

서울고등법원 2024. 4. 11 선고 2023나2020240 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 4. 11 선고 2023나2020240 판결

서울남부지방법원 2023. 4. 19 선고 2022가합104915 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 시그니처 담당변호사 김광수

피고, 항소인 겸 피항소인 1. B

소송대리인 변호사 정인봉

2. C

피고, 피항소인 D 조합

소송대리인 법무법인(유한) 한별 담당변호사 이현성

변론 종결 2024. 2. 27.

판결 선고 2024. 4. 11.

제1심 판결 서울남부지방법원 2023. 4. 19. 선고 2022가합104915 판결

주문

- 원고의 피고 D 조합에 대한 항소 및 피고 B, C의 항소를 모두 기각한다.
- 항소비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 D 조합

사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,

- 1) 주식회사 E와 피고 B 사이에 2019. 1. 20. 체결된 매매계약을 취소하고,
- 2) 피고 B은 주식회사 E에게 수원지방법원 여주지원 2019. 2. 20. 접수 제5067호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
- 3) 피고 C는 피고 B에게 수원지방법원 여주지원 2019. 2. 20. 접수 제5069호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고,
- 4) 피고 D조합은 피고 B에게 수원지방법원 여주지원 2019. 2. 20. 접수 제5068호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 1) 피고 C와 주식회사 E 사이에 2018. 3. 8. 또는 2018. 9. 13.에 체결된 260,000,000원의 증여계약을 취소한다.

2) 피고 C는 원고에게 260,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 아래에서 이행을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고 D조합은 피고 B에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 2. 20. 접수 제5068호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고 B, C

제1심판결 중 피고 B, C의 패소 부분을 각 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 B, C에 대한 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, ① 아래 제2항과 같이 피고 B, C가 이 법원에서 추가한 본안전 항변 주장에 대하여 추가 판단을 하고, ② 아래 제3항과 같이 제1심판결의 이유 중 해당 부분을 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 피고 B, C의 본안전 항변에 대한 추가 판단

가. 피고 B, C의 본안전 항변

이 사건 매매계약은 2019. 1. 20.에 체결되었고, 이 사건 소유권이전등기는 2019. 2. 20.에 마쳐졌는데, 원고는 소외 회사가 자력이 좋지 않다는 사정을 잘 알고 있었고, 2018. 8. 14.경 소외 회사의 다른 공사현장인 K리 토지에 대한 유치권신고, 2019. 1.경 위 공사현장에 대한 울타리 설치 등 점유 시도로 그 무렵에는 이 사건 매매계약이 체결된 사실을 알았다고 할 것이다. 따라서 원고는 그 때로부터 1년 이상 지난 2020. 12. 23.에 이르러 사해행위취소 등을 구하는 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 그 취소원인을 안 날로부터 제척기간인 1년이 지난 후에 제기되어 부적법하다.

나. 판단

1) 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).

2) 위 법리에 비추어 이 사건을 살펴보면, 위 피고들이 주장하는 사정들만으로 원고가 2018. 8. 14.경 또는 2019. 1.경에 이 사건 매매계약이 체결된 사실을 알았다고 할 수 없고, 위 매매계약이 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다거나 소외 회사의 사해의사를 알게 되었다고 인정하기 어려우며, 피고들이 제출한 증거들만으로 이를 인정하기 부족하고, 달리 원고가 그 무렵 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약의 존재와 소외 회사의 사해의사를 알았다고 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 소가 제척기간이 지난 후에 제기되었음을 전제로 한 위 피고들의 본안전 항변은 이유 없다.

3. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 제1심판결 5쪽 1행 다음에 아래와 같은 내용을 추가하고, 6쪽 아래에서 1, 2행의 "[인정근거]" 부분에 "을가 제15호증"을 추가한다.

