

수원지방법원 2023. 4. 19 선고 2021가합28993 판결 [사해행위취소]

전 문

원고별지1 원고들 목록 기재와 같다.

원고들 소송대리인 변호사 정영호, 정현영

피고1. A

피고 1의 소송대리인 변호사 김덕환

2. B

3. C

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 이원기

변론 종결2023. 3. 17.

판결 선고2023. 4. 19.

주 문

1. 가. 피고 A과 D 사이에 별지2 목록 순번 1번 기재 부동산에 관하여 2018. 10. 15. 체결된 증여계약을 원고들에 대한 관계에서 별지3 표 '청구금액'란 해당부분 기재 각 금액의 한도 내에서 각 취소한다.

나. 피고 A은 원고들에게 별지3 표 '청구금액'란 해당부분 기재 각 돈과 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 A과 D 사이에 별지2 목록 순번 2번 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 18. 체결된 증여계약을 취소한다.

나. 피고 A은 D에게1) 별지2 목록 순번 2번 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2019. 5. 24. 접수 제46017호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고들의 피고 B, 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고들과 피고 A 사이에 생긴 부분은 피고 A이, 원고들과 피고 B, 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 피고 B, 피고 C은 각 403,481,943원의 범위 내에서 원고들에게 별지3 표 '청구금액'란 해당 부분 기재 각 금액과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

(1) 원고들은 D로부터 수원시 영통구 E 등에 소재한 다가구주택을 임차하기로 하는 임대차계약을 체결한 임차인이다.

(2) 피고 A은 1988. 9. 1. D와 혼인하여 부부공동생활을 영위하던 중, 2019. 7. 2. 협의이혼 신고를 한 사람이다.

(3) 피고 B, 피고 C은 아래 마.의 (1)항 기재와 같이 피고 A으로부터 별지2 목록 순번 1번 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 매수한 공동매수인이다.

나. D에 대한 공소 제기

D는 2020. 1. 30. '수원시 영통구 일대에 건물을 신축하여 임대사업을 하던 중, 2016. 하반기부터 건물 관련 담보대출금 및 임차보증금의 합계액이 건물의 시가를 초과하여 자금사정이 악화된 결과,

새로운 임대차계약을 체결하거나 기존 계약을 갱신하더라도 임차인에게 임대차보증금을 반환할 의사나 능력이 없었음에도 신축한 건물 등에 관하여 새로운 임대차계약을 체결하여 원고들을 포함한 피해자 406명으로부터 임차보증금 248억 2,600만 원 상당을 편취하였다'는 등의 사기 등 범죄로 기소되었다.

다. 원고들의 임차보증금 채권

(1) 원고들은 D 소유의 건물에 관한 임대차계약을 체결할 무렵 D에게 별지3 표 '임차보증금'란 해당부분 기재 임차보증금을 지급하였다.

(2) 원고들은 D를 상대로 별지3 표 '임차보증금'란 해당부분 기재 금액 상당의 임차보증금 반환을 구하는 민사소송을 제기하였고, 위 사건에서 2019. 10.경부터 2020. 7.경 원고들 승소 취지의 인낙조서가 작성되거나 판결이 선고되어 확정되었다.

(3) 원고들은 2020. 10.경부터 2021. 9.경까지 D 소유의 임대차목적물 등에 관한 경매절차에서 별지3 표 '경매배당금'란 해당부분 기재 금액을 배당받았다. 원고들이 D로부터 지급받지 못한 임차보증금 잔액은 별지3 표 '청구금액'란 해당부분 기재와 같다.

