

인천지방법원 2021. 11. 17 선고 2020가단226147 판결 [사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 현산

담당변호사 성창재, 이진성, 유장미

피고A

소송대리인 변호사 이성연

변론 종결 2021. 11. 10.

판결 선고 2021. 11. 17.

주 문

1. 피고와 B(D생) 사이에 [별지] 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 1. 체결된 매매계약을 44,041,089원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 44,041,089원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결 등

1) 원고는 2017. 9. 20. B과 사이에, B의 중소기업은행에 대한 대출금채무를 담보하기 위하여 보증원금을 49,500,000원, 보증기한을 2018. 9. 19.로 정하여 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정')을 체결하고, B에게 신용보증서(C)를 발행해주었다.

2) B은 2017. 9. 21. 원고가 발행한 신용보증서를 담보로 중소기업은행으로부터 55,000,000원을 대출(이하 '이 사건 대출')받았다.

3) 이후 이 사건 신용보증약정의 보증기한이 2019. 9. 19.로 연장되면서 보증원금은 44,550,000원으로 변경되었다.

나. 신용보증사고 발생 및 원고의 대위변제

1) B은 이 사건 대출원리금을 변제하지 못하여 2019. 6. 11. 위 대출금채무의 기한의 이익을 상실하였고, 원고는 그 무렵 중소기업은행에게서 신용보증사고 발생 사실을 통지받았다.

2) 원고는 2019. 10. 8. 중소기업은행에 이 사건 대출원리금 45,326,638원(원금 44,550,000원 + 이자 76,638원)을 대위변제하였고, 이로써 위약금 39,540원이 발생하고 채권보전비용으로 584,882원을 소요하였다.

3) 원고는 B을 상대로 구상금을 구하는 지급명령(인천지방법원 2019차전28947)을 신청하였다. 위 법원은 2019. 10. 14. "B은 원고에게 45,951,060원(45,326,638원 + 39,540원 + 584,882원) 및 그중 45,326,638원에 대하여 2019. 10. 8.부터 이 사건 지급명령 정본 송달일까지는 연 8%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 독촉절차비용 76,500원을 지급하라."는 지급명령을 내렸고, 그 지급명령 정본이 2019. 11. 21. B에게 송달되어 그 무렵 그대로 확정되었다.

다. 이 사건 부동산의 소유관계 등

1) 피고는 2014. 1. 15. [별지] 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')을 임의경매절차에서

낙찰받아 소유권을 취득하였다.

2) 피고는 2018. 2. 7. B와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 130,000,000원(잔금 90,000,000원은 2018. 4. 30. 지급)으로 정하여 매매계약(이하 '제1매매계약')을 체결하고, 그 다음 날 위 매매를 원인으로 하여 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) B은 2019. 4. 1. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 100,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 '제2매매계약')을 체결하고, 2019. 4. 18. 위 매매를 원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 한편 이 사건 부동산에 관하여 ① 2014. 1. 15. 중소기업은행 명의의 채무자 피고, 채권최고액 61,200,000원인 근저당권설정등기가, ② 2018. 5. 23. E 명의의 채무자 B, 채권최고액 30,000,000원인 근저당권설정등기가, ③ 2019. 2. 1. 피고 명의의 채무자 B, 채권최고액 72,000,000원인 근저당권설정등기가 각각 마쳐졌다. 제2매매계약이 체결된 이후인 2019. 4. 18. ② E 명의의 근저당권설정등기가 말소되었고, 2019. 10. 25. ① 중소기업은행 명의의 근저당권설정등기 및 ③ 피고 명의의 근저당권설정등기가 각각 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 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 2002. 11. 26. 선고 2000다64038 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 이 사건 신용보증약정에 'B이 이 사건 대출금채무를 연체한 때 원고는 B에 대하여 별도의 통지나 최고 없이 원고가 보증하고 있는 금액을 사전구상할 수 있다.'고 규정하고 있는 사실은

당사자 사이에 다툼이 없고, B이 2019. 6. 11. 무렵 이 사건 대출원리금을 변제하지 못하여 기한의 이익을 상실한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 원고는 그 무렵 B에 대하여 보증금액 44,500,000원 상당의 사전구상권을 취득하였다.