【한편 소외 회사는 원고를 상대로 서울남부지방법원에 유치권 부존재 확인의 소를 제기하였으나(서울남부지방법원 2020가합112172), 위 법원은 2021. 10. 14. 소외 회사의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 소외 회사는 이에 불복하여 항소를 제기한 후(서울고등법원 2021나2041809), 이 사건 도급계약에 기한 공사대금채무 부존재 확인을 구하는 것으로 교환적 청구 변경을 하였고, 서울고등법원은 2023. 5. 3. 교환적으로 변경된 위 청구를 인용하여 '이 사건 도급계약에 기한 원고의 소외 회사에 대한 공사대금채권이 존재하지 아니한다'는 판결을 선고하였다. 원고는 위 항소심 판결에 불복하여 상고하였으나(대법원 2023다242844), 대법원은 2023. 9. 7.자로 상고를 기각하는 판결을 하여 위 항소심 판결이 같은 달 15. 그대로 확정되었다.】

○ 제1심판결 7쪽 14행부터 8쪽 20행까지 부분["2. 나. (1), (2), (3)" 항 부분]를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

【나. 판단

(1) 피보전채권의 존부 및 범위

(가) 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심

변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(2002. 10. 25. 선고 2002다42711 판결 등 참조). 또한 채권자가 채무자를 상대로 그 채무의 이행을 구하는 소를 제기하여 승소판결이 확정되면 채권자취소소송의 상대방인 수익자나 전득자는 그와 같이 확정된 채권자의 채권의 존부나 범위에 관하여 다툴 수 없다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2003다19572 판결 참조).

(나) 앞서 인정한 사실에 따르면, 원고가 소외 회사를 상대로 제기한 관련 소송에서 이 사건 화해권고결정, 이 사건 임금판결, 이 사건 이행권고결정이 확정되었으므로, 원고는 소외 회사에 대하여 이 사건 화해권고결정에 따른 대여금 및 그 지연손해금 채권 192,827,107원1), 이 사건 임금판결에 따른 임금 및 그 지연손해금 채권 767,147,539원2), 이 사건 이행권고결정에 따른 전부금채권 및 그 지연손해금 채권 22,054,818원3) 상당의 피보전채권이 각 존재한다.

(다) 원고는 소외 회사에 대하여 이 사건 도급계약에 따른 5,814,882,000원 상당의 기성 공사대금채권이 존재한다고 주장하는 반면, 피고 B, C는 원고가 이 사건 도급계약에 관한 소외 회사의 H 신축공사에 실제로 참여하지 않았고, 허위로 도급계약을 체결한 것이라고 다툰다. 갑 제5, 6, 19호증을 비롯하여 원고가 제출한 증거들만으로 원고가 소외 회사에 대하여 위와 같은 공사대금채권이 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 인정한 것과 같이 소외 회사가 원고를 상대로 이 사건 도급계약에 따른 공사대금채무 부존재 확인의 소를 제기하여 승소판결이 확정되었으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 사해행위의 성립

(가) 관련법리

민법 제406조에서 정하는 채권자취소권의 대상인 '사해행위'란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 가리킨다. 그리고 사해행위취소소송에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다118334 판결 등 참조), 그 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2017. 1. 25. 선고 2016다211408 판결 등 참조).

(나) 소외 회사의 채무초과 여부

1) 당사자들의 주장

원고는 이 사건 매매계약 체결 당시인 2019. 1. 20. 기준으로 소외 회사의 적극재산은 17,757,638,894원, 소극재산은 43,545,284,969원이 존재하여 채무초과상태에 있었다고 주장하는 반면, 피고 B, C는 위 매매계약 체결 무렵 소외 회사의 적극재산은 18,922,420,600원이 존재하고, 소극재산은 15,729,862,460원을 초과하지 아니하여 채무초과상태에 이르지 않았다고 주장한다.