라. D의 피고 A에 대한 증여

(1) D는 2018. 10. 15. 피고 A에게 이 사건 아파트를 증여하기로 하였고(이하 '이 사건 아파트 증여계약'이라 한다), 위 부동산에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2018. 10. 18. 접수 제101759호로 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(2) D는 2019. 4. 18. 피고 A에게 별지2 목록 순번 2번 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 증여하기로 하였고(이하 '이 사건 토지 증여계약'이라 하고, 위 아파트와 토지에 관한 증여계약을 통칭할 때에는 '이 사건 증여계약'이라 한다), 위 부동산에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2019. 5. 24. 접수 제46017호로 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 아파트의 소유권이전 등

(1) 피고 A은 2019. 4. 22. 피고 B, 피고 C에게 이 사건 아파트를 587,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였고, 그에 따라 2019. 5. 22. 피고 B, 피고 C 앞으로 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(2) 한편 이 사건 아파트에 관하여 2012. 9. 7. 채무자 D, 근저당권자 중소기업은행, 채권최고액 445,200,000원으로 하는 근저당권이 설정되었는데, 위 근저당권설정등기는 2019. 8. 21. 해지를 원인으로 말소되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제21호증, 을나 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 채권자취소권의 발생 여부

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조). 위 인정사실에 의하면 원고들은 D에 대하여 별지3 표 '청구금액'란 해당부분 기재 금액 상당의 임차보증금 반환채권을 가지고 있다. 나아가 위에서 든 증거에 변론 전체의 취지를 보태면 이 사건 증여계약이 체결된 2018. 10. 15. 이전에 임차보증금 반환채권 성립의 기초가 되는 임대차계약이 체결되어 있었던 점에 비추어 보면, 위 임대차계약에 기하여 가까운 장래에 임차보증금 반환채권이 발생할 것이라는 점에 대한 고도의 개연성이 인정되므로, 원고들의 위 임차보증금 반환채권은 이 사건 증여계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 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 있고(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다33602 판결 등 참조), 채무초과 상태인 채무자가 자기

소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 등 참조).

(2) 사해행위 당시 채무자의 무자력 여부 이 사건 증여계약이 체결된 2018. 10. 15.과 2019. 4.

18.을 기준으로 D의 적극재산 및 소극재산의 내역과 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 위에서 든 증거, 갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있다.

1	수원시 영통구 E 토지 및 지상건물2) 순번 1번 내지 9번 기재 부동산은 이 사건 증여계약 체결일 이후 경매절차에서 매각되었다. 경매로 매각된 부동산에 관하여는 경매절차에서의 매각대금을 그 가액으로 본다.	1,955,899,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	1,955,899,000
2	수원시 영통구 F 토지 및 지상건물	3,340,500,407	경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 임차보증금 채무	345,000,0003) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,700만 원) × 최우선변제금액만 배당받은 임차인 15명(임차보증금 을 전액 배당받지 못한 임차인은 20명으로 보이나, 원고들의 주장에 따른다)
경매절차에서 배당으로 소멸된 채무경매절차에 서 배당으로 소멸되지 않은 후순위 담보채무	3,340,500,407613,144,346 4) = 14,690,348원(AE) + 17,679,091원(AF) + 22,799,214원(AG) + 79,427,921원(AH) + 478,547,772원(주식회사 AI)			
3	수원시 영통구 G, H 토지 및 지상건물	2,296,852,900	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	2,296,852,900
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 임차보증금 채무	416,000,0005) = (평균 임차보증금액 6,000만 원 - 최우선변제액 3,400만 원) × 최우선변제금액만 배당받은 임차인 16명			
4	수원시 영통구 I 토지 및 지상건물	2,138,592,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	2,138,592,000
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은	96,000,0006) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 3,400만 원) ×			

