

인천지방법원 부천지원 2023. 4. 7 선고 2022가합103514 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A단체

소송대리인 법무법인 현암

담당변호사 유병일

피고1. B 농업회사법인 주식회사

소송대리인 법무법인 아이엠

담당변호사 임동규, 임동호

2. C

3. D

변론 종결2023. 3. 17.

판결 선고2023. 4. 7.

주 문

- 가. 피고 C과 E(F생) 사이에 체결된 별지2 목록 기재 각 부동산에 관한 2020. 2. 10.자 근저당권설정계약은 이를 각 취소한다.
나. 피고 C은 E(F생)에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 진도등기소 2020. 8. 10.자 접수 제6979호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
- 피고 D은 E(F생)에게 별지2 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 진도등기소 2011. 1. 11.자 접수 제288호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 원고의 피고 B 농업회사법인 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 원고와 피고 B 농업회사법인 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와

피고 C, D 사이에 생긴 부분은 피고 C, D이 부담한다.

5. 제1의 나.항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항과 같고, 소외 G 농업회사법인 주식회사와 피고 B 농업회사법인 주식회사 사이에 체결된 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 2020. 8. 3.자 매매계약은 658,969,703원의 범위 내에서 이를 각 취소한다. 피고 B 농업회사법인 주식회사는 원고에게 658,969,703원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 신용보증계약의 체결 및 소외 E의 연대보증

1) 원고는 농림수산업자신용보증기금의 관리기관의 지위에서 2017. 9. 28. G 농업회사법인 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)와, 소외 회사가 H은행으로부터 차용할 150,000,000원에 관하여 신용보증금액을 127,500,000원으로, 신용보증기간을 대출일로부터 2년까지로 정하여 신용보증약정(이하 '제1차 신용보증약정'이라 한다)을 체결하고, 소외 회사는 그 무렵 제1차 신용보증약정 아래 H은행으로부터 150,000,000원을 차용하였다(이하 '이 사건 차용금'이라 한다). 원고와 소외 회사는 이후 제1차 신용보증약정의 신용보증기간의 만기를 2020. 9. 28.로 연장하였다. 소외 E(F생, 이하 'E'라 한다)는 소외 회사의 대표이사로서 2019. 9. 26. 제1차 신용보증약정상 소외 회사의 원고에 대한 채무를 연대보증하였다.

2) 원고는 2019. 4. 30. 소외 회사와, I은행으로부터 차용할 595,000,000원을 보증금액으로,

신용보증기간을 대출일로부터 3년까지로 정하여 신용보증약정(이하 '제2차 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, 소외 회사는 그 무렵 제2차 신용보증약정 아래 I은행으로부터 595,000,000원을 차용하였다.

나. 원고의 보증채무의 이행, 소외 회사 및 E에 대한 구상금 채권의 발생

- 1) 소외 회사는 2020. 8. 29. H은행에 대하여 이 사건 차용금의 원리금 변제를 연체하는 신용보증사고가 발생하였고, 2020. 12. 7. H은행에 제1차 신용보증약정에 따라 129,972,824원을 변제하였다.
- 2) 원고는 2020. 11. 16. I은행에 대하여 제2차 신용보증약정에 따라 601,640,912원을 변제하였다.
- 3) 원고는 인천지방법원에 소외 회사와 E에 대하여 제1차 신용보증약정에 따른 대위변제금 등을 지급하라는 내용의 지급명령을 신청하였고(2021차전100087), 위 법원은 2021. 1. 18. '소외 회사와 E는 연대하여 원고에게 131,087,320원 및 그 중 129,972,824원에 대하여 2021. 1. 4.부터 지급명령정본 송달일까지 연 8%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 발령하였고, 위 지급명령은 그 무렵 확정되었다.
- 4) 원고는 인천지방법원에 소외 회사에 대하여 제2차 신용보증약정에 따른 대위변제금 등을 지급하라는 내용의 지급명령을 신청하였고(2021차전103798), 위 법원 2021. 3. 4. '소외 회사는 원고에게 609,541,836원 및 그중 598,393,680원에 대하여 2021. 2. 9.부터 지급명령정본 송달일까지 연 8%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 지급명령을 발령하였고, 위 지급명령은 그 무렵 확정되었다.