2) 판단

가) 당사자 사이에 다툼이 없거나 아래 표의 '인정근거' 란 기재 각 증거에 따르면, 소외 회사는 이 사건 매매계약을 체결한 2019. 1. 20.경 무렵 아래 표 기재와 같이 적극재산은 합계 19,042,641,300원 상당이, 소극재산은 합계 43,374,727,000원 상당이 존재하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 소외 회사는 이 사건 매매계약 당시 이미 채무초과상태에 있었고, 이 사건 매매계약으로 기존의 채무초과상태가 더 심화되었으며, 이 법원의 변론종결 당시에도

채무초과상태에 있었다.4)

적극 재산	1	여주시 S 답 2317m ²	558,622,7005) 가액은 이 사건 매매계약일에 근접한 2019. 1. 29. 자 기준 여주시 S 토지 중 2,092m ² 부분에 대한 감정평가액 438,402,000원과 나머지 부분(현황 도로 부분)의 공시지가액(합계 120,220,700원)을 합산한 558,622,700원(= 438,402,000원 + 120,220,700원)으로 산정한다.	갑15, 을나3
2	여주시 T 잡종지 654m ²			
3	여주시 U 답 338m ²			
4	여주시 Y 임야 330m ²			
5	여주시 F 공장용지 13489m ²	6,507,908,000	갑8 내지 12, 39	
6	여주시 G 공장용지 11778m ²			
합계	19,042,641,300			
소극 재산	1	원고에 대한 차용금	636,312,328	다툼 없음
2	원고에 대한 임금채무	26,233,423	다툼 없음	
3	원고에 대한 전부금채무	13,507,901	다툼 없음	
4	AA 임금	28,731,165	다툼 없음	
5	AB조합에 대한 근저당권 피담보채무	3,000,000,000	갑8, 65, 을가16	
6	AC조합에 대한 근저당권 피담보채무6) 원고가 제출한	2,000,000,000	갑8, 을가18	

적극 재산	1	여주시 S 답 2317m ²	558,622,7005) 가액은 이 사건 매매계약일에 근접한 2019. 1. 29. 자 기준 여주시 S 토지 중 2,092m ² 부분에 대한 감정평가액 438,402,000원과 나머지 부분(현황 도로 부분)의 공시지가액(합계 120,220,700원)를 합산한 558,622,700원(= 438,402,000원 + 120,220,700원)으로 산정한다.	갑15, 을나3
	증거들만으로 위 근저당권 피담보채무의 이율 및 연체 여부 등을 확정할 수 없으므로, 대출금 원금을 소극채무로 인정한다.			
7	AD에 대한 차용금	5,000,000,000	갑8	
8	피고 C에 대한 차용금	5,000,000,000	다툼 없음	
9	AE에 대하여 2017. 1. 25. 공증인가 법무법인 AF 작성 2017년 제133호 공정증서에 의해 지급할 금원	5,000,000,000	갑16	
10	AE에 대하여 2009. 2. 25. 공증인가 법무법인 AG 작성 2009년 제236호 약속어음 공정증서에 의해 지급할 금원	8,000,000,000	갑17, 67, 68	
11	여주시청에 대한 지방세 채무	321,554,540	갑18, 2024. 2. 3. 자 여주시 사실조회회신	
12	AH에 대한 공사대금채무	7,250,000,000	갑19, 20, 68, 69	
13	AI에 대한 공사대금채무	3,176,250,000	갑22	
14	AJ에 대한 공사대금채무	923,137,643	다툼 없음	
합계	43,374,727,000			

나) 구체적 판단

① 이 사건 각 부동산(적극재산 순번 1 내지 4) 및 여주시 Z 토지(적극재산 순번 10)

앞서 본 것과 같이 채권자취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로
판단하여야 하므로, 소외 회사가 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과 상태였는지를 판단함에 있어서
이 사건 각 부동산과 여주시 Z 토지를 적극재산에 포함한다.

② AD에 대한 차용금(소극재산 순번 7), AE에 대한 각 50억 원, 80억 원의 공정증서상의
채무(소극재산 순번 9, 10)

갑 제8, 16, 17, 66호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ㉠ K리 토지에 관하여 2017. 1.