1	수원시 영통구 ㄹ 토지 및 지상건물2) 순번 1번 내지 9번 기재 부동산은 이 사건 증여계약 체결일 이후 경매절차에서 매각되었다. 경매로 매각된 부동산에 관하여는 경매절차에서의 매각대금을 그 가액으로 본다.	1,955,899,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	1,955,899,000
임차보증금 채무	최우선변제금액만 배당받은 임차인 6명			
5	수원시 영통구 J 토지 및 지상건물, 수원시 영통구 K 토지 및 지상건물, 수원시 영통구 L 토지 및 지상건물, 수원시 영통구 M 토지 중 81분의20 지분	6,956,181,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	6,956,181,000
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 임차보증금 채무 경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 후순위 담보채무	531,000,0007) 별지1 원고들 목록 기재 순번 20번 내지 37번 원고들이 지급받지 못한 임차보증금 반환채권, 별지3 표의 순번 20번 내지 37번에 대응하는 '청구금액'란 기재 금액 합계액19,842,9768) = 9,005,415원(AE) + 10,837,561원(AF)			
6	수원시 영통구 N 토지 및 지상건물수원시 영통구 O 토지 중 69분의6 지분수원시 영통구 P 토지 중 103분의9 지분수원시 영통구 Q 토지 중 100분의10 지분	1,761,990,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	1,761,990,000
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 임차보증금 채무	1,097,897,6589) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 21,848,778원) × 최우선변제금액만 배당받은 임차인 39명			
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 후순위 담보채무	6,218,37110) AJ 유한회사			
7	수원시 영통구 R 토지 및 지상건물	1,102,000,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	1,102,000,000
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 임차보증금 채무	700,000,00011) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,200만 원) × 최우선변제금액만 배당받은 임차인 25명			
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 후순위 담보채무	112,165,91512) AK 유한회사			
8	수원시 영통구 S 토지 및 지상건물	1,833,813,519	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	1,833,813,519

1	수원시 영통구 ㄹ 토지 및 지상건물2) 순번 1번 내지 9번 기재 부동산은 이 사건 증여계약 체결일 이후 경매절차에서 매각되었다. 경매로 매각된 부동산에 관하여는 경매절차에서의 매각대금을 그 가액으로 본다.	1,955,899,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	1,955,899,000
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 임차보증금 채무	616,000,00013) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,200만 원) × 최우선변제금액만 배당받은 임차인 22명(임차보증금을 전액 배당받지 못한 임차인은 23명으로 보이나, 원고들의 주장에 따른다)			
9	수원시 영통구 T 토지 및 지상건물	2,289,900,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	2,289,900,000
경매절차에서 배당으로 소멸되지 않은 임차보증금 채무	28,000,00014) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,200만 원) × 최우선변제금액만 배당받은 임차인 1명			
10	수원시 영통구 U 토지 중 317분의23.34 지분	7,060,90215) 2014. 3. 10.자 거래가액(47,950,000원) 중 D 소유 지분에 대응하는 금액		
11	수원시 영통구 V 토지 중 2분의1 지분	3,930,000		
12	수원시 영통구 W에 있는 X호 건물 중 32분의8 지분	7,500,00016) 근저당권의 채권최고액(3,000만 원) 건물 가액으로 보아 지분 소유권 가액 산정		
13	이 사건 아파트(2018. 10. 15. 증여)	587,000,000		
14	홍천군 Y건물 Z호 중 6분의 1 지분(2018. 11. 13. 매도)	149,900,000		
15	수원시 팔달구 AA 집합건물 중 12개 호실의 100분의 12.8 지분(2019. 2. 경 매도)	192,000,00017) = 1개 호실의 매매가액 125,000,000원 × 12개 호실 × D 지분 12.8/100		
16	이 사건 토지 (2019. 4. 18. 증여)	42,076,47018) = 391분의 102 지분에 대한 거래가액 62,200,000원 × 69/102		
17	수원시 팔달구 AB 중 2분의 1 지분(2019. 5. 3. 매도)	1,630,000,000		
18	수원시 영통구 AC 토지 및 건물 중 2분의 1 지분(2019. 5. 16. 매도)	460,000,00019) = 토지 196,000,000원[= (371,000,000원 +		

1	수원시 영통구 ㄹ 토지 및 지상건물2) 순번 1번 내지 9번 기재 부동산은 이 사건 증여계약 체결일 이후 경매절차에서 매각되었다. 경매로 매각된 부동산에 관하여는 경매절차에서의 매각대금을 그 가액으로 본다.	1,955,899,000	경매절차에서 배당으로 소멸된 채무	1,955,899,000
		21,000,000원) × 1/2)] + 건물 264,000,000원(= 근저당권 채권최고액 528,000,000 × 1/2)		
19	수원시 영통구 AD 토지 중 2분의1 지분(2019. 5. 16. 매도)	55,000,000		
2018. 10. 15. 기준 적극재산	26,810,196,198	2018. 10. 15. 기준 소극재산	28,256,998,09 2	
2019. 4. 18. 기준 적극재산	25,928,664,59820) 26,810,196,198원 - 881,531,600원(2018. 10. 15.부터 2019. 4. 18.까지 기간에 매도 또는 증여된 적극재산 합계액)	2019. 4. 18. 기준 소극재산	28,256,998,09 2	

