

서울고등법원 2024. 11. 7 선고 2024나2016323 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 7 선고 2024나2016323 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단5120988 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인A

소송대리인 법무법인 온다

담당변호사 김형운

피고, 항소인 겸 피항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 클라스한결

담당변호사 조용현

변론 종결 2024. 10. 10.

판결 선고 2024. 11. 7.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 7. 19. 선고 2022가단5120988 판결

주문

1. 이 법원에서 확장된 청구를 포함하여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.
 - 가. 피고와 E 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 1. 10. 체결된 매매예약을 107,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고와 E 사이에 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에

관하여 2020. 3. 30. 체결된 매매예약을 300,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 407,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 E 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 1. 10. 체결된 매매예약을 107,000,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고와 E 사이에 별지 목록 제3 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여 2020. 3. 30. 체결된 매매예약을 390,426,664원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 497,426,664원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에 이르러 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 청구취지 기재와 같이 변경한다.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서 피고 및 제1심 공동피고 C, 주식회사 D에 대하여 사해행위 취소 및 원상회복 청구를 하였는데, 제1심 법원은 원고의 피고에 대한 청구를 일부 인용하고, 피고에 대한 나머지 청구 및 제1심 공동피고 C, 주식회사 D에 대한 청구를 모두 기각하였다. 이에 대하여 원고는 피고에 대한 패소 부분에 관하여만 항소를 제기하고 피고는 원고의 청구 인용 부분에 관하여 항소를 제기하였다. 따라서 원고의 제1심 공동피고 C, 주식회사 D에 대한 청구 부분은 분리·확정되었으므로 이 법원의 심판범위는 원고의 피고에 대한 사해행위 취소 및 원상회복 청구 부분에 한정된다.

2. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 일부를 수정하는 외에는 제1심판결의 이유 중 제1항 부분(제1심판결 제3면 제5행부터 제5면 제12행까지) 기재와 같으므로 약어를 포함하여 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 이유 중 "피고 B"을 일괄하여 "피고"로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제3면 제9행의 "위 판결은 그 무렵 확정되었다" 다음에 "(이하 위 확정판결에 따른 판결금 채권을 '이 사건 판결금 채권'이라 한다)"를 추가한다.
- 제1심판결 제3면 제12행의 "소유권이전등기를 마쳤다" 다음에 "(이하 별지 목록 제1 내지 5항 기재 각 부동산을 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별 부동산을 특정할 경우 별지 목록 기재 순번에 따라 '이 사건 제O항 부동산'이라 한다)"를 추가하고, 그 이하의 "별지 목록 제1 내지 5항 기재 각 부동산"을 일괄하여 "이 사건 제1 내지 5항 각 부동산"으로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제3면 제16행의 "피고 C"을 "제1심 공동피고 C(이하 'C'이라 한다)"으로 고쳐 쓰고, 그 이하의 "피고 C"을 일괄하여 "C"으로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제4면 제6행의 "피고 주식회사 D(이하 '피고 회사'라 한다)"를 "제1심 공동피고 주식회사 D(이하 'D'라 한다)"로 고쳐 쓰고, 그 이하의 "피고 회사"를 일괄하여 "D"로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제4면 제2행의 "라." 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.
『피고는 2018. 7. 19. E과 사이에 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산을 대금 350,000,000원에 매매할 것을 예약하는 내용의 매매예약 계약을 체결하고, 2018. 8. 14. 위 각 부동산에 관하여 2018. 7. 19.자 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기를 마쳤다. 이후 위 소유권이전청구권가등기가

2020. 3. 11. 같은 날 해제를 원인으로 말소되었다가,』

○ 제1심판결 제5면 제10행과 제11행 사이에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『아. 이 사건 제1, 2가등기가 피고의 E에 대한 채권을 담보하기 위한 담보가등기인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.』

○ 제1심판결 제5면 제11행의 "[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지" 부분을 "[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을가 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지"로 고쳐 쓴다.

3. 제척기간 도과 여부(본안전 항변에 관한 판단)

가. 피고의 본안전 항변

원고는 2019. 1. 10.경 이 사건 판결금 채권을 행사하는 과정에서 이 사건 각 부동산이 E의 소유이고 이 사건 각 부동산에 관하여 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권가등기가 마쳐진 사실 및 그로 인하여 E의 무자력이 심화된 사실을 알게 되었다. 따라서 원고는 그때로부터 1년 이상 지난 2022. 5. 3.에 이르러 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 그 취소원인을 안 날로부터 제척기간인 1년이 지난 후에 제기되어 부적법하다.

나. 관련 법리

채권자취소의 소는 채권자가 취소원인을 안 날로부터 1년, 법률행위가 있는 날로부터 5년 이내에 제기되어야 한다(민법 제406조 제2항). 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고 나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

다. 판단

앞서 든 증거, 갑 제11호증, 을가 제19, 20, 23, 25, 26호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처 사법등기국 정보시스템운영과에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2019. 1. 10.경 이 사건 각 부동산이 E의 소유로서 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 제1, 2매매예약을 원인으로 이 사건 제1, 2가등기가 마쳐졌다는 사실을 알았다거나, 그 무렵부터 이 사건 소제기일로부터 1년 전에 이 사건 제1, 2매매예약이 사해행위에 해당한다는 사실을 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 2022. 5. 3. 제기된 이 사건 소가 취소원인을 안 날로부터 1년의 제척기간이 도과하여 부적법하다는 피고의 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

① 피고는, 원고가 의정부지방법원 2019타채50457 사건 등 E에 대한 강제집행 업무를 법무사 V에게 위임하였고 V과 공동으로 법무사 사무실을 운영하는 법무사 W이 2019. 1. 10. 이 사건 제1, 4항 부동산의 등기부등본을 열람함으로써 원고로서도 이 사건 각 부동산이 E의 소유이고 위 각 부동산에 관한 이 사건 제1, 2가등기가 마쳐진 사실을 알았다고 주장한다.

