

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 3 선고 2020가단36345 판결 [공사대금 및 손해행위취소 등]

재판경과

대전지방법원 2024. 5. 29 선고 2023나206433 판결

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 3 선고 2020가단36345 판결

전문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 우원, 담당변호사 안종근

피고1. C 주식회사

2. D

3. E

4. F

5. G

피고들 소송대리인 법무법인 베스트로, 담당변호사 김형규

변론종결 2023. 1. 27.

판결 선고 2023. 2. 3.

주문

1. 원고 A에게,

가. 피고 C 주식회사는 128,600,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 30.부터 2020. 12. 17.까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 D은 24,500,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 25.부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C 주식회사는 원고 B에게 22,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 30.부터 2020. 12. 17.까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고 C 주식회사와,

가. 피고 E 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 14. 체결된 각 매매계약을 각 37,650,000원의 한도 내에서,

나. 피고 F 사이에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 14. 체결된 매매계약을 37,650,000원의 한도 내에서,

다. 피고 G 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 14. 체결된 매매계약을 37,650,000원의 한도 내에서

각 취소한다.

4. 원고 A에게, 피고 E은 64,300,000원, 피고 F, G는 각 32,150,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

5. 원고 B에게, 피고 E은 11,000,000원, 피고 F, G는 각 5,500,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

6. 소송비용은 피고들이 부담한다.

7. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A과 피고 C 주식회사의 인테리어공사계약

원고 A은 2019. 10. 25. 피고 C 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)로부터 충남 홍성군 H 지상 다세대주택의 인테리어공사를 2억 500만 원(부가가치세 별도)에 수급하였다(이하 위 건물을 '이 사건 건물', 위 공사를 '이 사건 공사', 위 계약을 '이 사건 계약'이라 한다). 원고 A과 피고 회사는 이후 시공범위에서 강마루 공사 4,100만 원분을 제외하고, 거실 목공사 물량 축소에 따라 대금 800만 원을 감액하기로 하였다. 이 사건 건물은 2020. 6. 29. 사용승인을 받았다.

나. 부동산 권리관계 변동

1) 피고 회사는, 2020. 9. 1. 피고 E에게 이 사건 건물 I호, J호인 별지 목록 제1, 2항 기재 건물(이하 각각 'I호/J호'라 한다)에 관하여, 2020. 8. 26. 이 사건 건물 토목공사를 맡았던 피고 F에게 위 건물 K호인 별지 목록 제3항 기재 건물(이하 'K호'라 한다)에 관하여, 2020. 8. 26. 피고 G에게 위 건물 L호인 별지 목록 제4항 기재 건물(이하 'L호'라 한다)에 관하여 각 '2020. 8. 14. 매매'(각 주택 신고거래가액 1억 9,000만 원)를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 위 각 매매를 '이 사건 각 매매', 별지 목록 기재 각 건물을 'M동 각 주택', 피고 E, F, G를 '나머지 피고들'이라 한다).

2) 피고 E은 2020. 12. 7. N조합(이하 'N'이라 한다)에 I호에 관한 채권최고액 9,600만 원, J호에 관한 채권최고액 1억 200만 원의 각 근저당권을, 피고 F은 2021. 1. 25. O조합에 K호에 관한 채권최고액 9,500만 원의 근저당권을, 피고 G는 2020. 12. 7. N에 L호에 관한 채권최고액 1억 200만 원의 근저당권을 각 설정해 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7, 12호증(가지번호 있는 것은 특정하지 않는 한 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3호증 각 기재, 변론 전체 취지

2. 원고 A의 피고 회사에 대한 공사대금청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 A 최종 합의된 공사대금 171,600,000원 중 피고 회사는 4,300만 원을 지급하였을 뿐이므로, 나머지 공사대금 128,600,000원 및 지연손해금 지급을 구한다.

2) 피고 회사 이 사건 계약서 1면(책임시공약정서)에 공사대금 총액이 2억 500만 원으로 기재되어 있으나, 2면[계약특수조건사항(이하 '특수조건'이라 한다)에는 공사항목과 금액이 명시되어 있고 이를 더하면 총 1억 8,580만 원인바, 2억 500만 원이라는 총액 기재는 오기이다. 타일공사 일부 미시공으로 발생한 감액분 3,316,600원도 반영되어야 한다.

한편 원고 A은 2020. 9. 29. 보증금 6,000만 원을 내지 않고 피고 회사로부터 이 사건 건물 P호(이하 'P호'라고만 한다)를 임차하면서 위 보증금을 공사대금과 상계하기로 하였으므로 임대차 만료일인 2022. 9. 28. 전까지는 그 금액을 청구할 수 없고, 임대차기간이 끝나더라도 원고 A이 동시이행관계에 있는 P호 반환의무를 이행하지 않는 한 보증금 상당액은 반환의무가 발생하지 아니한다.