위 인정사실에 의하면, 이 사건 아파트 증여계약 당시 소극재산(28,256,998,092원)이 적극재산(26,810,196,198원)을 초과하고 있었고, 이 사건 토지 증여계약 당시에도 소극재산(28,256,998,092원)이 적극재산(25,928,664,598원)을 초과하고 있었으므로, D가 이 사건 증여계약 당시 채무초과상태에 있었음을 인정할 수 있다. D는 위와 같은 채무초과상태에서 피고 A과 이 사건 증여계약을 체결하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 증여계약은 사해행위에 해당하고 채무자인 D의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고 A, 이 사건 아파트의 전득자인 피고 B, 피고 C의 사해의사는 추정된다.

다. 피고 A의 주장에 관한 판단

(1) 무자력이 아니라는 주장에 대하여 (가) 주장

D는 AL과 동업으로 AM 주식회사(2019. 9. 16. AN 주식회사로 상호가 변경되었다. 이하 '소외 회사'라 한다)를 설립하여 부동산 개발사업을 하기로 하였다. D는 소외 회사에 2018. 3.경까지 부동산 개발사업 사업부지 매수자금으로 4차례에 걸쳐 합계 4,555,000,000원을 대여하였고,

2018. 4. 및 2018. 11.경 소외 회사 운영자금 명목으로 130,000,000원을 대여하였다. 나아가 D는 2018. 11.경 소외 회사가 AO리조트 무기명회원권을 취득할 때에 자신의 기명회원권을 반납하는 방법 등으로 188,806,350원을 부담하였는데 위 돈을 소외 회사로부터 반환받기로 약정하였다. 이처럼 D는 이 사건 증여계약 체결 당시 소외 회사에 대하여 대여금 채권 및 약정금 채권 합계 4,873,806,350원을 가지고 있었는데, 이를 적극재산에 포함시키면 이 사건 증여계약 체결로 무자력이 초래되었거나 심화되었다고 볼 수 없다.

(나) 판단

1) 위에서 든 증거에 갑 제14 내지 17호증, 을가 제1 내지 20, 23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하면, 다음의 각 사실이 인정되기는 한다.

① D는 AL과 함께 소외 회사를 설립하여 부동산 개발사업을 동업하기로 하고, (가칭)AP 주식회사가 2017. 12. 6. 주식회사 AQ로부터 수원시 영통구 AR 공장용지 및 지상건물을 377억 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다. 소외 회사가 2018. 2.경 설립됨에 따라 2018. 3. 15. 위 매매계약의 매수인이 소외 회사로 변경되었다. D는 AL과 위 부동산 매매대금을 50%씩 부담하기로 하였고, D는 주식회사 AQ에게 위 매매계약에 따른 매매대금 지급 명목으로 2017. 12. 6. 15억 원, 2017. 12. 20. 11억 7,000만원을 지급하였고, 소외 회사에게 2018. 2. 28. 10억, 2018. 3. 2. 885,000,000원을 지급하였다.

② D는 소외 회사에 2018. 4. 2. 90,000,000원, 2018. 11. 1. 40,000,000원을 각 송금하였다.

③ D는 2018. 11.경 소외 회사가 AO리조트 무기명회원권을 취득할 수 있도록 하기 위하여 자신이 소유하던 149,900,000원 상당의 AO리조트 기명회원권(적극재산 순번 14번)을 반납하였다. 한편 피고 A은 D가 소외 회사의 AO리조트 무기명회원권 취득과 관련하여 38,906,350원을 추가 부담하였다고 주장하나, 을가 제20호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 위 주장사실을 인정할 증거가 없다.

2) 그러나 위에서 든 거시증거에 을가 제23, 27호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면 위 인정사실만으로는 이 사건 증여계약 체결 당시 D가 소외 회사에 대한 대여금 채권 및 약정금 채권 4,873,806,350원의 적극재산을 가지고 있었다고 인정하기

부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 A의 위 주장은 받아들이지 않는다.