을가 제25, 26호증의 각 기재 및 이 법원의 법원행정처 사법등기국 정보시스템 운영과에 대한 사실조회결과에 의하면, 법무사 V이 원고로부터 E의 X에 대한 근저당권부 채권 압류 및 추심명령에 관한 일련의 행위를 위임받아 2019. 1. 9. 의정부지방법원에 채권 압류 및 추심명령 신청서를 제출한 사실 및 V과 합동사무소를 운영하는 법무사 W이 2019. 1. 10. 이 사건 제1, 4항 부동산의 등기부등본을 열람한 사실은 인정할 수 있다. 그런데 위 인정사실만으로는 원고가 V에게 위와 같은 채권 압류 및 추심명령 이외에 E에 대한 사해행위취소소송에 관한 업무까지 위임하였다고 보기 어렵고, W 역시 원고로부터 E에 대한 사해행위취소소송에 관한 업무를 위임받아 그 업무를 수행하기 위한 목적에서 이 사건 제1, 4항 부동산의 등기부등본을 열람한 것이라고 보기 어려우며, 달리 사해행위취소소송과 관련하여 위 법무사 V와 W의 인식을 원고의 인식과 동일시할만한 대리관계의 존재 등을 인정할만한 증거가 없다. 이러한 사정에 비추어 보면, 원고가 V 또는 W을 통하여 2019. 1. 10.경 E이 이 사건 각 부동산을 소유하고 있었다거나 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 제1, 2매매예약을 원인으로 한 이 사건 제1, 2가등기가 마쳐졌다는 사실을 알았다고 할 수 없다. 게다가 이

사건 제1가등기는 등기신청의 '접수일자'가 2019. 1. 10.이고 등기신청 접수 후 실제 등기가
경료되기까지는 시간적 간격이 있어 W이 같은 날 등기부를 열람하였을 때 이 사건 제1가등기가
경료되어 있었다고 단정할 수 없으므로 그 때 경료사실을 알았다고 단정할 수 없고, 이 사건
제2가등기는 그 후인 2020. 3. 30. 등기신청이 접수된 것이므로 W이 2019. 1. 10. 그 경료사실을
인식하는 것은 불가능하다.

② 을가 제19, 20, 23, 25호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2014. 5. 2. 서울동부지방법원 Y로 이
사건 판결금 채무를 E과 연대하여 부담하는 G이 소유하는 부동산에 관하여 강제경매를 신청한 사실,
원고가 2015. 6. 29. 수원지방법원 2015카명100535호로 E에 대하여 재산명시신청을 한 사실,
원고가 2019. 1. 9. 의정부지방법원 2019타채50457호로 E의 X에 대한 근저당권부 채권에 대하여
압류 및 추심명령을 신청하고, 2020. 12. 18. 의정부지방법원 2020타채83370호로 E의 주식회사
Z 예금채권 등에 대하여 압류 및 추심명령을 신청한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면,
원고는 이 사건 판결금 채권을 회수하기 위하여 적극적으로 여러 방법을 시도하여 왔던 것으로
보이는데, 만약 피고의 주장과 같이 원고가 2019. 1. 10. E이 이 사건 각 부동산을 소유하고 있다는
사실을 인식하였다면 곧바로 이 사건 각 부동산에 관하여도 강제집행을 위한 조치 등을 취하였을
것임이 경험칙에 부합함에도 원고는 이후 2021. 7. 14.에 이르러서야 이 사건 각 부동산에 관하여
강제경매신청을 하였다.

갑 제3, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2021. 6. 10.경 AA 주식회사의
직원으로부터 이 사건 제1항 부동산에 관한 주요 등기사항 요약(위 문서에는 중단에 AA 주식회사의
워터마크가 삽입되어 있고, 하단의 출력일시란에 2021. 6. 10.가 기재되어 있다)을 입수하여, 그
무렵 E이 이 사건 각 부동산을 소유하다가 피고에게 위 각 부동산에 관하여 매매예약을 원인으로 하는
소유권이전등기청구권가등기를 마쳐준 사실을 알게 된 것으로 보이고, 이에 그로부터 얼마 지나지
않은 2021. 7. 14. 이 사건 판결금 채권의 회수를 위하여 이 사건 각 부동산에 관한 강제경매신청을
한 것으로 보인다.

③ 나아가 원고가 채권자취소권의 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 이 사건 각 부동산에
관하여 이 사건 제1, 2매매예약을 원인으로 한 이 사건 제1, 2가등기가 마쳐졌다는 사실을 아는

것만으로 부족하다. 이를 위해서는 E이 이 사건 제1, 2매매예약 당시 E의 소극재산이 적극재산을 초과한 상태에서 사해의사로 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 제1, 2매매예약을 체결하였다는 사실까지 원고가 알았다는 점이 인정되어야 한다. 을가 제20호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2015. 6. 29. 수원지방법원 2015카명100535호로 E을 상대로 재산명시신청을 하고, E이 같은 해 11. 24. 재산명시기일에서 재산이 없다는 재산목록을 제출하고 명시선서를 한 사실은 인정된다. 그러나 이는 이 사건 제1, 2 매매예약일로부터 약 4~5년 전의 일로서 뒤에서 보는 바와 같이 E이 그 후 상당한 재산을 취득 내지 보유한 사실이 인정되는 이상, 위와 같은 사정만으로 원고가 2019. 1. 10. 무렵 혹은 이 사건 소제기일로부터 1년 전 무렵에 E의 적극재산과 소극재산의 규모를 파악하고 소득재산이 적극재산을 초과한다는 사실까지 알았다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

4. 사해행위 성립 여부(본안에 관한 판단)

가. 피보전채권의 존재

1) 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함된다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 원고는 E에 대하여 약정금 청구의 소를 제기하여 2014. 4. 4. 'E은 주식회사 F, G과 연대하여 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2013. 10. 1.부터 2013. 10. 29.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 취지의 판결을 받아(서울중앙지방법원 2013가합510949호) 위 판결이 그대로 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편, 원고는 위 판결문을 집행권원으로 한 강제집행을 통해 2019. 1. 8. AB카드로부터 1,185,580원, 2019. 1. 9. AC카드로부터 1,797,850원, 2019. 1. 10. AD카드로부터 279,337원 등 합계 3,262,773원을 추심하여 이 사건 판결금 채권에 충당한 사실을 자인하므로1), 그에 따라 아래 표 기재와 같이 법정변제충당하면 2019. 1. 10. 기준 이 사건 판결금 채권은 405,690,656원(= 약정금 잔액 200,000,000원+이자 잔액 205,690,656원)이 남게 되고, 이 사건 변론종결일인 2024. 10. 10.을 기준으로 하면, 이 사건 판결금 채권은 635,636,011원2) 이 된다.