나. 관련 법리

1) 계약당사자 사이에 어떤 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 그 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고, 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약내용을 합리적으로 해석해야 한다(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다3103 판결, 대법원 2022. 4. 14. 선고 2021다275611 판결 등 참조).

2) 계약당사자 쌍방이 계약의 전제나 기초가 되는 사항에 관하여 같은 내용으로 착오하고 이로 인하여 그에 관한 구체적 약정을 하지 않았다면, 당사자가 그러한 착오가 없을 때 약정하였을 것으로 보이는 내용으로 당사자의 의사를 보충하여 계약을 해석할 수도 있으나, 여기서 보충되는 당사자의 의사란 당사자의 실제 의사나 주관적 의사가 아니라 계약목적, 거래관행, 적용법규, 신의칙 등에 비추어 객관적으로 추인되는 정당한 이익조정 의사를 말한다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2005다13288 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 갑 제8, 10, 11호증, 을 제1, 2, 6호증의 각 기재, 증인 Q 증언과 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 피고 회사가 원고 A에게 지급할 공사대금은 128,600,000원이라고 봄이 타당하다.

1) 이 사건 계약의 공사대금 가) 아래 특수조건 2항의 공사항목을 모두 더하면 1억 8,580만 원(= 강마루 4,100만 원 + 도배 3,000만 원 + 타일 5,000만 원 + 화장실 돔 600만 원 + 천정 틀 목공사 5,300만 원 + 슬라이드 장 480만 원 + 기타 공사 100만 원)으로, 바로 뒤에 쓰여 있는 공사대금 총액과 차이가 나는 사실이 인정되기는 한다.

(1면 책임시공약정서)

약정금액 : 일금이억오백만원정(₩205,000,000) *부가세 별도

(2면 특수조건 2항)

2. 시공법위는 강마루 금41,000,000원, 도배 금30,000,000원, 타일 금50,000,000원 화장실돔 금6,000,000원, 천정틀 목공사 금53,000,000원 슬라이드장 금4,800,000원 기타공사 금1,000,000원 총금205,000,000원

나) 그러나 특수조건 4항("추가물량 정산은 없으며 준공 시까지 단가 변동도 없음"), 7항("계약단가 금액은 인테리어 공사 일체임"), 15항("본 시공약정서는 2019. 12. 5.에 R에서 S 대표 A으로 금액 변동 없이 변경 계약한다.")에 비추어 보면, 원고 A과 피고 회사는 총액 2억 500만 원에 초점을 두어 계약하였다고 봄이 타당하고, 공사대금을 개별항목의 단가나 합산액과 연동시킬 의사였다고는 보기 어렵다. 이 사건 계약 후 1년이 지나 이 사건 소가 제기되기까지 피고 회사가 위 총액에 대하여 이의했다고 볼 만한 자료도 없다.

다) 특수조건 3항은 '도기류, 화장실 악세사리 등'에 한정해서는 추가 견적을 예정하고 있으므로 앞서 본 공사항목 중 '기타 공사 100만 원' 부분은 최대한도를 기재한 것이라 단정할 수 없다. 공사대금 총액이 아니라 개별항목의 금액이 잘못 기재되었을 가능성도 배제할 수 없다[피고 회사가 'R'(이하 'R'라 한다)와의 기존 계약서를 제출하지 아니하여 이를 판단할 수도 없다].

라) 피고 회사는 R와 계약을 원고 A이 승계하면서 기존 계약서 합계금액을 그대로 옮겨 적다 보니 착오가 발생했다고도 주장한다. 그러나 특수조건 15항 등에서 원고 A과 피고 회사는 오히려 기존

계약상의 총액(2억 500만 원)을 그대로 유지할 의사를 명확히 확인하였다. 설령 피고 회사가 위 공사항목의 합계액을 착오하였다고 가정하더라도, 그러한 착오는 피고 회사의 중대한 과실로 인한 착오에 해당하여 그 차액 부분을 취소할 수 없다(민법 제109조 제1항 단서).

마) 피고 회사의 사내이사 Q은 '강마루 공사가 되지 않았으므로 합의된 공사대금은 1억 8,580만 원이라고 보아야 한다고 생각한다'는 취지로 증언하였다. 그러나 이 사건 계약서는 강마루 공사를 포함하여 총액을 2억 500만 원으로 정하였고, 원고 A은 위 2억 500만 원에서 제외하기로 합의한 강마루 공사 부분 4,100만 원을 뺀 대금을 청구하고 있으므로, 위 증언은 피고 회사 주장의 설득력을 떨어뜨린다.