① D가 소외 회사 등에게 부동산 매수자금 명목으로 4,555,000,000원을 송금한 금전의 법적 성격을 확인할 수 있는 처분문서가 작성된 바 없어, 위 돈을 대여금이라고 단정하기 어렵다. D와 피고 A은 소외 회사를 상대로 부동산 매매계약 관련 4,555,000,000원 대여금 반환청구 소송을 제기하였으나(수원지방법원 2020가합12236, 수원고등법원 2022나14611), 위 소송 제1심에서 D가 소외 회사 등에게 송금한 위 돈을 대여금으로 처리하기로 합의하였다는 내용의 처분문서를 작성한 바 없어 대여금 채권이 존재한다고 볼 수 없고, 설령 대여금 채권이 존재하더라도 '2019. 6. 30. 기준으로 D의 소외 회사에 대한 대여금이 0원임을 확인한다'는 D 명의의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)로 채권이 소멸하였음을 근거로 D와 피고 A에 대한 패소 판결이 선고되었고, 항소기각 판결이 확정되었다.

② D는 2018. 4. 2. 및 2018. 11. 1. 소외 회사에게 송금한 1억 3,000만 원 역시 대여금이라고 주장하나, 이를 뒷받침하는 처분문서가 작성된 바 없어 대여금이라고 단정하기 어렵다. D는 소외 회사를 상대로 위 대여금 130,000,000원의 반환을 구하는 소송도 제기하였으나(수원지방법원 2020가단520709), 대여금 채권을 뒷받침하는 처분문서가 없고, 설령 채권이 존재한다 하더라도 이 사건 확인서로 채권이 포기되었다는 이유로 제1심에서 청구 기각 판결이 선고되어 확정되었다.

③ D가 소외 회사의 AO리조트 무기명회원권 취득 과정에서 부담하게 된 비용을 소외 회사가 지급해 주기로 하는 약정이 체결된 사실을 뒷받침하는 아무런 증거가 없다. D는 소외 회사를 상대로 AO리조트 무기명회원권 취득에 관한 약정금 반환 청구의 소를 제기하기도 하였으나(수원지방법원 2020가단520952, 수원지방법원 2020나71260), 위 법원은 약정에 관한 처분문서도 존재하지 않고 설령 약정금 채권이 존재하더라도 이 사건 확인서에 따라 채권이 소멸하였다는 이유로 D의 청구를 기각하였다.

④ 피고 A은 을가 제23호증으로 변제약정증서를 제출하면서 D의 소외 회사에 대한 채권이 존재함을 뒷받침하는 처분문서가 존재한다는 취지로 주장하기도 한다. 그러나 위 변제약정증서는 사본으로서 원본의 존재와 성립의 진정을 인정하기에 부족한 것으로 보일 뿐만 아니라, 21D는 위 ①항 기재 별소(수원지방법원 2020가합12236)의 제1심에서 위 변제약정증서에 관하여 전혀 언급하지 않다가,

패소 판결을 받은 이후에야 비로소 ①, ②, ③항 기재 소송에서 변제약정증서를 일제히 제출하였는데, 위 서증의 제출 경위에 비추어 보면 변제약정증서의 내용을 그대로 믿기도 어렵다고 할 것이다.

위와 같은 사정에 비추어 보면 위 변제약정증서를 근거로 피고 A이 주장하는 D의 소외 회사에 대한 채권이 존재한다고 인정할 수 없다.

⑤ 채무자의 재산처분행위가 사해행위가 되기 위해서는 그 행위로 말미암아 채무자의 총재산의 감소가 초래되어 채권의 공동담보에 부족이 생기게 되어야 하는 것, 즉 채무자의 소극재산이 적극재산보다 많아져야 하는 것인바, 채무자가 재산처분행위를 할 당시 그의 적극재산 중 부동산과 채권이 있어 그 재산의 합계가 채권자의 채권액을 초과한다고 하더라도 그 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 이를 제외하여야 할 것이고, 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 확실성이 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2001. 10. 12. 선고 2001다32533 판결 등 참조). 설령 피고 A의 주장과 같이 D의 소외 회사에 대한 대여금 및 약정금 채권이 존재한다고 가정하더라도, 위 채권이 실질적인 재산적 가치가 있는지 불분명하여 공동담보로서의 역할을 할 수 있는 재산으로 보기도 어렵다.