1	2019. 1. 8.	1,185,580	$208,734,2453 = 200,000,000\text{원} \times \{[0.06 \times (29/365)] + [0.2 \times (5 + 71/365)]\}$	1,185,580	0	200,000,000	207,548,665
2	2019. 1. 9.	1,797,850	$109,5894 = 200,000,000\text{원} \times \{0.2 \times (1/365)\}$	1,797,850	0	200,000,000	205,860,404
3	2019. 1. 10.	279,337	$109,5895 = 200,000,000\text{원} \times \{0.2 \times (1/365)\}$	279,337	0	200,000,000	205,690,656

이에 대하여 피고는, 원고가 위 확정판결을 집행권원으로 하여 E의 각 은행에 대한 예금채권 중 14건 이상(2019년 8건 이상, 2020년 6건 이상)에 대한 압류 및 추심명령을 받았으므로 이를 통하여 추가적으로 이 사건 판결금 채권의 변제에 충당한 것으로 보아야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 을가 제22호증의 기재만으로는 원고가 앞서 추심을 자인하는 금원 이외에 위 압류 및 추심명령으로 실제 추심에 성공하여 이 사건 판결금 채권에 대한 추가적인 만족을 얻었음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 그러므로 원고의 이 사건 사해행위취소의 피보전채권액은 635,636,011원 상당이다.

나. 사해행위

1) 관련 법리 어느 특정 채권자에 대한 담보제공행위가 사해행위가 되기 위해서는 채무자가 이미 채무초과 상태에 있을 것과 그 채권자에게만 다른 채권자에 비하여 우선변제를 받을 수 있도록 하여 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래할 것을 그 요건으로 한다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2005다47106, 47113, 47120 판결 참조).

채무자의 무자력(채무초과) 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결, 대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조), 그 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조).

사해행위 소송에서 재산 가액의 평가는 사해행위로 문제된 법률행위 당시의 시가에 의하여야 할 것인데, 당해 재산의 시가는 반드시 감정가, 낙찰가, 공시지가, 과세표준액 중 특정한 하나에 의하여 결정하여야 한다는 일반적 법리가 있는 것은 아니고, 당해 소송에서 양 당사자가 제출한 증거에 의하여 인정되는 제반사정에 비추어 여러 가격 자료 중 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격에

의하여 결정하여야 한다(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다8615 판결 참조).

2) 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산에 관한 사해행위 가) E의 무자력 여부 판단 시점에 관하여

① 피고가 E에 대한 대여금 채무를 담보하기 위하여 2018. 7. 19. E과 사이에 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산에 관한 매매예약을 체결하고, 2018. 8. 14. 위 각 부동산에 관하여 위 매매예약을 원인으로 소유권이전청구권가등기를 마친 사실, ② E이 피고에게 위 각 부동산을 담보로 50,000,000원을 대출받아 위 대여금채무 중 일부를 변제하겠다고 약속하여 위 소유권이전청구권가등기가 2020. 3. 11. 해제를 원인으로 말소된 사실, ③ E이 H조합으로부터 50,000,000원을 대출받으면서 2020. 3. 12. H조합에 대하여 위 각 부동산에 관한 채권최고액 60,000,000원, 채무자 E으로 하는 근저당권설정등기를 마친 사실, ④ E은 위 약속한 바와 같이 2020. 3. 30. 피고에게 위 대출금 50,000,000원을 변제 목적으로 지급하였고, 피고는 2020. 3. 30. 재차 위 각 부동산에 관하여 이 사건 제2매매예약을 원인으로 이 사건 제2가등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같거나 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정사실에 의하면, E은 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산을 담보로 H조합으로부터 50,000,000원을 대출받기 위하여 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산에 관하여 마쳐진 2018. 7. 19.자 매매예약에 따른 가등기를 말소한 후, H조합에 근저당권설정등기를 마쳐주고 대출을 받은 다음, 다시 피고와 사이에 이 사건 제2매매예약을 체결하고 이를 원인으로 한 이 사건 제2가등기를 피고에게 마쳐준 것이다. 이러한 일련의 과정에 비추어 보면, 이 사건 제2가등기는 실질적으로 2018. 7. 19.자 매매예약에 따른 가등기를 대체하는 성질이 있다고 할 것이므로, 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산에 관한 이 사건 제2매매예약이 사해행위에 해당한다고 인정하기 위해서는 E이 피고와 사이에 각 매매예약을 체결한 위 2018. 7. 19. 및 위 2020. 3. 30. 당시 모두 무자력 상태에 있었음이 인정되어야 한다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다272261 판결 참조).

나) 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E의 무자력 여부

(1) 적극재산 중 이 사건 각 부동산 및 X에 대한 근저당권부 채권

(가) 앞서 본 사실 및 갑 제2호증의 3, 제4호증, 을가 제12호증의 각 기재에 의하면, ① 2017. 4. 2. 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 거래가액이 합계 175,000,000원이고, 2018. 2. 13. 이 사건 제4,

5항 각 부동산의 거래가액이 합계 325,000,000원이며, 2018. 4. 19. 이 사건 제3항 부동산의 거래가액이 24,000,000원인 사실, ② 2021. 7. 30. 기준으로 작성된 토지 감정평가명세표에 의하면 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 감정평가액이 합계 239,957,000원이고, 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산의 감정평가액이 합계 497,509,000원인 사실, ③ 2021. 10. 8. 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 거래가액이 합계 225,000,000원이고, 2022. 4. 6. 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산의 거래가액이 합계 650,000,000원인 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 위 매매예약 시점과 가장 근접한 시점의 가격으로서 위 가격 자료 중 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격인 524,000,000원(= 2017. 4. 2.자 이 사건 제1, 2항 각 부동산 175,000,000원 + 2018. 4. 19.자 이 사건 제3항 부동산 24,000,000원 + 2018. 2. 13.자 이 사건 제 4, 5항 각 부동산 325,000,000원) 정도로 봄이 타당하다.