또한 앞서 본 바와 같이 피고와 B 사이에 제2매매계약이 체결될 당시 이미 위 사전구상권의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 체결되어 있었고, B이 피고와 제2매매계약을 체결한 2019. 4.

1.로부터 약 2달 후인 2019. 6. 11. 기한의 이익을 상실하는 보증사고가 발생하여 사전구상권이 성립한 것으로 보아, 가까운 장래에 원고의 사전구상권이 성립하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 보이고 실제로 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이다.

따라서 원고의 B에 대한 사전구상권은 채권자취소권의 피보전채권에 해당한다.

나. 채무자의 무자력

1) 다음 사실은 갑 제3~33호증, 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 인천광역시 미추홀구에 대한 과세정보제출명령, E에 대한 금융거래정보제출명령의 각 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가) 제2매매계약이 체결된 2019. 4. 1. 당시 B의 적극재산은 아래 표 기재와 같고, 그 가액 합계는 3,293,000,000원에 이른다.

1	남동구 F건물 G호	98,000,000원	갑 제5호증
2	미추홀구 H건물 I호	121,000,000원	
3	부평구 J건물 K호	105,000,000원	
4	부평구 L아파트 M호	99,000,000원	갑 제5호증
5	부평구 N건물 O호	75,000,000원	
6	미추홀구 P주택 Q호	86,000,000원	갑 제6호증
7	부평구 R건물 S호	143,000,000원	
8	부평구 T주택 U호	63,000,000원	
9	부평구 V건물 W호	90,000,000원	
10	부평구 X건물 Y호	93,000,000원	
11	미추홀구 Z건물 AA호	95,000,000원	
12	부평구 AB아파트	124,000,000원	

1	남동구 F건물 G호	98,000,000원	갑 제5호증
	AC호		
13	미추홀구 AD건물 AE호	174,000,000원	갑 제7호증
14	부평구 AF건물 AG호	153,000,000원	
15	부평구 AH건물 AI호	100,000,000원	갑 제8호증
16	미추홀구 AJ건물 AK호	170,000,000원	갑 제9호증
17	서구 AL건물 AM호	357,000,000원	갑 제10호증
18	연수구 AN건물 AO호	103,000,000원	갑 제11호증
19	서구 AL건물 AP호	253,000,000원	갑 제12호증
20	서구 AL건물 AQ호	385,000,000원	갑 제13호증
21	서구 AL건물 AR호	300,000,000원	갑 제14호증
22	이 사건 부동산	106,000,000원	다툼 없는 사실2) 피고는 제1회 변론기일에서 "제2매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액은 106,000,000원이다."라고 자백하였다가, 이 사건 부동산의 가액을 88,998,000원이라고 주장하는 내용의 2020. 11. 10.자 준비서면을 제2회 변론기일에서 진술하고, 제7회 변론기일에서는 위 자백을 취소한다는 의사를 명백히 표시하였다. 그러나 앞서 기초사실에서 본 바와 같이 피고가 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결한 제1매매계약의 매매대금이 130,000,000원이고, 제2매매계약의 매매대금이 100,000,000원인 점에 비추어 보면, 갑 제33호증의 기재만으로는 위 자백이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것이라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 자백의 취소는 효력이 없다.
합계	3,293,000,000원		

나) 반면 2019. 4. 1. 당시 위 각 부동산과 관련된 B의 소극재산은 아래 표 기재와 같고, 그 채무액 합계는 3,531,940,597원에 이른다.