다. 소외 회사와 피고 B 농업법인 주식회사 사이의 부동산 매매계약 체결 등

- 1) 소외 회사는 2020. 8. 3. 피고 B 농업법인 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)와 소외 회사 소유의 유일한 부동산인 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 2,300,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고 회사에 이 사건 매매계약을 원인으로 한 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2020. 8. 14. 접수 제93648호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1부동산에는 채무자 소외 회사, 근저당권자 주식회사 J(이하 'J은행'이라 한다), 채권최고액 2,400,000,000원으로 하는 2019. 5. 27. 접수 제44521호로 근저당권설정등기 및 공장저당(K)이 마쳐졌다(이후 채권최고액을 2,820,000,000원으로 하는 2019. 7. 10. 접수 제55382호 근저당권변경등기가 마쳐졌다. 이하 이를 통틀어 '이 사건 제1근저당권설정등기'라 한다).

3) 서울중앙지방법원 2021가단5187663 구상금청구 소송(이하 '관련 소송'이라 한다) 중 진행한 감정인 L의 시가감정결과에 의하면, 이 사건 매매계약시인 2020. 8. 3. 기준 이 사건 제1부동산의 전체 감정평가액은 2,404,276,000원이다.

4) 이 사건 매매계약 무렵인 2020. 8. 14. 기준 소외 회사의 J은행에 대한 이 사건 제1근저당권설정등기의 피담보채무의 원금 합산액은 2,289,990,447원이고1), 소외 회사는 J은행에 대하여 위 피담보채무 외에 다른 채무를 부담하고 있지 않았다.

[인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 13 내지 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고 가) 원고는 소외 회사에 대하여 이 사건 각 신용보증약정에 기한 890,512,432원(= 제1신용보증약정으로 인한 구상채권액 159,305,349원2) + 제2신용보증약정으로 인한 구상채권액 731,207,083원3)) 상당의 사후구상권 채권을 갖고 있다. 원고는 이 사건 매매계약 당시 원고의 소외 회사에 대한 위 사후구상권 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 위 사후구상권 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 실현되었으므로, 위 사후구상권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나) 소외 회사가 채무초과 상태에서 그 소유의 유일한 부동산인 이 사건 제1부동산을 피고 회사에 매매하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 피고 회사의 사해행위에 관한 악의는 추정된다. 따라서 원고는 피고 회사에 대하여 이 사건 매매계약을 이 사건 제1부동산의 시가 2,660,588,000원(이 사건 매매계약 무렵과 이 사건 변론종결일 모두 같은 시가임을 주장하는

것으로 선택한다)에서 이 법원의 J은행에 대한 2021. 3. 25.자 금융거래제출명령 회신에 따른 이 사건 제1근저당권설정등기의 피담보채무액 2,001,618,297원을 공제한 나머지 658,969,703원의 범위 내에서 취소하고, 가액배상으로 위 658,969,703원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 발생하는 지연손해금을 구한다.

2) 피고 회사 가) 원고의 소외 회사에 대한 사후구상권의 실제 발생 시기 등을 고려하면, 이 사건 매매계약 당시 원고의 소외 회사에 대한 구상권 행사가 임박하였다거나, 구상권이 발생할 것이라는 사실에 관한 고도의 개연성이 있다고 보기 어려우므로, 위 사후구상권은 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 없다.

나) 이 사건 제1부동산에는 이 사건 제1근저당권설정등기가 있었고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1부동산의 시가 및 이 사건 제1근저당권설정등기의 피담보채무액 사이의 차액을 고려할 때 이 사건 매매계약상 매매대금액이 부당한 염가에 해당하지 않으며, 소외 회사는 위 매매대금으로 J은행에 대한 채무를 변제하였고, 소외 회사와 J은행 사이에 통모하여 다른 채권자들을 해할 의사를 갖고 변제하지도 아니하였으므로 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다.