이에 대하여 피고는, 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 가액을 합계 239,957,000원, 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산의 가액을 합계 497,509,000원으로 인정하여야 한다고 주장한다. 그러나 피고의 위 주장 가액은 위 매매예약일로부터 약 3년이 지난 2021. 7. 30. 당시를 기준으로 감정가액인 점에 비추어 받아들이기 어렵다. 다만 2017. 4. 2.을 기준으로 산정한 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 시가가 2018. 7. 19.자 매매예약 당시와 어느 정도 시간적 간격이 있음을 고려하여 피고의 주장과 같이 2021. 7. 30. 당시 감정평가액 239,957,000원을 기준으로 산정하더라도 아래에서 보는 소극재산을 고려할 때 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E이 무자력 상태에 있었음은 달라지지 아니한다.

(나) 피고는, E의 X에 대한 근저당권부 채권 100,000,000원(채권최고액)도 E의 적극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것이고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결 참조). 그런데 을가 제25, 27호증의 각 기재에 의하더라도 E의 X에 대한 근저당권부 채권의 실제 피담보채권액이 얼마인지 알 수 없고, 오히려 원고가 E의 X에 대한

근저당권부 채권에 대하여 압류 및 추심명령(의정부지방법원 2019타채50457호)을 받았으나 X이 원고의 추심에 응하지 아니하여 원고가 추심을 하지 못한 점에 비추어, E의 X에 대한 근저당권부 채권 100,000,000원을 E의 적극재산으로 포함시켜야 한다고 보기 어렵다. 설령 E의 X에 대한 근저당권부 채권 100,000,000원을 E의 적극재산에 포함시킨다고 하더라도, 아래에서 보는 소극재산을 고려할 때 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E이 무자력 상태에 있었음은 달라지지 아니한다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E의 무자력 상태

E은 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 아래 표 기재와 같이 적극재산과 소극재산을 보유하고 있었으므로, 무자력 상태에 있었다.

적극재산	이 사건 제1, 2항 각 부동산	175,000,000원
이 사건 제3 내지 5항 각 부동산	349,000,000원	
주식거래 계좌 금액(AE)6) 을가 제28호증의 1 기재 참조	140,288,762원	
임대차보증금반환 채권7) 을가 제29호증 기재 참조. 이하 같다.	20,000,000원	
합계	684,288,762원	
소극재산	H조합(석계역지점)에 대한 채무8) 2022. 11. 8.자 금융거래정보회신(AG조합 석계역지점) 2쪽 '대출 잔액' 기재 참조(2019. 1. 10. 기준). E의 H조합 석계역지점에 대한 대출 잔액은 2019. 1. 10. 기준 85,643,806원, 2020. 3. 30. 기준 82,062,102원이나, 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E의 H조합 석계역지점에 대한 각 채무는 시기적으로 근접한 위 2019. 1. 10. 기준의 대출 잔액인 85,643,806원 정도로 본다.	85,643,806원
H조합(상일동지점)에 대한 채무9) 2022. 11. 9.자 금융거래정보회신(AG조합 상일동지점) 7~8쪽 '대출 잔액' 180,000,000원 및 16,097,765원 기재 참조(2019. 1. 10. 기준). E의 H조합 상일동지점에 대한 대출 잔액은 2019. 1. 10. 기준 196,097,765원(= 180,000,000원 + 16,097,765원), 2020. 3. 30. 기준 249,016,335원(= 180,000,000원 + 50,000,000원 + 19,016,335원)이나, 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E의 H조합 상일동지점에 대한 채무는 시기적으로 근접한 위 2019. 1. 10. 196,097,765원 정도로 본다.	196,097,765원	
AF조합(평내지점)에 대한 대출금10) 2022. 10. 17.자 신용정보조회회신 2쪽 기재 참조	10,000,000원	
I에 대한 근저당권부 채무(피담보채무액)11) 2024. 6. 20.자 피고의 항소이유서 4, 10쪽 기재 및 2024. 8.	10,000,000원	

적극재산	이 사건 제1, 2항 각 부동산	175,000,000원
25.자 원고의 준비서면 8~9쪽 각주 2) 기재 참조. 원고 및 피고 모두 E의 I에 대한 실제 피담보채무가 10,000,000원이라는 점에 일치한다.		
원고에 대한 판결금 채무12) = $200,000,000원 \times [1 + \{0.06 \times (29/365)\} + \{0.2 \times (4 + 263/365)\}]$	389,775,341원	
피고에 대한 채무13) = $10,000,000원 \times [1 + (0.01 \times (3개월 + 26/31))] + 260,000,000원 \times [1 + (0.01 \times (3개월 + 7/31))] + 70,000,000원 \times [1 + \{0.01 \times (3개월 + 1/31)\}] + 30,000,000원 \times [1 + (0.01 \times (1개월 + 8/31))]$	381,270,965원	
합계	1,072,787,877원	

다) 이 사건 제2매매예약(2020. 3. 30.) 당시 E의 무자력 여부

(1) 적극재산 중 이 사건 각 부동산 및 X에 대한 근저당권부 채권

(가) 2021. 7. 30. 기준으로 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 감정평가액이 합계 239,957,000원이고, 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산의 감정평가액이 합계 497,509,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제2매매예약 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 위 매매예약 시점과 가장 근접한 시점의 가격으로서 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격인 위 737,466,000원(= 239,957,000원 + 497,509,000원) 정도로 봄이 타당하다.

(나) E의 X에 대한 근저당권부 채권 100,000,000원을 E의 적극재산으로 포함시킬 수 없음은 앞서 본 바와 같고, 설령 E의 X에 대한 근저당권부 채권 100,000,000원을 E의 적극재산에 포함시킨다고 하더라도, 아래에서 보는 소극재산을 고려할 때 이 사건 제2매매예약 당시 E이 무자력 상태에 있었음은 달라지지 아니한다.