(2) 이혼에 따른 재산분할로 사해행위가 아니라는 주장에 대하여 (가) 주장

피고 A은 2018년경부터 D와 협의이혼을 하기로 하고 2019. 7.경 협의이혼 신고를 하였는데, 이 사건 증여계약은 이혼에 따른 상당한 재산분할에 해당하여 사해행위가 아니다.

(나) 판단

위에서 본 증거에 갑 제1호증, 을가 제22호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정들에 비추어 보면, 이 사건 증여계약은 이혼에 따른 재산분할을 빙자한 재산처분행위로 보일 뿐이고, 피고 A이 제출한 주장 및 증거만으로는 상당성이 인정되는 재산분할에 해당한다고 인정하기 어렵다.

① 이 사건 아파트 증여계약은 피고 A과 D가 협의이혼 신고를 한 때(2019. 7. 2.)로부터 약 9개월 전에, 이 사건 토지 증여계약은 약 3개월 전에 체결되었다. 피고 A과 D가 협의이혼 신고를 한 2019.

7.경에는 D의 사업실패로 인해 임차 건물에 관한 경매절차가 진행되고 있고, 임차인들에게 합계 460억 원 가량의 보증금을 반환하지 못하고 있다는 내용이 언론에 보도되기도 하였다. 또한 원고들과 같은 임차인들이 D를 상대로 임차보증금 반환 청구의 소를 제기하였다. 이처럼 D의 채권자들이 D의 재산에 대하여 본격적인 채권추심이 시작되자 피고 A은 협의이혼 신고를 하였다.

② 2019. 8. 9.자 협의이혼에 따른 재산분할 합의서(을가 제22호증)에는 이 사건 토지 및 이 사건 아파트를 피고 A의 소유로 한다는 내용이 기재되어 있는데, 위 재산분할 합의서의 실제 작성시기가 불분명한 점 등에 비추어 보면, 위 합의서 기재만으로 이 사건 증여계약이 재산분할로서 이루어진 것으로 단정하기 어렵다.

③ 더욱이 위 재산분할 합의서는 피고 A에게 D의 적극재산인 이 사건 아파트, 이 사건 토지를 증여하고, 차량번호(차량번호 1 생략) 차량도 피고 A의 소유로 하며, 수원시 팔달구 AS 토지 및 지상건물에 관한 지분을 피고 A의 수익권으로 보존하고, D는 피고 A의 직장연금액을 청구할 수 없으며, D의 임차인에 대한 임차보증금 반환 채무는 위에서 살펴본 바와 같이 그 채권의 존재조차 인정되지 않는 소외 회사에 대한 지분투자금액으로 반환한다는 것을 그 내용으로 한다. 이는 협의이혼 시점에 경제적인 가치가 있는 D의 재산을 피고 A에게 전부 이전하는 것으로, 피고 A이 D의 임차인들에 대한 약 248억 원의 채무를 분담하는 내용은 배제되어 있다. 이는 D와 피고 A의 재산분할대상 순재산의 현황에 정당한 재산분할 비율을 적용한 금액을 기준으로 하는 상당한 재산분할에 해당한다고 보기도 어렵다.

(3) 선의 주장에 대하여 (가) 주장

피고 A은 이 사건 증여계약이 사해행위가 될 수 있다는 것을 알지 못했다.

(나) 판단

위에서 본 인정사실 및 거시증거에 변론 전체의 취지를 더하면 D는 2010년부터 수원시 영통구 일대에서 부동산 개발 및 임대사업을 하여 왔는데, 피고 A과 D는 원고들과 D가 임대차계약을 체결한 때부터 이 사건 증여계약 체결시까지 부부관계를 유지하고 있었던 점 등을 알 수 있고, 위 사정에 비추어 보면 피고 A이 제출한 증거만으로는 위 나.항에서 본 추정을 뒤집고 피고 A이 선의로 이 사건 증여계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 A의 위

주장은 받아들이지 않는다.