16. '근저당권자 AD 주식회사', '채무자 소외회사', '채권최고액 5,000,000,000원'의 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 그 후 AK, AL에게 계약의 일부 양도를 원인으로 하여 근저당권 일부 이전이 이루어진 사실, ㉔ 소외 회사는 2009. 2. 5. AE에게 '액면금 8,000,000,000원, '발행인 소외 회사 외 2인', '수취인 AE'으로 한 약속어음에 관하여 공증인가 법무법인 AG 작성 증서 2009년 제236호 약속어음 공정증서를 작성하여 교부하였고, AE은 위 공정증서에 기초하여 2019. 5. 2. 소외 회사의 부동산에 관한 수원지방법원 여주지원 AM 부동산강제경매사건에서 배당요구를 한 사실, ㉕ 소외 회사는 2017. 1. 25. AE에게 5,000,000,000원 상당의 공증인가 법무법인 AF 작성 증서 2017년 제133호 집행력 있는 공정증서를 작성하여 교부하였고, AE은 위 공정증서에 기초하여 2018. 9. 21. 소외 회사의 대한민국에 대한 채권에 관하여 채권압류 및 전부명령을 받은 사실이 인정된다.

피고 B, C는, AE이 그의 배우자인 AN를 통해 소외 회사에 50억여 원을 대여하고 그 담보로 AN가 운영하는 AD 주식회사에 근저당권을 설정해 주었으며, 위 근저당권 피담보채무와 공증인가 법무법인 AF 작성 증서 2017년 제133호 공정증서에 따른 소외 회사의 채무는 동일한 채무이고, 2017. 1. 12.경 AE에게 위 채무 중 998,060,000원을 변제하였다고 주장한다. 그러나 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 각 채무가 동일한 채무라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 을가 제19호증의 기재에 따르면, 소외 회사가 2017. 1. 12. AE에게 합계 998,060,000원(= 983,060,000원 + 25,000,000원)을 송금한 사실은 인정되나, 소외 회사는 이 사건 공사와 관련하여 AE을 비롯한 여러 채권자들과 복잡한 채권·채무관계가 얽혀 있었고, AE도 이 사건 공사에 관여하기도 한 점, 원고가 AE에게 위 돈을 송금한 2017. 1. 12. 당시에는 K리 토지에 관한 위 근저당권이 설정되거나 공증인가 법무법인 AF 작성 증서 2017년 제133호 공정증서가 작성되기 이전이므로, 소외 회사가 위 각 채무의 변제조로 위 돈을 송금하였다고 보기 어렵고, 위 피고들의 주장과 같이 채무 중 일부가 이미 변제되었음에도 이를 반영하지 않은 채 변제하기 전의 채무를 전제로 한 공정증서를 작성하는 것은 쉽게 이해하기 어려울 뿐만 아니라, 거래관행이나 경험칙에도 부합하지 않는 점 등의 사정에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 소외 회사의 AE에 대한 위 채무가 변제되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 피고들의 위 주장은

받아들이지 아니한다.

③ 여주시에 대한 지방세 채무(소극재산 순번 11)

원고는, 소외 회사는 여주시에 대하여 439,92,580원의 지방세 채무가 있다고 주장한다. 갑 제18호증의 기재, 이 법원의 여주시에 대한 사실조회회신 및 변론 전체의 취지에 따르면, 소외 회사가 2018. 7. 4.경 이 사건 공사를 통하여 K리 지상 건물을 완공하고 사용승인을 받았고, 이에 따라 위 건물에 대한 취득세 등 지방세 356,280,716원의 납세의무가 성립한 사실, 소외 회사는 위 지방세를 신고·납부하지 아니하여 2019. 2. 28.경까지 68,351,390원 상당의 가산금이 발생한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 소외 회사는 이 사건 매매계약 체결 당시에 취득세 등 본세 356,280,716원과 그 무렵까지 신고·납부의무 불이행으로 인한 가산금 등 지방세 채무를 부담하고 있었으므로, 원고의 위 주장은 위 인정 범위 내에서 받아들인다(다만 원고가 제출한 증거들만으로 가산금의 구체적 산정기간과 근거, 금액 등을 명확하게 확정하기 어려우므로, 여주시에 대한 지방세 채무는 본세 356,280,716원으로 인정한다).