(2) 이 사건 제2매매예약(2020. 3. 30.) 당시 E의 무자력 상태

E은 이 사건 제2매매예약 당시 아래 표 기재와 같이 적극재산과 소극재산을 보유하고 있었으므로, 무자력 상태에 있었다.

적극재산	이 사건 제1, 2항 각 부동산	239,957,000원
이 사건 제3 내지 5항 각 부동산	497,509,000원	
주식거래 계좌 금액(AE)14) 을가 제28호증의 1, 3 기재 참조	10,049,561원	
임대차보증금반환 채권	20,000,000원	

적극재산	이 사건 제1, 2항 각 부동산	239,957,000원
합계	767,515,561원	
소극재산	H조합(석계역지점)에 대한 채무15) 2022. 11. 8.자 금융거래정보회신(AG조합 석계역지점) 3쪽 '대출 잔액' 기재 참조(2020. 3. 30. 기준)	82,062,102원
H조합(상일동지점)에 대한 채무16) 2022. 11. 9.자 금융거래정보회신(AG조합 상일동지점) 9~10쪽 '대출 잔액' 180,000,000원, 50,000,000원, 19,016,335원 기재 참조(2020. 3. 30. 기준)	249,016,335원17) E의 H조합 석계역지점에 대한 대출 잔액은 2020. 3. 30. 기준 82,062,102원인 사실 및 E의 H조합 상일동지점에 대한 대출 잔액은 2020. 3. 30. 기준 249,016,335원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제2매매예약 당시 E의 H조합 석계역지점 및 상일동지점에 대한 각 채무는 82,062,102원 및 249,016,335원 정도로 본다.	
AF조합(평내지점), AH카드, AD카드, AI에 대한 대출금 채무18) 2022. 10. 17.자 신용정보조회회신 8쪽 기재 참조= AF조합 10,000,000원 + AH카드 21,177,000원 + AI 45,744,000원(= 21,193,000원 + 24,551,000원) + AD카드 3,000,000원	79,921,000원	
I에 대한 근저당권부 채무(피담보채무액)	10,000,000원	
원고에 대한 판결금 채무19) = 200,000,000원 × [1 + (0.06 × (29/365))] + {0.2 × (4 + 263/365)}	454,411,962원	
피고에 대한 채무20) = 10,000,000원 × [1 + (0.01 × (3개월 + 26/31))] + 260,000,000원 × [1 + {0.01 × (3개월 + 7/31)}] + 70,000,000원 × [1 + {0.01 × (3개월 + 1/31)}] + 30,000,000원 × [1 + (0.01 × (1개월 + 8/31))] - 50,000,000원(2020. 3. 30.자 변제)	406,587,094원	
합계	1,281,998,493원	

다) 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 제3항 부동산은 E이 2014. 4. 18. 피고로부터 차용한 돈으로 70,000,000원으로 매수한 것이므로, 피고가 위 채무를 담보하기 위하여 2018. 7. 19. E과 이 사건 제3항 부동산에 관하여 매매예약을 체결한 것은 사해행위에 해당하지 아니하고, 따라서 이 사건 제3항 부동산에 관하여 E과 체결한 2020. 3. 30.자 매매예약도 사해행위에 해당하지 아니한다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 제3항 부동산에 관한 2018. 7. 19.자 및 2020. 3. 30.자 매매예약은 모두 채무초과 상태에 있던 E이 피고에 대한 기존의 구 채무 370,000,000원(여기에는

위 차용금 70,000,000원이 포함되어 있다) 및 그에 대한 월 1%의 이자를 담보하기 위하여 체결한 것이고, 이 사건 제3항 부동산의 매수자금의 원천이 피고로부터 차용한 돈이라는 사정만으로 위 각 매매예약이 일반 채권자의 공동담보에 부족을 초래하는 결과를 발생시켰다는 점이 달라지는 것은 아니므로, 위 각 매매예약은 사해행위에 해당한다. 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

라) 소결론

E이 피고와 사이에 각 매매예약을 체결한 위 2018. 7. 19. 및 위 2020. 3. 30. 당시 모두 무자력 상태에 있었으므로, E이 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산에 관하여 이 사건 제2매매예약을 체결한 행위는 일반 채권자에 대한 공동담보의 부족을 초래하는 행위로 사해행위에 해당한다.

3) 이 사건 제1, 2항 각 부동산에 관한 사해행위 가) 적극재산 중 이 사건 각 부동산 및 X에 대한 근저당권부 채권

(1) 2017. 4. 2. 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 거래가액이 합계 175,000,000원이고, 2018. 2. 13. 이 사건 제4, 5항 각 부동산의 거래가액이 합계 325,000,000원이며, 2018. 4. 19. 이 사건 제3항 부동산의 거래가액이 24,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 2019. 1. 10.자 이 사건 제1매매예약 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 위 매매예약 시점과 가장 근접한 시점의 가격으로서 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격인 위 524,000,000원(= 175,000,000원 + 24,000,000원 + 325,000,000원) 정도로 봄이 타당하다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 제1매매예약 당시 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 가액을 합계 239,957,000원, 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산의 가액을 합계 497,509,000원으로 인정하여야 한다고 주장한다. 그러나 피고의 위 주장 가액은 이 사건 제1매매예약일인 2019. 1. 10.로부터 약 2년 6개월이 지난 2021. 7. 30. 당시를 기준으로 한 감정가액인 점에 비추어 위 주장을 받아들이기 어렵다. 다만 2017. 4. 2.을 기준으로 산정한 이 사건 제1, 2항 각 부동산의 시가가 이 사건 제1매매예약 당시와 어느 정도 시간적 간격이 있음을 고려하여 피고의 주장과 같이 2021. 7. 30. 당시 감정평가액 239,957,000원을 기준으로 산정하더라도 아래에서 보는 소극재산을 고려할 때 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E이 무자력 상태에 있었음은 달라지지 아니한다.

(2) E의 X에 대한 근저당권부 채권 100,000,000원을 E의 적극재산으로 포함시킬 수 없음은 앞서 본

바와 같고, 설령 E의 X에 대한 근저당권부 채권 100,000,000원을 E의 적극재산에 포함시킨다고 하더라도, 아래에서 보는 소극재산을 고려할 때 이 사건 제2매매예약 당시 E이 무자력 상태에 있었음은 달라지지 아니한다.