라. 피고 B, 피고 C의 선의 항변에 대한 판단

(1) 항변 요지 피고 B, 피고 C은 이 사건 아파트를 매수할 당시 D의 채권자인 원고들을 해한다는 사실을 알지 못하였다.

(2) 판단 위에서 본 증거, 을나 제1, 2, 3, 5 내지 10호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 아래의 사정들, 즉 피고 B, 피고 C은 부부로 부동산 중개업자를 통해서 이 사건 아파트를 시세에 따라 매수한 점, 피고 B, 피고 C은 이 사건 아파트 매수 당시 피고 A, D와는 일면식도 없는 관계로 보이는 점 등을 종합하면, 피고 B, 피고 C은 이 사건 아파트를 매수할 당시 이 사건 증여계약이 원고들에 대한 사해행위에 해당함을 알지 못한 선의의 전득자에 해당한다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 B, 피고 C의 선의 항변은 이유 있다.

3. 채권자취소의 범위 및 원상회복(피고 A에 대하여)

가. 이 사건 아파트 증여계약 부분

(1) 관련 법리 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 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 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

채권자취소권의 요건을 갖춘 각 채권자는 고유의 권리로서 채무자의 재산처분 행위를 취소하고 그 원상회복을 구할 수 있는 것이므로 여러 명의 채권자가 동시에 또는 시기를 달리하여 사해행위취소 및 원상회복청구의 소를 제기한 경우 이들 소가 중복제소에 해당하지 아니하고, 그와 같이 여러 개의 사해행위취소소송이 계속 중인 경우에는 각 소송에서 채권자의 청구에 따라 사해행위의 취소 및

원상회복을 명하는 판결을 선고하여야 하며, 수익자가 가액배상을 하여야 할 경우에도 수익자가 반환하여야 할 가액을 채권자의 채권액에 비례하여 채권자별로 안분한 범위 내에서 반환을 명할 것이 아니라, 수익자가 반환하여야 할 가액 범위 내에서 각 채권자의 피보전채권액 전액의 반환을 명하여야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다51457 판결 등 참조).

(2) 원상회복의 방법 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 아파트에 마쳐져 있던 근저당권설정등기가 이 사건 아파트 증여계약 이후 말소된 사실은 위 1.마.의 (2)항 부분에서 본 바와 같으므로, 이 사건 아파트 증여계약의 취소에 따른 원상회복은 원물반환이 아닌 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

(3) 가액배상의 범위 가) 사해행위를 취소하고 가액배상을 하는 경우 그 취소 및 가액배상은 사해행위의 목적물이 가지는 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 작은 금액을 한도로 하여야 한다.

나) 원고들의 피보전채권액은 위에서 본 바와 같이 D에 대한 별지3 표 '청구금액'란 해당부분 기재 금액 상당의 임차보증금 반환채권액이다.

다) 이 사건 아파트의 공동담보가액

감정인 AT의 감정결과에 의하면 이 사건 아파트의 2022. 9. 21. 기준 시가는 1,150,000,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 아파트의 시가도 같은 가액일 것으로 추정된다(피고 A은 이 사건 변론종결일 기준 이 사건 아파트의 시가가 10억 원을 하회한다는 취지로 주장하나, 을가 제25호증의 기재만으로는 위 인정에 방해가 되지 않고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고 A의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다).

한편 이 법원의 한국주택금융공사에 대한 금융거래정보 제출명령결과에 의하면 이 사건 아파트에 대한 근저당권 피담보채권액은 343,036,113원인 사실이 인정된다.

라) 소결론

이 사건 아파트의 공동담보 가액은 806,963,887원(= 1,150,000,000원 - 343,036,113원)이 되는데, 위 공동담보가액이 원고들 각자의 피보전채권액을 초과함은 계산상 명백하므로, 이 사건 아파트 증여계약에 관하여 원고들의 각 피보전채권액의 범위 내에서 이를 각 취소하고 같은 금액의 가액배상을 인정한다.