④ AH 주식회사에 대한 공사대금채무(소극재산 순번 12)

갑 제19, 20, 68, 69호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, ① 소외 회사가 AH 주식회사에 공사미지급금이 7,250,000,000원임을 확인해주는 지불각서를 작성해준 사실, ② AH 주식회사는 위 지불각서를 근거로 수원지방법원 여주지원에 유치권신고를 하기도 한 사실, ③ AE은 수사기관에 AH 주식회사가 실제로 이 사건 공사에 관여해 K리 지상 건물을 완공하였다는 취지로 진술서를 제출하기도 한 사실 등을 인정할 수 있고, 소외 회사와 AH 주식회사 사이에 위 공사대금채무의 존부나 위 유치권의 전제가 된 채권의 부존재 등에 관한 소송 등의 분쟁이 발생하였거나 이에 대한 판결 등이 선고되었다고 인정할 자료도 없는 사정을 더하여 보면, 소외 회사의 위 공사대금채무는 소외 회사의 소극재산에 포함된다고 봄이 타당하다.

⑤ AI 주식회사에 대한 공사대금채무(소극재산 순번 14)

갑 제22호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, AI이 수원지방법원 여주지원의 경매절차에서 이 사건 공사와 관련한 공사도급계약을 근거로 정산받지 못한 3,176,250,000원에 관하여 유치권 신고를 한 사실이 인정할 수 있고, 소외 회사와 AI 주식회사와 사이에 위 공사대금채무의 존부나 위

유치권의 전제가 된 채권의 부존재 등에 관한 분쟁이 발생하였거나 이에 대한 소송 등이 제기되었다고 인정할 자료도 없는 사정을 더하여 보면, 소외 회사의 위 공사대금채무는 소외 회사의 소극재산에 포함된다고 봄이 타당하다.

⑥ AO에 대한 공사대금채무

원고는, 소외 회사가 AO에 대하여 2,999,000,000원의 공사대금채무가 있다고 주장한다. 갑 제21호증의 기재에 따르면, 소외 회사의 대표이사 AP은 2012. 7. 28. AO에게 미지급 공사대금 2,999,000,000원을 지급한다는 취지의 공사금지급확약 및 지불이행각서를 작성해 준 사실이 인정되나, 한편 을가 제15, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, AO은 소외 회사를 상대로 수원지방법원 여주지원(2020가합11185)에 위 공사금지급확약 및 지불이행각서에 기초하여 공사대금청구의 소를 제기하였으나, 위 법원은 2023. 10. 11. AO의 청구를 기각하는 판결을 선고한 사실을 인정할 수 있으므로, 위 공사금지급확약 및 지불이행각서의 기재만으로 소외 회사가 AO에게 공사대금채무를 부담하고 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(3) 사해의사

소외 회사가 채무초과상태에서 이 사건 매매계약을 체결함으로써 기존의 채무초과 상태가 심화되었음은 앞서 인정한 것과 같고, 앞서 든 증거와 갑 제23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 보면, 소외 회사의 채권자들이 앞서 인정한 이 사건 공사와 관련된 여러 채권을 기초로 소외 회사의 적극재산인 K리 토지 및 지상 건물 등에 가압류를 하거나 근저당권에 기초한 경매절차가 개시되었고, 다수의 유치권 신고가 이루어지는 상황에서 소외 회사가 이 사건 부동산을 피고 B에게 매도하는 이 사건 매매계약을 체결함으로써 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 원고 등의 채권자를 해하게 되리라는 것을 인식하였다고 봄이 타당하므로, 소외 회사의 사해의사가 인정된다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위로 인정되므로, 수익자인 피고 B와 전득자인 피고 C, D조합 역시 이 사건 매매계약의 체결이 소외 회사의 일반 채권자를 해한다는 사실을 인식한 것으로 추정된다.】