나) 이 사건 제1매매예약(2019. 1. 10.) 당시 E의 무자력 상태

E은 이 사건 제1매매예약 당시 아래 표 기재와 같이 적극재산과 소극재산을 보유하고 있었으므로, 무자력 상태에 있었다.

적극재산	이 사건 제1, 2항 각 부동산	175,000,000원
이 사건 제3 내지 5항 각 부동산	349,000,000원	
주식거래 계좌 금액(AE)21) 을가 제28호증의 2기재 참조	261,508,601원	
임대차보증금반환 채권	20,000,000원	
합계	805,508,601원	
소극재산	H조합(석계역지점)에 대한 채무22) 2022. 11. 8.자 금융거래정보회신(AG조합 석계역지점) 2쪽 '대출 잔액' 기재 참조(2020. 1. 10. 기준)	85,643,806원
H조합(상일동지점)에 대한 채무23) 2022. 11. 9.자 금융거래정보회신(AG조합 상일동지점) 7쪽 '총 대출현황 중 대출 잔액' 기재 참조(2020. 1. 10. 기준)	196,097,765원	
AF조합(평내지점)에 대한 대출금24) 2022. 10. 17.자 신용정보조회회신 2쪽 기재 참조	10,000,000원	
I에 대한 근저당권부 채무(피담보채무액)	10,000,000원	
원고에 대한 판결금 채무25) 이 판결문 9쪽 제4의 가.항 '피보전채권 존재' 판단 부분 참조	405,690,656원	
피고에 대한 채무26) = 10,000,000원 × [1+ (0.01× (9개월 + 17/31))] + 260,000,000원 × [1+ (0.01× (8개월 + 29/31))] + 70,000,000원 × [1 + 0.01 × (8개월 + 23/31))] + 30,000,000원 × [1+{0.01 × (6개월 + 30/31)}]	402,396,772원	
합계	1,109,828,999원	

다) 소결

E이 무자력 상태에서 피고와 이 사건 제1매매예약을 체결한 행위는 일반채권자에 대한 공동담보의 부족을 초래하는 행위로 사해행위에 해당한다.

다. 사해의사 등

1) 관련 법리 사해행위취소소송에서 채무자의 행위가 사해행위에 해당하는 경우 수익자의 악의는 추정되는 것이므로 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 한다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조).

2) 채무자의 사해의사 무자력 상태에 있던 채무자 E은 2018. 7. 19. 매매예약 및 이 사건 제1, 2매매예약이 사해행위임을 알았다고 보아야 하고, 수익자인 피고 또한 이를 알았을 것으로 추정된다.

3) 피고의 선의 항변에 관한 판단 이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 일부를 수정하는 외에는 제1심판결의 이유 중 제2의 나. 3). 나)항 '피고 B의 선의 항변에 관한 판단' 부분(제1심판결 제8면 제4행부터 제17행까지) 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 이유 중 "피고 B"을 일괄하여 "피고"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제8면 제14행부터 제15행까지의 "794,000,000원(이 사건 제1매매예약 당시) 또는 804,000,000원(이 사건 제2매매예약 당시)" 부분을 "829,690,656원27푼(이 사건 제1매매예약 당시), 805,270,965원28푼(2018. 7. 19.자 매매예약 당시) 또는 890,587,094원29푼(이 사건 제2매매예약 당시)"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제8면 제15행의 "초과하는 점" 다음에 아내 내용을 추가한다.

『, E은 이미 금융기관에 다액의 채무를 지고 있는 상태에서 피고에게 월 1%의 고율의 이자지급을 약정하면서까지 돈을 차용할 정도로 재정적인 여유가 없었던 점, 피고는 E이 이 사건 제3항 내지 5항 각 부동산을 취득한 2018. 3. 15. 및 같은 해 4. 24.로부터 얼마 되지 않은 2018. 7. 19. 위 각 부동산에 관하여 매매예약을 체결하고 가등기를 경료하였고, 이후 E으로 하여금 위 가등기를 말소하고 금융기관으로부터 추가 대출을 받게 하여 그 대출금을 변제받은 후 다시 이 사건 제2매매예약을 체결하고 이 사건 제2가등기를 경료하였으며, E의 이 사건 각 부동산의 매매 과정에도 깊이 관여하며 그 매매대금으로부터 신속한 채무변제를 받는 등 다른 일반 채권자와 달리 E의 재산상태나 활동에 관하여 상당한 정보를 취득하고 있었던 것으로 보이는 점』

라. 사해행위취소 및 원상회복

1) 관련 법리 채무자가 사해행위로 인한 근저당권이 설정된 부동산을 타인에게 매각하고, 그 대금으로 근저당권자인 수익자에게 피담보채무를 변제함으로써 그 근저당권설정등기가 말소된 경우, 위와 같은 변제는 특별한 사정이 없는 한 근저당권의 우선변제권에 기하여 일반 채권자에 우선하여 된 것이라고 봄이 타당하므로 수익자로 하여금 근저당권 말소를 위한 변제 이익을 보유하게 하는 것은 부당하다. 따라서 이 경우 근저당권설정등기로 말미암아 해를 입게 되는 채권자는 근저당권자인 수익자를 상대로 근저당권설정계약을 사해행위로서 취소하고 원상회복으로서 변제금 상당의 가액을 배상할 것을 청구할 수 있다(대법원 2018. 6. 19. 선고 2017다270107 판결 참조). 여기서 근저당권자인 수익자가 실제로 수령한 변제금 상당이 아니라 그 후 제기된 사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시 상승한 부동산의 시가를 기준으로 수익자가 얻을 수 있는 가상적(假想的) 변제금을 산정하여 가액배상을 명하는 것은 허용되지 아니한다(수익자인 근저당권자가 배당금을 수령한 경우 배당금 상당을 가액배상하여야 한다는 취지의 대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다90708 판결 등 참조). 한편, 가등기담보권의 경우 부동산에 관한 사용·수익권 없이 우선변제권만을 보유한다는 점에서 근저당권과 다르지 아니하므로, 이러한 법리는 채무자가 사해행위로 인한 가등기담보권이 설정된 부동산을 타인에게 매각하고, 그 대금으로 가등기담보권자인 수익자에게 피담보채무를 변제하여 담보가등기가 말소된 경우에도 동일하게 적용된다고 봄이 타당하다.

