 계산상 명백하므로, C은 위 매매예약 당시 채무초과 상태에 있었다.

다. C의 사해행위 및 사해의사

1) 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 말하므로, 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 참조). 채무초과 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 참조).

2) 구체적 판단 이 사건 토지의 시가에서 선순위 근저당권의 채권최고액을 공제한 나머지가 일반 채권자의 공동담보에 제공되는 책임재산이 됨에도, C이 채무초과상태에서 이 사건 매매예약 및 매매계약을 체결하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기를 피고에게 마쳐줌으로써 공동담보의 부족상태를 심화시켰다. 나아가 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 이 사건 계약 시기, 당시 C의 재산상태, C 소유 재산 중 이 사건 토지가 가장 중요한 실질적 재산으로 보이는 점 등에 비추어 보면, C은 이 사건 매매예약 및 매매계약 당시 이 사건 토지의 소유권을 피고에게 이전함으로써 공동담보가 감소되어 일반 채권자들에 대한 사해행위가 될 것이라는 사정을 알고 있었던 것으로 봄이 타당하고, 이러한 경우 수익자인 피고의 사해의사는 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

3) 피고의 주장에 관한 판단 가) 피고는, 이 사건 토지에 설정된 담보권의 피담보채권이 토지 가액을 초과하여 이 사건 토지에 일반채권자들의 공동담보로 제공된 부분이 없었으므로 이 사건 매매예약은 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 채무자가 처분한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 처분은 사해행위에 해당한다고 할 수 없으나(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결), 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매예약 당시 이 사건 토지의 가격은 649,062,000원인 반면, 이 사건 토지에 마쳐져 있던 각

근저당권의 피담보채권액 합계액은 592,259,041원(= G조합의 피담보채권액 462,259,041원 + H의 피담보채권액 130,000,000원)으로 이 사건 토지의 가격이 위 피담보채권액을 초과하여 공동담보에 제공되는 책임재산이 존재하고 있었다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나) 또한 피고는, C이 피고에게 이 사건 토지를 부당한 염가에 매도한 것이 아니고, 피고로부터 받은 매매대금을 정당한 채무변제를 위하여 사용하였으므로 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 앞서 든 증거들, 을 제2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 N에 대한 2022. 4. 1.자 금융거래제출명령결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, C이 피고로부터 지급받은 매매대금을 일부 채무변제를 위하여 사용하였다는 점을 고려하더라도, 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당한다는 판단을 뒤집기에 부족하고, 달리 반증이 없으므로 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(1) 원고는 C에게 이 사건 매매예약이 있기 직전인 2019. 12. 10. "감기 다 나았냐 이 사건 토지가 압류 붙었던데 누구냐?"라는 내용의 문자메시지를 보내는 등 자신의 채권 보전을 위하여 C의 채무관계나 이 사건 토지의 담보능력 등에 관하여 문의하였던 것으로 보이고(앞서 본 바와 같이, "D땅 매매예약 실제예약 여부?"라는 문자메시지를 보내어 이 사건 매매예약에 관하여도 확인하였다), 이러한 원고와 C의 거래 관계 등을 고려해 볼 때, C은 이 사건 매매예약의 체결로서 원고를 포함한 일반 채권자들이 공동담보의 부족으로 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 것을 잘 알고 있었다고 보인다.

(2) 이 사건 매매예약 당시 이 사건 토지의 시가는 649,062,000원으로 피고가 이 사건 토지에 관한 매수대금이라 주장하는 900,000,000원을 하회하기는 한다.

그러나 피고는 C과 고향 친구인 S의 처로서, 피고와 C 사이에 이 사건 토지에 관한 거래는 부동산중개인을 통하지 않고 직거래한 것이고, 이 사건 매매예약에 관한 처분문서(매매예약증서, 을 제2호증의 3)도 그 주요 내용이 공란으로 되어 있으며, 그 형식 또한 일반적인 부동산 거래와 관련된 처분문서로 보이지 않을 뿐만 아니라, 이 사건 매매예약 이전에도 2016. 11. 4. E 명의의

소유권이전청구권가등기가, 2018. 6. 22. T 명의의 소유권이전청구권가등기가, 2018. 6. 28. U 명의의 소유권이전청구권가등기가 각 마쳐졌다가 말소되는 등 반복적으로 매매예약이 이루어진 것도 이례적으로 보인다. 이러한 사정에 비추어 보면, 피고와 C이 실제 매매예약의 의사로 위 매매예약증서를 작성하였다고 볼 수 있는지 의문이 든다(앞서 본 바와 같이, C도 원고에게 이 사건 매매예약이 형식적으로 체결된 것이라는 내용의 문자메시지를 보내기도 하였다).

(3) 피고가 C에게 이 사건 매매예약 전후인 2019. 10. 17. 50,000,000원, 2019. 10. 24. 100,000,000원, 2019. 12. 13. 50,000,000원을 이체하였고, 위 돈이 이 사건 토지에 관한 매매대금으로 지급받았다는 내용의 토지매매계약확인서, 부동산매매대금확인서, 부동산매매확인서, 부동산매매대금 수령확인서(을 제2호증의 1, 2, 4, 5)가 존재하나, C 명의 계좌에서 피고 명의계좌로 2019. 10. 30. 20,000,000원, 2019. 12. 17. 3,000,000원이 이체된 내역도 존재하는 등 피고가 C에게 지급한 돈이 온전히 이 사건 토지에 관한 거래 대금으로 볼 수 있는지도 의문이 있다.