○ 제1심판결 10쪽 16행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

【④ 피고 B은, 2019. 1.경 W로부터 관촬은 토지가 6억 원에 매물로 나왔는데, 그 곳에 식당을 지어 임대하면 좋을 것이라는 권유를 받고 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 선의의 수익자에 해당한다는 취지로 주장하나, 피고 B이 주장하는 위와 같은 사정만으로 약의의 추정을 뒤집기에 부족하다. 오히려 앞서 인정한 피고 B과 소외 회사의 사내이사인 W 사이의 인적관계, AH 주식회사가 소외 회사의 K리 지상 건물 공사의 시공사로 관여하였고, 소외 회사의 재산에 대한 경매절차에서 유치권신고를 하기도 하였는데, 피고 B이 AH 주식회사의 감사였던 사정 등에 비추어 보면, 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 소외 회사의 재무상태나 자력 등을 잘 알 수 있었을 것으로 보인다. 또한 피고 B은 이 사건 매매계약서(갑 제25호증)의 기재와 달리 계약 당시에 계약금 250,000,000원을 지급하지 않았고, 피고 D조합으로 받은 대출금 외에는 자력으로 그 매매대금을 조달한 것이 없으며, 이 법원의 변론종결일 당시까지 소외 회사에 나머지 매매대금을 지급하였다고 볼 자료도 없을 뿐만 아니라, 나머지 매매대금의 지급하거나 이를 담보하기 위한 조치 등도 취하지 않았는데, 이는 통상적인 부동산 매매거래에 비추어 매우 이례적이고, 피고 B이 과연 진정으로 이 사건 부동산을 매수하려는 의사가 있었는지 의문이 든다. 나아가 이 사건 부동산의 위치와 주변 토지들의 이용관계 및 이 사건 매매계약 체결 이후의 이용현황 등을 살펴보면 이 사건 부동산을 이용하여 수익을 얻기는 상당히 어려워 보이고, 피고 B이 이 사건 부동산에 식당을 지어 임대하려고 하였다고 보기도 어렵다. 따라서 피고 B의 위 선의의 수익자 주장은 받아들이지 아니한다.】

○ 제1심판결 12쪽 18행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

【③ 피고 C의 주장에 의하더라도 피고 C는 소회 회사와 채권채무관계가 있었을 뿐이고, 이 사건 가등기와 관련하여 피고 B과 아무런 채권채무관계가 존재하지 않으며, 피고 B과 일면식도 없는 상태였다. 또한 이 사건 가등기 당시에 소외 회사의 K리 토지 및 지상 건물에 대하여 경매절차가 진행되고 있었고, 채권자들의 유치권 신고 등으로 채권회수가 불분명한 상황에서 추가적인 담보 대출로 인해 일반 채권자들뿐만 아니라 가등기권자인 피고 C를 위한 공동담보가 감소되는 상황임에도 이 사건 매매계약의 이행을 위해 자신의 종전 가등기를 말소시켜주고, 이 사건 매매계약의 이행 이후 이 사건 가등기를 하는 것은 매우 이례적인 행위로 보인다. 이러한 사정에다가 피고 C가 소외 회사의 대표이사인 X의 어머니인 인적관계를 더하여 보면, 피고 C는 X가 운영하는 소외 회사의

자금 상황 등을 잘 알면서 소외 회사의 이 사건 매매계약에 협조하려고 했던 것으로 보인다.】

○ 제1심판결 13쪽 7, 8행의 "이 사건 매매계약 당시"를 "이 사건 대출계약 당시"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 14쪽 10행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

【⑤ 원고는, 피고 D조합이 소외 회사의 자력 유무에 관하여 확인하지 않고 이 사건 대출계약에 나아가는 등 소외 회사의 사해행위 사실을 잘 알고 있었다는 취지로 주장한다. 그러나 피고 D조합은 이 사건 부동산을 담보로 피고 B와 이 사건 대출계약을 체결하였으므로, 위 대출계약의 체결 여부를 정함에 있어 채무자인 피고 B의 신용상태와 변제자력 유무, 이 사건 부동산의 담보가치 등이 중요한 요소가 되었을 것이고, 이 사건 대출계약의 당사자나 담보 부동산의 소유자도 아닌 소외 회사의 신용정보, 자력 여부 등을 심사하거나 확인하여야 할 특별한 사정이나 필요성이 있었다고 볼 정황도 찾아보기 어렵다. 또한 피고 D조합이 소외 회사와의 대출거래나 소외 회사의 재산에 대한 경매 등을 통해 소외 회사의 재무상태나 무자력 여부 등을 사전에 알고 있었던 것으로 보이지 않으므로, 원고가 주장하는 사정들만으로 피고 D조합이 소외 회사의 사해행위를 충분히 인식하고 있었다거나 소외 회사나 피고 B와 통모하여 이 사건 대출계약을 하였다고 보기도 어렵다.