2) 판단 가) 이 사건 제1매매예약 취소에 따른 가액배상

① 이 사건 제1가등기가 피고의 E에 대한 채권을 담보하기 위한 담보가등기인 사실, ② 피고는 2021. 10. 6. C에게 이 사건 제1, 2항 각 부동산에 관하여 2021. 10. 3.자 양도를 원인으로 이 사건 제1가등기 이전의 부가등기를 마쳐준 사실, ③ C은 2021. 9. 4.경 피고의 관여 하에 E과 사이에 이 사건 제1, 2항 각 부동산을 225,000,000원에 매수하는 내용의 이 사건 제1매매예약을 체결하고, 2021. 10. 12. 위 각 부동산에 관하여 위 가등기에 기초하여 2022. 10. 8.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실, ④ 그 후 E은 C으로부터 지급받은 매매대금으로 2021. 10. 7. 위 각 부동산에 관한 근저당권자 H조합(석계역지점)에 피담보채권을 변제하고 그 명의의 2017. 5. 23.자 채권최고액 108,000,000원의 근저당권설정등기를 말소하였으며30) 피고에게 채무 변제조로

2021. 10. 5. 100,000,000원, 2022. 1. 7. 7,000,000원 합계 107,000,000원을 지급한 사실(제1심 공동피고 C도 2022. 9. 16.자 준비서면 제7면에서 같은 취지로 진술한 바 있다)은 앞서 본 바와 같거나 옳나 제4 내지 6호증의 각 기재, 제1심 증인 AJ의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다. 한편 위 각 부동산에 관한 근저당권자인 AK 명의의 2017. 6. 7.자 채권최고액 100,000,000원의 근저당권설정등기는 위 매매 후 말소되지 아니하였으나, 피고는 그 실제 피담보채권이 10,000,000원임을 자인하고 있다(피고의 2024. 6. 20.자 항소이유서 제10면). 위 인정사실에 의하면, E은 피고의 관여 하에 담보가등기인 이 사건 제1가등기가 설정된 이 사건 제1, 2항 각 부동산을 C에게 매도하고, 그 대금으로 가등기담보권자인 피고에게 107,000,000원을 변제한 것이고, 그 과정에서 피고는 C의 소유권이전등기 확보를 용이하게 하기 위하여 C에게 이 사건 제1가등기 이전의 부가등기를 마쳐준 것으로 보인다. 이러한 사정에 비추어 보면, 피고가 위와 같이 E으로부터 107,000,000원을 변제 받은 것은 담보가등기의 우선변제권에 기하여 일반 채권자에 우선하여 변제 받은 것이라 봄이 타당하므로, 피고로 하여금 이 사건 제1가등기 말소를 위한 변제이익을 보유하게 하는 것은 부당하다.

따라서 사해행위인 이 사건 제1매매예약은 변제이익 상당액인 107,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 그 취소에 따른 원상회복으로 107,000,000원을 지급하여야 한다.

나) 이 사건 제2매매예약 취소에 따른 가액배상

① 이 사건 제2가등기가 피고의 E에 대한 채권을 담보하기 위한 담보가등기인 사실, ② 피고가 2022. 4. 6. D에게 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산에 관하여 2022. 4. 5.자 양도를 원인으로 이 사건 제2가등기 이전의 부가등기를 마쳐준 사실, ③ D는 2022. 4. 6. 피고의 관여 하에 E과 사이에 위 각 부동산을 650,000,000원에 매수하는 내용의 이 사건 제2매매예약을 체결하고, 2022. 4. 7. 위 각 부동산에 관하여 위 가등기에 기초하여 2022. 4. 6.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마친 사실, ④ E은 D로부터 지급받은 매매대금으로 2022. 4. 8. 위 각 부동산에 관한 근저당권자 H조합(상일동지점)에 243,970,106원을 지급하고 그 명의의 2018. 3. 15.자 근저당권설정등기를 말소하였으며, 2022. 4. 18. 피고에게 채무 변제조로 300,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와

같거나 을가 제10, 11, 24호증의 각 기재, 제1심 증인 AJ의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, E은 피고의 관여 하에 담보가등기인 이 사건 제2가등기가 설정된 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산을 D에게 매도하고, 그 대금으로 가등기담보권자인 피고에게 300,000,000원을 변제한 것이고, 그 과정에서 피고는 D의 소유권이전등기 확보를 용이하게 하기 위하여 D에게 이 사건 제2가등기 이전의 부가등기를 마쳐준 것으로 보인다. 이러한 사정에 비추어 보면, 피고가 위와 같이 E으로부터 300,000,000원을 변제 받은 것은 담보가등기의 우선변제권에 기하여 일반 채권자에 우선하여 변제 받은 것이라 봄이 타당하므로, 피고로 하여금 이 사건 제2가등기 말소를 위한 변제이익을 보유하게 하는 것은 부당하다.

따라서 사해행위인 이 사건 제2매매예약은 변제이익 상당액인 300,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 그 취소에 따른 원상회복으로 300,000,000원을 지급하여야 한다.

이에 대하여 원고는 피고가 2022. 4. 6. E으로부터 300,000,000원만 지급받고 이 사건 제2가등기를 말소하였을 리는 없으므로 그때까지 발생한 잔존 대여원리금 채권액 390,426,664원 전액을 변제 받은 것으로 보아야 한다고 주장하면서 390,426,664원의 가액배상을 청구한다. 그러나 원고가 주장하는 사정만으로 위 금액의 변제 사실을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 300,000,000원을 넘는 부분에 관한 위 가액배상 청구는 받아들이지 아니한다.