1	AS에 대한 보증금반환채무	95,000,000원	갑 제15호증
2	AT에 대한 보증금반환채무	120,000,000원	갑 제16호증
3	AU에 대한 보증금반환채무	112,000,000원	갑 제17호증
4	AV에 대한 보증금반환채무	105,000,000원	갑 제18호증
5	AW에 대한 보증금반환채무	95,000,000원	갑 제19호증
6	인천도시공사(입주자 AX)에 대한 보증금반환채무	83,000,000원	갑 제21호증
7	AY에 대한 보증금반환채무	147,000,000원	갑 제22호증

1	AS에 대한 보증금반환채무	95,000,000원	갑 제15호증
8	AZ에 대한 보증금반환채무	55,000,000원	갑 제23호증
9	BA에 대한 보증금반환채무	99,000,000원	갑 제24호증
10	BB에 대한 보증금반환채무	104,000,000원	갑 제25호증
11-1	한국토지주택공사에 대한 보증금반환채무	72,000,000원	갑 제26호증
11-2	BC에 대한 보증금반환채무	13,000,000원	
12	BD에 대한 보증금반환채무	130,000,000원	갑 제27호증
13	BE에 대한 보증금반환채무	150,000,000원	갑 제20호증
14	BF에 대한 보증금반환채무	154,500,000원	갑 제28호증
15	BG에 대한 보증금반환채무4) 원고는 B이 임차인 BG에 대하여 75,000,000원의 보증금반환채무를 부담하였다고 주장하나, 갑 제29호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.	0원	갑 제29호증
16-1	BH에 대한 보증금반환채무	167,000,000원	갑 제30호증
16-2	주식회사 BI에 대한 근저당권 피담보채무5) 원고는 근저당권의 채권최고액을 B의 채무액이라고 주장하나, 임의경매신청 당시 청구금액이 그보다 적은 경우에는 그 청구금액을 채무액으로 보되, 실제 채무액을 알 수 없는 경우에는 근저당권의 채권최고액을 채무액으로 본다.	45,000,000원	
16-3	주식회사 BJ에 대한 근저당권 피담보채무	60,000,000원	
17-1	BK에 대한 보증금반환채무	200,000,000원	갑 제31호증
17-2	BL조합에 대한 근저당권 피담보채무	300,000,000원	
18	BM조합(1순위 우선수익자)에 대한 근저당권 피담보채무	100,612,456원	갑 제11호증
19-1	BN에 대한 보증금반환채무	160,000,000원	갑 제12호증
19-2	BL조합에 대한 근저당권 피담보채무	121,546,576원	
20-1	BO에 대한 보증금반환채무	185,000,000원	갑 제13호증
20-2	BP 주식회사에 대한 근저당권 피담보채무	254,888,866원	
21-1	BQ에 대한 보증금반환채무	150,000,000원	갑 제14호증
21-2	BP 주식회사에 대한 근저당권 피담보채무	194,269,559원	
22-1	중소기업은행에 대한 근저당권 피담보채무	38,863,140원	을 제3호증, E에 대한 금융거래정보제출명령 결과
22-2	E에 대한 근저당권 피담보채무	20,260,000원	
합계	3,531,940,597원		

다) 더욱이 2019. 4. 1. 당시 B의 남인천세무서에 대한 체납세액이 6,501,000원,

국민건강보험공단에 대한 체납보험료가 808,121원이었고, 그 외에도 B은 중소기업은행에 대한 33,323,331원 카드대금채무, BR 주식회사에 대한 12,359,581원 카드대금채무, 주식회사 BS에 대한 4,005,800원 카드대금채무, BT 주식회사에 대한 10,204,655원 카드대금채무, BU 주식회사에 대한 14,633,625원 카드대금채무, BV 주식회사에 대한 95,258,210원 채무, 인천신용보증재단에 대한 18,109,351원 구상채무, BW 주식회사에 대한 30,144,462원 구상채무, 주식회사 BX에 대한 21,895,911원채무 등을 부담하고 있었다.

2) 위 인정 사실에 의하면, B은 제2매매계약 체결 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었다.

다. 사해행위 및 사해의사

앞서 인정한 사실에 의하면, B은 채무초과 상태에서 이 사건 부동산을 매도하는 제2매매계약을 체결하였고, 당시 B이 소유한 부동산 중 인천 부평구 AH건물 AI호와 이 사건 부동산을 제외한 나머지 부동산은 그 가액이 보증금반환채무 및 근저당권의 피담보채무 액수를 하회하거나 비슷하여 잔존가치가 없었다. 또한 위 AH건물 AI호에 관한 부동산강제경매신청(인천지방법원 BY)이 무잉여로 기각된 사실은 이 법원에 현저하다.