(4) 피고는, 피고가 C에게 지급한 돈의 경우, V영농조합법인 W, X, Y, Z주식회사 AA, E, AB, AC, AD, AE, AF, AG 등에 대한 채무변제를 위하여 사용되었다고 주장하나, 이들과 C의 관계를 알기 어렵고, 어떤 내용의 채권·채무관계가 형성된 것인지 확인할 차용증 등의 객관적인 문서도 제출되어 있지 않아, 피고가 제출한 증거들만으로는 C이 피고로부터 받은 매매대금을 이들에 대한 정당한 채무변제를 위하여 사용한 것으로 보기도 부족하다.

라. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고는, C으로부터 이 사건 토지가 추후 상승 여력이 있을 것으로 예상하여 시세보다 비싼 가격으로 매수하였고, 매매대금도 모두 정상적으로 지급하는 등 악의가 없었다고 주장한다.

2) 구체적 판단 가) 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결 등 참조).

나) 살피건대, 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 피고의 남편과 C은 가까운 사이인 점, ② 피고가 부동산 매입을 계획하고 여러 매물을 알아본 것으로 보이지 않고, 중개업소를 통하여 이 사건 토지에 관한 거래를 한 것도 아닌 점, ③ 이 사건 매매계약에 관한 처분문서는 그 내용이나 형식이 부실하고, 이 사건 매매계약에 관한 처분문서는 제출된 적이 없는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점에 관하여 피고가 선의였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 선의 주장은 받아들이지 않는다.

마. 사해행위 취소 및 원상회복

1) 관련 법리 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 또한, 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 원상회복 방법과 범위 가) 앞서 본 인정사실 및 증거들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에 G조합 명의의 근저당권(2021. 10. 22. 상환 당시 실제 피담보채무액 504,361,111원4)), H 명의의 근저당권(당시 실제 피담보채무액 130,000,000원)이 각 설정되어

있다가 H의 위 근저당권설정등기는 2019. 12. 16. 말소되었고, G조합의 위 근저당권설정등기는 2021. 10. 22. 말소되었다. 그렇다면 이 사건 매매예약 이후 H의 위 근저당권설정등기가, 이 사건 매매계약 이후 G조합 명의의 위 근저당권설정등기가 각 말소되어 이 사건 매매예약 및 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

나) 한편, 가액배상은 ① 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액, ② 채권자의 피보전채권액, ③ 수익자나 전득자가 취득한 이익의 각 범위 내에서 그 중 적은 금액을 한도로 한다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 설정되어 있던 각 근저당권의 피담보채무액 합계액은 634,361,111원(= 504,361,111원 + 130,000,000원)이고, 이 법원의 ○ 주식회사에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 토지의 2022. 10. 21. 기준 시가가 916,640,000원인 사실이 인정되며, 이 사건 변론종결일 현재의 시가 역시 같은 금액일 것으로 추인되므로, 이 사건 변론종결일 현재의 이 사건 토지의 시가 916,640,000원에서 위 각 근저당권의 피담보채무액 634,361,111원을 제한 금액인 282,278,889원(= 916,640,000원 - 634,361,111원)을 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액으로 볼 수 있다.

그런데 앞서 본 인정사실에 의하여 인정되는 C의 원고에 대한 연대보증채무는 348,000,000원으로서, 위 공동담보가액을 초과함은 계산상 명백하다. 결국 원고의 사해행위취소 및 가액배상 청구는 위 두 금액 중 더 적은 금액인 위 공동담보가액의 범위 내에서 이루어져야 한다.

3) 소결 따라서 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하여 위 282,278,889원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 사해행위의 취소에 따른 원상회복으로 원고에게 282,278,889원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이영철

판사현영주

판사곽동훈

- 1) 순번 1, 2번 부동산의 경우, 관련 경매사건에서 2020. 3. 31.을 기준시점으로 한 감정평가액으로 2019. 12. 12. 당시에도 같은 금액일 것으로 추인된다.
- 2) C 소유인 안동시 K아파트 L호에 R 명의의 채권최고액 150,000,000원의 근저당권(2018. 12. 28. 제39189호로 마쳐짐)이 마쳐져 있으나, 실제 채권액은 확인되지 않는다.
- 3) 2019. 11. 30.자 채무액 기준이나, P조합는 위 안동시 K아파트 L호의 근저당권자로서, 위 근저당권이 계속해서 유지된 점에 비추어 볼 때, 2019. 12. 12. 당시에도 채무액에 있어 큰 금액 차이가 있을 것으로는 보이지 않고, 뒤에서 보는 바와 같이 C의 적극재산과 소극재산 합계액의 차액이 크다는 점에서, C이 채무초과상태에 있었다는 결론에는 영향이 없는 것으로 보인다.
- 4) 원금 450,000,000원, 이자 51,060,011원, 비용 3,301,100원의 합계액(을 제4호증)이다.