다) 소결론

이 사건 제1, 2항 각 부동산에 관하여 피고와 E 사이에 2019. 1. 10. 체결된 매매예약은 107,000,000원의 한도 내에서, 이 사건 제3 내지 5항 각 부동산에 관하여 피고와 E 사이에 2020. 3. 30. 체결된 매매예약은 300,000,000원의 한도 내에서 각 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 위 각 취소에 따른 원상회복으로 가액배상금 407,000,000원(= 107,000,000원 + 300,000,000원) 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 원고가 이 법원에서 확장한 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오영준

판사한규현

판사차문호

별지

1) 2024. 8. 25.자 준비서면 1쪽 기재 참조

2) = 405,690,656원 + [200,000,000원 × {0.2×(5 + 274/366)}]

3) = 200,000,000원 × [{0.06× (29/365)} + {0.2 × (5 + 71/365)}]

4) = 200,000,000원 × {0.2×(1/365)}

5) = 200,000,000원 × {0.2×(1/365)}

6) 을가 제28호증의 1 기재 참조

7) 을가 제29호증 기재 참조. 이하 같다.

8) 2022. 11. 8.자 금융거래정보회신(AG조합 석계역지점) 2쪽 '대출 잔액' 기재 참조(2019. 1. 10. 기준). E의 H조합 석계역지점에 대한 대출 잔액은 2019. 1. 10. 기준 85,643,806원, 2020. 3. 30. 기준 82,062,102원이나, 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E의 H조합 석계역지점에 대한 각 채무는 시기적으로 근접한 위 2019. 1. 10. 기준의 대출 잔액인 85,643,806원 정도로 본다.

9) 2022. 11. 9.자 금융거래정보회신(AG조합 상일동지점) 7~8쪽 '대출 잔액' 180,000,000원 및 16,097,765원 기재 참조(2019. 1. 10. 기준). E의 H조합 상일동지점에 대한 대출 잔액은 2019. 1. 10. 기준 196,097,765원(= 180,000,000원 + 16,097,765원), 2020. 3. 30. 기준 249,016,335원(= 180,000,000원 + 50,000,000원 + 19,016,335원)이나, 2018. 7. 19.자 매매예약 당시 E의 H조합 상일동지점에 대한 채무는 시기적으로 근접한 위 2019. 1. 10.

196,097,765원 정도로 본다.

10) 2022. 10. 17.자 신용정보조회회신 2쪽 기재 참조

11) 2024. 6. 20.자 피고의 항소이유서 4, 10쪽 기재 및 2024. 8. 25.자 원고의 준비서면 8~9쪽 각주 2) 기재 참조. 원고 및 피고 모두 E의 I에 대한 실제 피담보채무가 10,000,000원이라는 점에 일치한다.

12) = 200,000,000원 × [1 + {0.06 × (29/365)} + {0.2 × (4 + 263/365)}]

13) = 10,000,000원 × [1 + (0.01 × (3개월 + 26/31))] + 260,000,000원 × [1 + (0.01 × (3개월 + 7/31))] + 70,000,000원 × [1 + {0.01 × (3개월 + 1/31)}] + 30,000,000원 × [1 + (0.01 × (1개월 + 8/31))]

14) 을가 제28호증의 1, 3 기재 참조

15) 2022. 11. 8.자 금융거래정보회신(AG조합 석계역지점) 3쪽 '대출 잔액' 기재 참조(2020. 3. 30. 기준)

16) 2022. 11. 9.자 금융거래정보회신(AG조합 상일동지점) 9~10쪽 '대출 잔액' 180,000,000원, 50,000,000원, 19,016,335원 기재 참조(2020. 3. 30. 기준)

17) E의 H조합 석계역지점에 대한 대출 잔액은 2020. 3. 30. 기준 82,062,102원인 사실 및 E의 H조합 상일동지점에 대한 대출 잔액은 2020. 3. 30. 기준 249,016,335원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제2매매예약 당시 E의 H조합 석계역지점 및 상일동지점에 대한 각 채무는 82,062,102원 및 249,016,335원 정도로 본다.

18) 2022. 10. 17.자 신용정보조회회신 8쪽 기재 참조

= AF조합 10,000,000원 + AH카드 21,177,000원 + AI 45,744,000원(= 21,193,000원 + 24,551,000원) + AD카드 3,000,000원

19) = 200,000,000원 × [1 + (0.06 × (29/365)) + {0.2 × (4 + 263/365)}]

20) = 10,000,000원 × [1 + (0.01 × (3개월 + 26/31))] + 260,000,000원 × [1 + {0.01 × (3개월 + 7/31)}] + 70,000,000원 × [1 + {0.01 × (3개월 + 1/31)}] + 30,000,000원 × [1 + (0.01 × (1개월 + 8/31))] - 50,000,000원(2020. 3. 30.자

변제)

21) 을가 제28호증의 2기재 참조

22) 2022. 11. 8.자 금융거래정보회신(AG조합 석계역지점) 2쪽 '대출 잔액' 기재 참조(2020. 1. 10. 기준)

23) 2022. 11. 9.자 금융거래정보회신(AG조합 상일동지점) 7쪽 '총 대출현황 중 대출 잔액' 기재 참조(2020. 1. 10. 기준)

24) 2022. 10. 17.자 신용정보조회회신 2쪽 기재 참조

25) 이 판결문 9쪽 제4의 가.항 '피보전채권 존재' 판단 부분 참조

26) = 10,000,000원 × [1+ (0.01× (9개월 + 17/31))] + 260,000,000원 × [1+ (0.01× (8개월 + 29/31))] + 70,000,000원 × [1 + 0.01 × (8개월 + 23/31))] + 30,000,000원× [1+{0.01 × (6개월 + 30/31))}]

27) = 108,000,000원 + 100,000,000원 + 216,000,000원 + 405,690,656원

28) = 108,000,000원 + 100,000,000원+ 216,000,000원 + 381,270,965원

29) = 108,000,000원 + 100,000,000원 + 216,000,000원 + 60,000,000원 + 406,587,094원

30) 앞서 본 바와 같이 근저당권자인 H조합(석계역지점)의 당초 대출원금은

90,000,000원이었으나, 2019. 1. 10. 당시 85,643,806원으로 감소되었고, 2020.3.30. 당시 82,062,102원으로 다시 감소되었다.