⑥ 원고는, 피고 D조합의 의뢰에 따른 R감정평가법인의 2019. 1. 29. 기준 감정평가서의 감정평가액 438,420,000원(을나 제3호증)은 상당히 부풀려진 금액이고, 소외 회사나 피고 B이 위 감정평가금액으로 기존의 대출금을 대환대출하기 어렵게 되자 이 사건 부동산의 매매가액을 6억 원을 부풀려 형식적으로 작성한 매매계약서를 제출하여 대출을 받은 것이며, 피고 D조합은 이러한 소외 회사의 사해행위를 인식하고 있었으므로 악의의 전득자에 해당한다는 취지로 주장한다.

갑 제49, 63, 70호증의 각 기재에 따르면, AQ감정평가법인은 Q은행 AR금융센터의 의뢰에 따라 2018. 9. 6. 기준으로 이 사건 부동산을 110,694,000원으로 감정평가하였고, AS감정평가법인은 AT저축은행 강남영업부의 의뢰에 따라 2018. 10. 12. 기준으로 이 사건 부동산을 176,092,000원으로 감정평가하였으며, AU감정평가법인은 원고의 의뢰에 따라 2023. 6. 12. 기준으로 이 사건 부동산을 376,777,000원으로 감정평가한 사실이 인정되고, 위 각 감정평가액은 R감정평가법인의 이 사건 부동산에 관한 위 감정평가액과 차이가 있기는 하다.

그러나 AU감정평가법인의 위 감정평가금액은 원고가 개인적으로 감정평가를 의뢰하여 이루어진

감정평가이고, 이 사건 매매계약 당시로부터 약 4년 6개월이 지난 시점을 기준시점으로 평가한 것으로 상당한 시간적 간격이 있다. 또한 AQ감정평가법인과 AS감정평가법인의 각 감정평가금액은, ㉠ 각 감정평가 기준시점이 이 사건 매매계약 체결 당시와 약 3, 4개월 이상 차이가 있고, 담보대출을 위한 용도로 개략적인 평가가 이루어진 것이며, 조사기간도 기준시점 무렵의 1일에 불과하여 감정평가평가법인에 따라 감정평가액에 상당한 차이가 발생할 수 있을 것으로 보이고, ㉡ AS감정평가법인의 감정평가서의 경우 이 사건 부동산 외에도 K리 토지 및 지상건물 등을 포함한 총 14필지의 토지와 지상 건물의 감정평가를 의뢰한 것으로, 물류창고, 물류부동산의 시장분석, 시장 구조와 전망, 임대수익성 등을 고려하여 전체적으로 일괄하여 평가한 것으로 보이고, 이 사건 부동산의 면적과 비중이 상대적으로 적거나 낮은 편이며, ㉢ Q은행 AR센터는 AQ감정평가법인의 위 감정평가액에도 불구하고 2018. 9.경 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 312,000,000원으로 한 근저당권설정등기를 마쳤고, AQ감정평가법인의 위 감정평가액을 초과하는 대출을 한 것으로 보인다. 나아가 피고 D조합은 금융기관으로서 부동산 담보대출을 위해 감정평가법인에 담보부동산의 감정평가를 의뢰하였으므로 특별한 사정이 없는 전문적인 감정평가법인으로부터 받은 감정평가서를 신뢰하였을 것으로 보이고, R감정평가법인의 이 사건 부동산에 관한 감정평가액이 부풀려졌거나 다른 감정평가법인의 이 사건 부동산에 관한 감정평가액 등을 알고 있었다고 볼 만한 정황도 찾아볼 수 없으므로, R감정평가법인의 감정평가액이 부풀려졌거나 피고 D조합이 이를 인식하고 있었다고 단정하기 어렵다. 오히려 위와 같은 사정들에다가 소외 회사가 2018. 3. 5. 이 사건 부동산 중 여주시 S 및 V 토지를 260,000,000원에, 2018. 8. 20. 나머지 토지를 120,520,000원에 각 매수한 점, R감정평가법인의 위 감정평가 기준시점은 그 때로부터 5개월 내지 10개월 정도 지난 시점으로, 그 이후 이 사건 부동산의 가액이 상승되었다고 평가한 것으로 보이는 점, 앞서 본 것과 같이 이 사건 부동산에는 2018. 9.경 이미 Q은행 명의의 채권최고액 312,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 이 사건 대출계약은 위 근저당권 피담보채무의 대환을 위한 대출이었던 점 등을 더하여 보면, 피고 D조합으로서는 R감정평가법인의 위 감정평가액이 부당하게 부풀려진 것으로 인식하기 어려웠을 것으로 보이고, 그 밖에 피고 D조합이 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 인식하면서 이 사건 대출계약에 이르렀다고 보기에 부족하다[설령 피고 D조합이 R감정평가법인의 위