다) 소외 회사가 이 사건 매매계약 당시 무자력이라거나, 이 사건 매매계약으로 채무초과 상태에 이르렀다고 볼 수 없고, 이 사건 제1부동산이 소외 회사 소유의 유일한 부동산이라고 볼 수 없다.

라) 이 사건 매매계약 당시 소외 회사 및 피고 회사에 사해의사가 없었다.

나. 채권자취소권의 피보전채권의 존부

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하고, 다만 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는데(대법원 2002. 11. 26. 선고 2000다64038 판결 참조), 이때 고도의 개연성은 단순히 향후 채권이 발생할 가능성이 있는 정도에 그쳐서는 안 되고, 적어도 채무자의 사해의사를 추단할 수 있는 객관적 사정이 존재하여 일반적으로 누구라도 채권의 발생을 예견할 수 있을 정도에 이르렀다고 볼 만한 상태에서 채무자의 재산처분행위가 이루어졌어야

하며, 구체적으로 이러한 고도의 개연성이 있는지 여부는 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다83100 판결 등 참조).

2) 원고와 소외 회사 사이에 이 사건 매매계약 전 이미 이 사건 각 신용보증약정이 체결됨으로써 원고의 소외 회사에 대한 구상채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 기초사실과 앞서 든 증거들에다가, 이 법원의 김포세무서장에 대한 과세정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 당시 가까운 장래에 원고의 사후구상채권이 성립되리라는 점에 관한 고도의 개연성이 있었고 실제 그 개연성이 현실화 되어 채권이 성립하였다. 따라서 원고의 위 각 사후구상권은 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 있다. 피고 회사의 이 부분 항변은 이유 없다.

가) 소외 회사는 김포세무서로부터 부과 받은 법인세 28,290,950원을 납부기한인 2020. 7. 31. 내에 납부하지 못하는 등 이 사건 매매계약 당시 경제적으로 어려운 상황이었고, 다음 다.항에서 보는 바와 같이 소외 회사는 채무초과 상태는 아니나 소극재산에 비하여 적극재산의 일반 공동담보 능력이 매우 미약한 상태였던 것으로 보인다.

나) 실제로 소외 회사는 이 사건 매매계약이 있던 같은 달 29. H은행에 대하여 이 사건 차용금의 원리금을 납부하지 아니하여 이 사건 제1신용보증약정상 원리금 연체로 인한 보증사고가 발생하였다. 한편, 이 사건 제2신용보증약정으로 담보하는 I은행에 대한 차용금의 원리금 연체가 시작된 시점을 인정할 증거가 없으나, 이 사건 제2신용보증약정에 따른 사후구상권이 이 사건 제1신용보증약정에 따른 사후구상권보다 먼저 발생한 점에 비추어 볼 때 적어도 위의 보증사고 발생 무렵 이 사건 제2신용보증약정에 따른 보증사고가 발생하였을 것으로 보인다.

다) 나아가 실제로 이 사건 매매계약일로부터 약 3~4개월 뒤인 2020. 11. 16. 이 사건 제2신용보증약정에 따른 대위변제에 기한 사후구상권이, 약 4개월 뒤인 2020. 12. 7. 이 사건 제1신용보증약정에 따른 대위변제에 기한 사후구상권이 각 발생하였다.

다. 소외 회사의 이 사건 매매계약 당시 채무초과 여부

위 기초사실에다가 갑 제11, 12, 14호증, 을 제2호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신결과, 김포세무서에 대한 과세정보제출명령 회신, J은행 및 M에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 소외 회사는 이 사건 매매계약 당시 여러 금융기관에 대한 대여금채무를 부담하고 있었고, 제출된 증거들만으로는 그 채무의 규모를 구체적으로 확정하기는 어려우나, 적어도 이 사건 매매계약 당시 실질적으로 채무초과에 준하여 소극재산 대비 소외 회사의 적극재산 대부분의 공동담보기능이 매우 미약하였을 개연성이 높다.