바) 이 사건 계약의 문언상으로 보나 계약을 보충적으로 해석하여 보나, 이 사건 계약의 공사대금은 객관적으로 2억 500만 원이라고 보아야 한다.

2) 피고 회사의 타일공사 미시공 주장에 대하여 가) 피고 회사는 타일공사 미시공분 3,316,600원이 감액되어야 한다고 주장하나, 피고가 임의로 작성한 을 제1호증으로는 미시공 사실을 인정하기에 부족하다.

나) Q의 증언에 따르더라도, 원고 A과 사이에 타일공사 부분 대금감액에 관한 합의가 분명히 이루어지지 않는 아니하였다(녹취서 6면). 반면 원고 A은 강마루 공사가 제외되고 거실 목공사 물량이 축소된 부분에 관하여 피고 회사와 감액합의가 있었음을 처음부터 자인하였다.

다) 특수조건 3항에는 "타일공사는 재료비 포함임"이라는 기재가 있을 뿐인바, 위 기재만으로 타일공사 대금을 물량에 따라 정산하기로 예정했다고 볼 수 없다. 오히려 특수조건 4, 7, 15항 등에 따르면 물량이 추가된 경우뿐 아니라 적게 든 경우도 원고 A과 피고 회사는 별도 정산을 하지 않기로 합의했다고 봄이 타당하다.

라) 피고 회사의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고 회사의 보증금 상계 주장에 대하여 가) 피고 회사는 P호의 보증금 6,000만 원이 감액되어야 한다는 취지로 주장하고, 원고 A과 피고 회사의 P호에 관한 임대차계약서에 '보증금 6,000만 원은 이 사건 공사대금에서 상계 처리한다'는 기재가 있기는 하다.

나) 그러나 원고 A이 P호에서 실제로 거주하거나 거기에 생활 집기 등을 반입한 적이 없는 점, 피고

회사가 P호의 임대차계약에 관하여 수탁자인 T 주식회사(이하 'T'이 한다)로부터 신탁계약에 따른 서면 동의를 받은 바 없는 점 등에 비추어 보면, 위 임대차계약서는 원고 A 주장대로 거주할 목적 없이 이 사건 공사대금 지급을 담보하기 위하여 작성되었다고 보이고, 그렇다면 '상계'라는 기재는 공사대금채권의 확정적 소멸을 뜻한다기보다는 공사대금 중 6,000만 원의 지급을 임대차기간 만료일까지 유예하는 의미로 썼다고 봄이 타당하다. P호에 관하여 원고 A이 전입신고를 하고 확정일자를 받은 것이 피고 회사 채권자의 경매신청에 대비하기 위한 것이었다는 원고 A의 주장도 수긍할 수 있다.

다) 더욱이 위 임대차계약서상의 임대차기간이 만료된 점, 원고 A이 언제라도 P호를 반환할 수 있게 준비해 둔 상태라고 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고 회사의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 소결 피고 회사가 원고 A에게 지급할 공사대금은, 최초 계약액 2억 500만 원에서 합의된 감액분 4,900만 원과 부가가치세를 반영한 후 당사자 사이에 다툼 없는 변제액 4,300만 원을 뺀 금액, 즉 128,600,000원 $[(2\text{억 } 500\text{만 원} - 4,100\text{만 원} - 800\text{만 원}) \times 1.1 - 4,300\text{만 원}]$ 이다.

라. 소결론

이 사건 공사는 늦어도 이 사건 건물 사용승인일 전에는 완료되었다고 볼 수 있으므로, 피고 회사는 원고 A에게 128,600,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 건물 사용승인 다음 날인 2020. 6. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 12. 17.까지는 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법(이하 '소촉법'이라 한다)이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 원고 A의 피고 D에 대한 대여금청구에 관한 판단

피고 D이 원고 A로부터 24,500,000원을 이자 월 1%, 변제기 2020. 1. 24.까지로 정해 차용한 사실은 위 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고 D은 원고 A에게 24,500,000원 및 이에 대하여 변제기 다음 날인 2020. 1. 25.부터 다 갚는 날까지 약정이율인 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 원고 B의 피고 회사에 대한 약정금청구에 관한 판단

피고 회사가 원고 B에게 이 사건 건물 신축공사 중 잡철물 공사와 관련하여 22,000,000원을

지급하기로 한 사실은 위 당사자 사이에 다툼이 없고, 잡철물 공사도 늦어도 이 사건 건물 사용승인일 전에는 완료되었다고 볼 수 있으므로, 피고 회사는 원고 B에게 22,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 건물 사용승인 다음 날인 2020. 6. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 12. 17.까지는 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소촉법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

5. 원고들의 나머지 피고들에 대한 사해행위취소청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고들 피고 회사는 원고들에게 150,600,000원(= 원고 A 128,600,000원 + 원고 B 22,000,000원)의 채무가 있는 상태에서 나머지 피고들에게 M동 각 주택을 매도하였는바, 이는 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다.