감정평가액이 부당하게 부풀려진 사정을 인식하고 이 사건 대출계약을 체결하였다고 하더라도, 채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와 사이의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 수익자와의 사이의 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의라 함은 전득행위 당시 그 행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 인식을 의미하는 것이므로, 전득자의 악의를 판단함에 있어서는 단지 전득자가 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위의 사해성을 인식하였는지 여부만이 문제가 될 뿐이지, 수익자와 전득자 사이의 전득행위가 다시 채권자를 해하는 행위로서 사해행위의 요건을 갖추어야 하는 것은 아니라고 할 것이므로(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다61280 판결 등 참조), 위와 같은 사정만으로 피고 D조합으로서는 소외 회사와 피고 B 사이의 이 사건 매매계약은 매매대금을 부풀려 형식적으로 체결한 것으로 채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 인식하였다고 하기 어렵다.】

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하며, 피고 C에 대한 나머지 청구 및 피고 D조합에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 피고 D조합에 대한 항소와 피고 B, C의 항소는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사배준현

판사조영철

판사항병하

별지

$$1) = 330,000,000 + \{[100,000,000 \times \text{연 } 20\% \times (9 + 272/366)]\}$$

$$2) = 87,000,000 + \{[87,000,000 \times \text{연 } 5\% \times (2 + 27/365)] + [87,000,000 \times \text{연 } 15\% \times (7 + 153/366)]\}$$

$$3) = 11,164,820 + \{[11,164,820 \times \text{연 } 5\% \times 299/365] + (11,164,820 \times \text{연 } 15\% \times (6 +$$

84/366)}}

4) 사해행위취소에 있어서 채무자의 법률행위가 채권자를 해하는 것이라는 요건은 그 법률행위 당시뿐만 아니라 사해행위취소 소송의 사실심 변론종결 당시에도 갖추고 있어야 하고, 사실심 변론종결 당시의 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서는 사해행위의 결과 수익자에게 귀속된 재산은 채무자의 적극재산에서 제외하여야 할 것이다. 소외 회사의 적극재산 및 소극재산과 그 가액 등에 비추어 보면, 소외 회사의 적극재산 중 이 사건 매매계약으로 수익자에게 귀속된 이 사건 각 부동산(적극재산 순번 1 내지 4)과 이 사건 소송계속 중 공매되어 제3자에게 소유권이전 된 여주시 Z 토지(적극재산 순번 10)를 제외하더라도 소극재산이 적극재산을 초과하므로, 소외 회사는 이 사건 변론종결일 당시에도 채무초과상태에 있다.

5) 가액은 이 사건 매매계약일에 근접한 2019. 1. 29. 자 기준 여주시 S 토지 중 2,092m² 부분에 대한 감정평가액 438,402,000원과 나머지 부분(현황 도로 부분)의 공시지가액(합계 120,220,700원)을 합산한 558,622,700원(= 438,402,000원 + 120,220,700원)으로 산정한다.

6) 원고가 제출한 증거들만으로 위 근거당권 피담보채무의 이율 및 연체 여부 등을 확정할 수 없으므로, 대출금 원금을 소극채무로 인정한다.