이러한 사정을 종합하여 보면, B은 피고와 제2매매계약을 체결함으로써 사실상 유일한 책임재산이라 할 수 있는 이 사건 부동산을 매도한 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고와 B 사이의 제2매매계약은 B의 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 보는 것이 타당하고, 채무자인 B의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

라. 피고의 항변에 관한 판단

1) 제2매매계약 부존재 항변 가) 피고 항변

피고는 B과 제1매매계약을 체결하고 이 사건 부동산에 관하여 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었으나, B이 피고에게 매매대금 잔금을 지급하지 않아 제1매매계약을 해제하였다. 그에 따른 원상회복을 위하여 피고와 B 사이에 제2매매계약의 외관을 만든 것이므로, 사해행위 취소의 대상인 제2매매계약은 존재하지 않는다.

나) 판단

앞서 본 기초사실에 의하면 피고와 B은 이 사건 부동산의 소유권을 B에서 피고로 이전하는 내용의 제2매매계약을 작성하였고, 이를 기초로 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고와 B이 소유권을 이전할 의사 없이 제2매매계약의 외관만을 작출하였다고 볼 수는 없다[피고의 위 항변을 통정허위표시를 이유로 한 무효 주장이라고 보더라도, 피고가 제출한 증거들만으로 B이 피고에게 이 사건 부동산을 실제로 매도하여 그 소유권을 귀속시키려는 내심의 의사 없이 제2매매계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다]. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 이 사건 부동산이 담보가치 없는 재산이라는 항변 가) 피고 항변

피고는 B이 제1매매계약상 매매대금 잔금을 지급하지 않아 그 잔금채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 ③ 피고 명의의 근저당권을 설정하였고, 제2매매계약 체결 당시에도 위 피담보채권이 존재하였다. 그렇다면 이 사건 부동산에 이미 그 가액을 초과하는 담보(① 중소기업은행의 근저당권, ② E의 근저당권, ③ 피고의 근저당권)가 설정되어 있었으므로, 이 사건 부동산은 사실상 담보가치 없는 재산에 해당하여 이를 처분한 제2매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다.

나) 판단

제2매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 가액이 106,000,000원이었던 사실, 이 사건 부동산에 설정되어 있던 ① 중소기업은행 명의의 근저당권 피담보채권액이 38,863,140원, ② E 명의의 근저당권 피담보채권액이 20,260,000원이었던 사실은 앞서 본 바와 같다.

제2매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 ③ 피고 명의의 근저당권(채권최고액 72,000,000원)이 설정되어 있던 사실 역시 앞서 본 바와 같으나, 앞서 본 기초사실에 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 근저당권의 피담보채권이 제1매매계약상 잔금채권이라거나 제2매매계약 체결 당시 위 피담보채권이 존재하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(ㄱ) 피고는 제1매매계약에서 정한 잔금기일이 도래하기 전에 이 사건 부동산에 관하여 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 B에게서 잔금을 지급받기 전에 그에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류를 미리 교부하였고 B이 이를 가지고 임의로 소유권이전등기를

하였다는 취지로 주장하나(2020. 11. 10.자 준비서면), 제1매매계약서에는 "매도인은 잔대금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부한다."라고 기재되어 있고, 피고가 B에게 제1매매계약상 잔금 지급을 독촉하였다거나 위 계약을 B의 채무불이행으로 해제한다는 의사를 표시하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, B이 피고에게 제1매매계약상 잔금을 미지급하였다고 보기는 어렵다.

(ㄴ) 설령 B이 피고에게 제1매매계약상 잔금을 미지급하였다고 하더라도, 피고는 제1매매계약이 체결되고 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 지 약 1년 만에, 잔금 지급기일로부터도 약 9개월 만에 이 사건 부동산에 관하여 ③ 근저당권을 설정하였다. 더욱이 위 근저당권의 채권최고액은 72,000,000원으로 제1매매계약상 잔금 90,000,000원에 미치지 못하고, 근저당설정계약서(을 제5호증) 기재에 의하더라도 피담보채무의 종류 및 범위를 알 수 없다.