1) 소외 회사의 2020년 표준대차대조표(갑 제12호증) 상 2020. 12. 31. 기준 소외 회사의 총 자산은 3,898,414,953원이고, 총 부채는 2,822,579,812원, 총 자본(= 자산 - 부채)은 1,075,835,141원으로 자산이 더 많다. 그러나 전체 자산 중 유동자산이 3,849,787,052원, 비유동자산이 48,627,901원이고, 유동자산 중 외상매출금이 2,904,859,740원(유동자산의 약 75.5%, 전체 자산의 약 74.5%)인 점에 비추어 볼 때, 소외 회사의 자산으로는 부채의 실질적인 공동담보 기능이 미약한 것으로 보인다. 나아가 위 표준대차대조표는 소외 회사의 자체 감사 결과로, 외상매출금의 규모를 그대로 신뢰하기도 어렵다.

2) 한편, 표준대차대조표의 작성 시기에 비추어 1)항의 자산 및 부채에 이 사건 제1부동산 및 이 사건 제1부동산에 설치된 도정시설과 J은행에 대한 채무가 포함되지 아니한 것으로 보이나, 다음 라.항에서 볼 바와 같이 이 사건 매매계약 당시 위 자산의 시가 및 소외 회사의 J은행에 대한 채무액이 대체로 유사하므로, 위 자산과 채무의 존부가 소외 회사의 자산 및 부채 규모에 유의미한 영향을 주지 아니할 것으로 보인다. 이 사건 매매계약 당시에도 2020년도 말과 유사한 자산 및 부채 규모를 갖고 있었던 것으로 추정된다.

3) 법원행정처에 대한 사실조회회신결과에 의하면, 이 사건 제1부동산은 소외 회사가 소유한 유일한 부동산이었고, 이는 위 표준대차대조표의 자산의 구성내역에 비추어 보더라도 그러하다.

4) 소외 회사는 이 사건 매매계약 당시 J은행 H은행, I은행 외에도 N은행, O은행 등 여러 금융기관으로부터 돈을 차용하고, 위 각 금융기관에 대한 차용금에 대하여 원고, 신용보증기금 등과 신용보증약정을 체결한 상태였던 것으로 보인다. 앞서 나.항에서 본 바와 같이 소외 회사는 이 사건

매매계약 당시 김포세무서로부터 부과 받은 법인세 28,290,950원도 납부하지 못한 상태였다.

라. 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부

1) 관련 법리 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다28045 판결 참조). 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 경우, 그 매각 목적이 채무를 변제하거나 변제자력을 얻기 위한 것이고 그 대금이 부당한 염가가 아니며 실제 이를 채권자에 대한 변제에 사용하거나 변제자력을 유지하고 있는 때에는 채무자가 일부 채권자와 통모하여 다른 채권자를 해칠 의사를 가지고 변제를 하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다83992 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 위 기초사실 및 앞서 든 증거들에 갑 제10호증, 을 제2, 3, 4호증의 각 기재, 이 법원의 J은행에 대한 2021. 2. 25.자 금융거래정보제출명령회신에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 이 사건 매매계약서의 특약사항에 '본 계약은 공장용지, 공장건물과 현 시설상태에서의 도정시설 1,2 공장 일체의 포함된 계약'이라고 특정되어 있고, 피고 회사가 이 사건 제1부동산 매수와 동시에 J은행에 대하여 위 부동산 및 그에 설치되어 있던 기계기구들을 공장저당의 담보로 제공한 것으로 보이는바, 이 사건 매매계약의 목적물은 이 사건 제1부동산 및 그에 설치된 도정시설에 해당하는 기계기구 17개(이하 통칭하여 '이 사건 제1부동산 등'이라 한다)이다(한편, 을 제3, 4호증의 각 기재에 비추어 보면, 이 사건 제1부동산 자체의 가격만 2,300,000,000원으로 특정하였는바, 소외 회사와 피고 회사는 기계기구에 해당하는 도정시설까지 이 사건 제1부동산으로 보아 매매목적물로

삼은 것으로 보인다).