(4) 소결론 피고 A과 D와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 2018. 10. 15. 체결된 증여계약은 원고들에 대한 관계에서 별지3 표 '청구금액'란 해당부분 기재 각 금액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고 A은 원고들에게 별지3 표 '청구금액'란 해당부분 기재 각 돈과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[수익자인 피고 A에게 배상하여야 할 가액 범위 내에서 원고들의 피보전채권액 전액의 반환을 명하는 판결이 선고되어 확정될 경우 피고 A은 이중으로 가액을 반환하게 될 위험에 처할 수 있을 것이나, 피고 A이 어느 채권자에게 자신이 배상할 가액의 일부 또는 전부를 반환한 때에는 그 범위 내에서 가액배상의무가 소멸하므로, 다른 채권자에 대하여 청구이의 등의 방법으로 이중지급을 거부할 수 있을 것이다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다51457 판결 등 참조)].

나. 이 사건 토지 증여계약 부분

피고 A과 D 사이에 체결된 이 사건 토지 증여계약이 사해행위에 해당함은 위에서 본 바와 같으므로 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 피고 A은 D에게 증여계약을 원인으로 마친 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 피고 A에 대한 청구는 각 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고들의 피고 B, 피고 C에 대한 청구는 각 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사맹준영

판사홍연경

판사임정빈

별지

1) 2022. 10. 21.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제2의 나.항 중 '원고들에게'는 오히려 보이므로 위와 같이 정정한다.

2) 순번 1번 내지 9번 기재 부동산은 이 사건 증여계약 체결일 이후 경매절차에서 매각되었다. 경매로

매각된 부동산에 관하여는 경매절차에서의 매각대금을 그 가액으로 본다.

3) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,700만 원) × 최우선변제금액만 배당받은
임차인 15명(임차보증금을 전액 배당받지 못한 임차인은 20명으로 보이나, 원고들의 주장에 따른다)

4) = 14,690,348원(AE) + 17,679,091원(AF) + 22,799,214원(AG) + 79,427,921원(AH) +
478,547,772원(주식회사 AI)

5) = (평균 임차보증금액 6,000만 원 - 최우선변제액 3,400만 원) × 최우선변제금액만 배당받은
임차인 16명

6) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 3,400만 원) × 최우선변제금액만 배당받은
임차인 6명

7) 별지1 원고들 목록 기재 순번 20번 내지 37번 원고들이 지급받지 못한 임차보증금 반환채권,
별지3 표의 순번 20번 내지 37번에 대응하는 '청구금액'란 기재 금액 합계액

8) = 9,005,415원(AE) + 10,837,561원(AF)

9) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 21,848,778원) × 최우선변제금액만 배당받은
임차인 39명

10) AJ 유한회사

11) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,200만 원) × 최우선변제금액만 배당받은
임차인 25명

12) AK 유한회사

13) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,200만 원) × 최우선변제금액만 배당받은
임차인 22명(임차보증금을 전액 배당받지 못한 임차인은 23명으로 보이나, 원고들의 주장에 따른다)

14) = (평균 임차보증금액 5,000만 원 - 최우선변제액 2,200만 원) × 최우선변제금액만 배당받은
임차인 1명

15) 2014. 3. 10.자 거래가액(47,950,000원) 중 D 소유 지분에 대응하는 금액

16) 근저당권의 채권최고액(3,000만 원) 건물 가액으로 보아 지분 소유권 가액 산정

17) = 1개 호실의 매매가액 125,000,000원 × 12개 호실 × D 지분 12.8/100

18) = 391분의 102 지분에 대한 거래가액 62,200,000원 × 69/102

19) = 토지 196,000,000원[= (371,000,000원 + 21,000,000원) × 1/2)] + 건물

264,000,000원(= 근저당권 채권최고액 528,000,000 × 1/2)

20) 26,810,196,198원 - 881,531,600원(2018. 10. 15.부터 2019. 4. 18.까지 기간에 매도 또는 증여된 적극재산 합계액)

21)수원지방법원 2022. 12. 15. 선고 2020나71260 판결의 6면 이하 참조