(ㄷ) 피고 주장과 같이 피고가 제1매매계약을 해제하고 그 원상회복을 위하여 제2매매계약을 체결하였다면, 제2매매계약을 체결할 당시 이미 제1매매계약상 잔금채권은 소멸하였다고 할 것이다. 그럼에도 ③ 피고 명의의 근저당권설정등기는 2019. 10. 25.에서야 말소되었다.

(ㄹ) 여기에 피고와 B이 아래 3) 나)항에서 보는 바와 같이 수차례에 걸쳐 부동산 및 금전 거래를 해온 점을 더하여 보면, 위 근저당권의 피담보채권이 제1매매계약상 잔금채권이라거나 그 채권이 제2매매계약 체결 당시까지 존재하였다고 보기는 어렵다.

따라서 이 사건 부동산 가액 중 중소기업은행의 근저당권 피담보채권액과 E의 근저당권 피담보채권액을 뺀 나머지 46,876,860원(106,000,000원 - 38,863,140원 - 20,260,000원) 상당은 제2매매계약 체결 당시 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이라 할 것이므로, 피고의 이 부분 항변도 받아들일 수 없다.

3) 선의 항변 가) 피고 항변

피고는 제1매매계약 해제에 따른 원상회복청구권 행사의 일환으로 제2매매계약을 체결한 것이고, 제2매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하였다.

나) 판단

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).

돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 제1매매계약을 해제하고 원상회복청구권 행사의 일환으로 제2매매계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다[오히려 위 2. 라. 2) 나)항에서 살펴본 바와 같이 B이 피고에게 제1매매계약상 잔금을 미지급하였다고 보기 어렵고, 피고가 제1매매계약을 B의 채무불이행으로 해제한다는 의사를 표시하였음을 인정할 증거도 없다].

오히려 앞서 본 기초사실에 갑 제5~31호증, 을 제2, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 피고는 이 사건 부동산을 B의 공동담보에서 제외시켜 다른 일반채권자가 채권 변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하면서도 제2매매계약을 체결하였다고 보는 것이 타당하다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

① 피고와 B은 친구 사이이다.

② 피고 주장에 의하면, B은 2018. 1. 31. 무렵 피고로부터 이 사건 부동산을 전세보증금 40,000,000원에 임차하여 거주하다가 1주일이 지난 2018. 2. 7. 피고에게 매수의사를 밝혀 제1매매계약을 체결하였고, 위 전세보증금을 매매 계약금으로 갈음하였으며, 제1매매계약에서 정한 잔금기일이 도래하기도 전에 이 사건 부동산에 관하여 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이러한 매매계약의 체결과정 및 그 이후 경과가 일반적인 거래관행과 다르다.

③ 또한 피고와 B은 2018. 2. 22. 인천 미추홀구 H건물 I호에 관하여 임대차보증금 120,000,000원, 기간 2018. 3. 5.~2020. 3. 4.로 정하여 임대차계약을 체결하였고, B은 위 임대차계약상 임대차보증금에 관하여 BZ은행으로부터 전세자금대출을 받았다.

그럼에도 피고는 위 임대차계약을 해지하지 않고(위 전세자금대출에 관하여 보증계약을 체결한 주택도시보증공사는 2020. 4. 28. 위 부동산에 관한 경매절차에서 B의 전세보증금반환채권 120,000,000원에 관하여 권리신고 및 배당요구를 하였다), 2018. 3. 8. AT에게 위 부동산을 다시

임대차보증금 120,000,000원, 기간 2018. 4. 9.~2020. 4. 8.로 정하여 임대하였고, AT은 2018. 4. 9. 위 부동산으로 전입신고를 마쳤다.

그 후 피고는 B에게 위 부동산을 매도하였다.

④ 피고는 위 H건물 I호의 임대차 및 매매 경위에 관하여 "2018년 2월경 B이 피고에게 위 부동산을 임차하겠다고 하였고, 며칠 후 위 부동산을 사야겠다고 하여 매수 청약에 승낙하였다. B의 임대차보증금이 120,000,000원이었으나 매매대금을 100,000,000원으로 정하여 AT으로부터 지급받은 임대차보증금 중 20,000,000원을 B에게 돌려주었다."라고 주장하였다(2021. 11. 9.자 준비서면).