나) 이 사건 제1부동산 내부의 기계기구들을 포함하지 아니한 이 사건 제1부동산의 2020. 8. 3.자 기준 감정평가액은 2,404,276,000원⁴⁾ 이고, J은행이 실시한 이 사건 제1부동산 및 기계기구들의 2020. 8. 12.자 기준 감정평가액(이하 'J은행의 감정평가액'이라 한다)은 2,660,588,000원(= 이 사건 제1부동산 1,994,764,000원 + 도정시설 665,824,000원)이다⁵⁾. 한편, 이 사건 제1근저당권설정등기의 채권최고액은 2,820,000,000원으로, 위 시가를 모두 초과한 상태였다.

다) 이 사건 제1근저당권설정등기의 피담보채무액(원금)은 2,289,990,447원으로 이 사건 매매계약상 매매대금인 2,300,000,000원에 매우 근접한다. 나아가 위 2,300,000,000원은 이 사건 제1부동산의 감정평가액 2,404,276,000원 내지 J은행의 감정평가액 2,660,588,000원 대비 약 95% 내지 86%에 해당하는 점, 경매절차 내지 다른 매수인에게 매각되었을 경우, 위 매매대금 보다 높은 가격에 매각되었으리라고 단정하기 어려운 점, 피고 회사는 위 근저당권의 피담보채무를 인수한 것으로 보이는바, 소외 회사는 이로 인하여 대출금 원금 및 약 연 2.266%에서 연 3.016%까지의 약정이자를 지급할 의무를 함께 면하게 된 점 등에 비추어 보면, 이 사건 제1부동산 등에 관한 각 감정평가액에 비하여 이 사건 매매계약상 매매대금이 부당한 염가라고 보이지는 않는다.

라) 소외 회사는 피고 회사로부터 받은 매매대금을 위 피담보채무액 변제에 사용하여 J은행에 대한 채무를 모두 변제하였다. 소외 회사가 J은행에 부담하던 채무액 2,289,990,447원은 소외 회사의 2020년 표준대차대조표상 2020. 12. 31. 기준 부채 2,822,579,812원에 근접한 금액인 점(약 81.1%)에 비추어, 소외 회사는 이 사건 매매계약상 매매대금으로 2020. 8. 3. 기준 자신의 전체 부채액의 약 1/2에 해당하는 규모를 줄일 수 있었던 것으로 보인다. 이 사건 제1부동산의 처분이 일반 채권자들의 채권회수에 불리한 결과를 초래하였다고 보기 어렵다.

마) 원고가 제출한 증거만으로는 소외 회사가 J은행과 통모하여 다른 채권자를 해할 의사를 가지고 변제하였다거나, 피고 회사가 이 사건 매매계약을 체결하면서 소외 회사와 통모하였다는 사정은 보이지 않는다. 나아가 피고 회사로서는 소외 회사의 채무자로서 J은행 이외에 다른 채권자인 원고 등의 존재 여부를 쉽게 알 수 있는 상황이었다고 볼 만한 증거도 없다.

마. 소결

따라서 이 사건 사해행위취소 및 가액배상 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

1) 피고 C 앞서 1.의 가.항에서 본 바와 같이 원고는 2017. 9. 28.경 소외 회사와 제1차 신용보증약정을 체결하였고, E는 소외 회사의 대표이사로서 제1차 신용보증약정상 소외 회사의 원고에 대한 채무를 연대보증하였다.

피고 C은 채무 초과 상태인 E로부터 E 소유의 유일한 부동산인 별지2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관하여, 채무자 E, 근저당권자 피고 C, 채권최고액 350,000,000원으로 정한 2020. 2. 10.자 근저당권설정계약을 원인으로 하여 광주지방법원 진도등기소 2020. 8. 10.자 접수 제6979호로 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다.

소외 회사는 제1차 신용보증약정 아래 H은행으로부터 이 사건 차용금을 차용하였다. 원고는 소외 회사에 대하여 2020. 7.경부터 소외 회사의 H은행에 대한 이 사건 차용금의 대출원리금 연체 등으로 인한 기한이익상실에 따른 사전구상권(신용보증약정서 제8조)을 취득하였고, 2020. 8. 29. 대출원리금 연체와 국세체납 등의 보증사고 발생으로 구상권이 발생하였다. 즉, 이 사건 제2근저당권설정등기가 마쳐질 당시, 원고의 연대보증인 E에 대한 구상권 행사가 임박하였거나, 원고의 구상권 행사가 있으리라는 사실에 대한 고도의 개연성이 있었다. 실제로 그 개연성이 현실화되어 소외 회사는 보증사고 발생으로 도산하였으므로 원고의 E에 대한 위 보증으로 인한 구상채권은 채권자취소권의 피보전권리가 될 수 있다.

E는 소외 회사의 대출원리금 연체, 국세체납 등 신용보증사고 발생을 예견할 수 있었던 시점에 자신의 유일한 부동산인 이 사건 제2부동산에 이 사건 제2근저당권설정등기를 마치는 처분행위를 함으로써 E의 무자력 상태가 심화되었으므로, E와 피고 C 사이의 이 사건 제2근저당권설정계약은 사해행위에 해당하고, 피고 C의 사해행위에 관한 악의는 추정된다.

따라서 원고는 피고 C에 대하여, 피고 C과 E 사이에 체결된 이 사건 제2부동산에 관한 이 사건

제2근저당권설정계약을 취소하고, 이 사건 제2근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

2) 피고 D E는 피고 D에게 별지2 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2011. 1. 10.자 매매예약을 원인으로 하여 광주지방법원 진도등기소 2011. 1. 11.자 접수 제288호로

소유권이전등기청구권가등기를 마쳤다(이하 '이 사건 가등기'라 한다).

피고 D은 이 사건 가등기상 매매예약일인 2011. 1. 10.부터 약 11년이 경과한 현재까지 소유권이전등기청구권가등기의 매매예약 완결권을 행하지 않고, 본등기를 이전하지 않으므로 이 사건 가등기는 통정허위표시에 해당하여 무효이다. 한편, 피고 D의 위 매매예약 완결권은 현재 10년의 제척기간의 도과로 인하여 소멸하였으므로 이 사건 가등기는 무효이다.

따라서 원고는 피고 D에 대하여, 무자력자인 E를 대위하여 별지2 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 통정허위표시 또는 제척기간도과로 무효인 이 사건 가등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 적용법조

1) 피고 C: 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)

2) 피고 D: 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C, D에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사양우창

판사김지영

판사곽여산

별지

1) 을제5호증의 기재에 따라 관련 소송에서 제출된 J은행의 금융거래제출명령 회신 결과에 따른다(이 법원의 J은행에 대한 금융거래제출명령 회신 내용과 다소 차이가 있으나, 이는 금융거래제출명령 당시 질문 방법의 차이에 의한 것으로 보인다).

2) = 대위변제금 129,972,824원 + 위 대위변제금에 대한 2021. 1. 14.부터 지급명령결정송달일인

2021. 1. 21.까지 연 8%의 미수손해금 512,769원 + 2021. 1. 22.부터 2022. 10. 28.까지 연 12%의 미수손해금 27,561,360원 + 독촉절차비용 143,900원

3) = 대위변제금 609,541,836원 + 위 대위변제금에 대한 2021. 2. 9.부터 지급명령결정송달일인 2021. 3. 10.까지 연 8%의 미수손해금 3,934,643원 + 2021. 3. 11.부터 2022. 10. 28.까지 연 12%의 미수손해금 117,449,104원 + 독촉절차비용 281,500원

4) 관련 소송의 감정인은 이 사건 제1부동산에 설치된 기계기구들에 대하여 별도로 감정하지 아니하였다.

5) 관련 소송의 감정인과 J은행이 실시한 시가감정의 감정인이 감정평가 기준 자체(토지 : 공시지가 기준법, 참고가격자료 및 거래사례비교법, 건물: 원가법)가 동일하거나, 평가 기준 시기가 매우 근접하더라도, 각 감정인이 실제 평가과정에서 참고한 비교 거래사례 내역, 공시지가 비교표준지와의 격차율 평가에 서로 차이를 보이고, 이 사건 제1부동산에 관한 감정평가액은 409,512,000원 상당의 차이를 보이는바, 감정물이 다른 도정시설이라도 그 감정평가액을 다른 감정인의 감정결과에 단순 합산하는 것은 적절해보이지 아니한다.