그러나 B이 피고로부터 이 사건 부동산을 임차하고 매수하였음에도 그로부터 15일 만에 또 다시 피고로부터 위 H건물 I호를 임차한 후 매수한 점, 매매대금을 임대차보증금보다 적게 정한 점, B이 H건물 I호에 관한 임대차계약을 토대로 전세자금대출을 받았고 피고도 이를 알고 있으면서도 또 다시 위 부동산을 AT에게 임대한 점, 실제로 피고 주장과 같이 임대차보증금을 주고받은 사실을 뒷받침할 증거를 제출하지 않고 있는 점, 피고 주장에 의하면 제1매매계약의 잔금을 지급받지도 못한 상태임에도 B과 또 다른 부동산의 매매계약을 체결하고 그에게 소유권을 이전한 점 등에 비추어 보면, 위 H건물 I호의 임대차 및 매매 경위도 쉽게 납득이 가지는 않는다.

⑤ 이렇듯 피고와 B은 수차례에 걸쳐 부동산 및 금전 거래를 이어오는 등 특수한 거래관계에 있었다. 여기에 피고와 B의 인적 관계, 제2매매계약이 체결된 지 얼마 지나지 않아 이 사건 부동산을 제외한 B 소유 부동산에 관하여 경매절차가 진행된 점 등을 종합하여 보면, 피고는 B의 재산상태를 의심할 수 있었고, 다른 일반채권자의 존재도 예상할 수 있었을 것으로 보인다.

마. 사해행위 취소 및 원상회복

가) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 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 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결 시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

나) 제2매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액이 106,000,000원임은 앞서 본 바와 같고, 그 가액이 이 사건 변론종결일까지 변동되었다고 볼 별다른 증거는 없다. 을 제3, 4호증의 각 기재, 이 법원의 E, 중소기업은행에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과에 의하면, 이 사건 부동산에 관한 ① 중소기업은행 명의의 근저당권과 ② E 명의의 근저당권의 말소 당시 피담보채권액이 각각 37,756,511원, 20,260,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 47,983,489원(106,000,000원 - 37,756,511원 - 20,260,000원)이 된다.

따라서 원고의 채권자취소권 행사에 따라 피고와 B 사이의 제2매매계약은 위 47,983,489원 중 원고가 구하는 44,041,089원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 47,983,489원 중 원고가 구하는 44,041,089원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사봉지수

별지

- 1) 모든 부동산이 인천광역시에 위치하고 있다. 부동산 소재지 표기 중 '인천'을 생략한다.
- 2) 피고는 제1회 변론기일에서 "제2매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액은 106,000,000원이다."라고 자백하였다가, 이 사건 부동산의 가액을 88,998,000원이라고 주장하는 내용의 2020. 11. 10.자 준비서면을 제2회 변론기일에서 진술하고, 제7회 변론기일에서는 위 자백을 취소한다는 의사를 명백히 표시하였다. 그러나 앞서 기초사실에서 본 바와 같이 피고가 B과

사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결한 제1매매계약의 매매대금이 130,000,000원이고, 제2매매계약의 매매대금이 100,000,000원인 점에 비추어 보면, 갑 제33호증의 기재만으로는 위 자백이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것이라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 자백의 취소는 효력이 없다.

3) 일부 임차인은 임대차계약 체결 이후 주택도시보증공사 등에 보증금반환채권을 양도하였으나, 채권양도 여부를 알 수 없는 경우에는 임차인을 채권자로 특정하였다.

4) 원고는 B이 임차인 BG에 대하여 75,000,000원의 보증금반환채무를 부담하였다고 주장하나, 갑 제29호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

5) 원고는 근저당권의 채권최고액을 B의 채무액이라고 주장하나, 임의경매신청 당시 청구금액이 그보다 적은 경우에는 그 청구금액을 채무액으로 보되, 실제 채무액을 알 수 없는 경우에는 근저당권의 채권최고액을 채무액으로 본다.