2) 나머지 피고들 피고 회사가 이 사건 각 매매 당시 무자력이었다고 볼 수 없다. 피고 F은 공사대금에 대한 대물변제 조로 K호를 받았고, 피고 E, G는 광고를 보고 I호, J호 및 L호를 분양받았는바, 피고들이 이 사건 각 매매 당시 악의였다고 볼 수 없다.

나. 피보전채권

1) 관련 법리 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 피고 회사에 대하여 원고 A은 128,600,000원, 원고 B은 22,000,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 이 사건 변론종결일인 2023. 1. 27.까지 발생한 지연손해금을 더한 193,007,309원¹⁾이 원고들의 피보전채권이 된다. 단, 원고들은 150,600,000원만을 피보전채권액으로 주장하고 있다.

다. 사해행위와 피고 회사의 사해의사

1) 관련 법리 가) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대한 사해행위가 되어 채무자의 사해의사가 추정되고, 이를

매수한 자가 선의라는 증명책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 등 참조).

나) 채무자의 재산이 채무 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보 조로 제공했다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되고, 위와 같이 대물변제나 담보 조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조).

다) 채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지에 따라 사해성을 판단하는 것이 원칙이지만, 그 일련의 행위를 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하게 되고, 이때 그러한 특별 사정이 있는지를 판단함에 있어서는 처분의 상대방이 같은지, 처분이 시간적으로 근접한지, 상대방과 채무자 사이에 특별한 관계가 있는지, 처분의 동기 내지 기회가 동일한지 등이 구체적 기준이 되어야 한다(대법원 2006. 9. 14. 선고 2005다74900 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 을 제7 내지 14호증 각 기재, 이 법원의 홍성군에 대한 사실조회 결과, 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 이 사건 각 매매는 사해행위에 해당하고, 피고 회사도 그것이 일반채권자를 해함을 알고 있었다고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 각 매매 중 피고 회사와 피고 E의 J호에 관한 계약서는 2020. 7. 23.자로 작성되었으나, I호, K호, L호처럼 '2020. 8. 14. 매매'를 원인으로 소유권이전등기를 마친 점, I호, J호에 관한 피고 E의 소유권이전등기를 모두 2020. 9. 1. 마친 점, K호, L호에 관한 피고 G, F의 소유권이전등기를 모두 2020. 8. 26. 마친 점에 비추어, 위 각 매매는 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지를 판단함이 타당하다.

나) 피고 회사는 이 사건 각 매매 당시 적극재산으로 M동 각 주택 외에 이 사건 건물 U동 8세대, V동 8세대가 있었다고 주장한다. 그러나 위 16세대는, '2020. 8. 6. 신탁'을 원인으로 2020. 8. 11. T에 신탁등기된 재산으로 W조합이 1순위 우선수익자로 지정되어 있는 점, 피고 회사가 T의 동의를 받아

임대하고 차임을 받을 수는 있으나 피고 회사 채권자들이 그에 대한 강제집행을 하는 것은 불가능한 점 등에 비추어, 피고 회사 일반채권자들의 공동담보가 되는 적극재산이라고 볼 수 없다. 대법원은 채무자가 채무를 변제하지 아니한 채 유일한 재산인 부동산에 관하여 제3자와 신탁계약을 체결하고 그 제3자에게 소유권이전등기를 마쳐 주는 것도 사해행위라고 본다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결 등 참조). 그렇다면 M동 각 주택은 이 사건 각 매매 당시 피고 회사의 사실상 유일한 재산이었다.

다) 피고 회사의 재무제표에 따른 2019년 총 자산은 1,505,698,149원, 총 부채는 1,337,772,300원이었으나 105,052,605원의 순손실이 발생하였다. 2020년에는 총 자산 2,813,793,883원, 총 부채는 2,747,749,119원으로 순자산이 66,044,764원이었는데, 이를 초과하는 101,052,605원의 순손실이 발생하였다. 그런데 피고 회사의 소극재산으로는, 원고들에 대한 1억 5,060여만 원, 피고 F에 대한 1억 7,600만 원, X에 대한 2억 2,800만 원, Y에 대한 1억 6,200만 원, Z에 대한 약 8,000만 원(대전지방법원 홍성지원 AA), AB에 대한 3,000만 원(같은 홍성지원 2020카단298) 등 8억 2,000여만 원의 채무가 더 있었고, 이는 회계상 반영되지도 아니하였다.

라. 나머지 피고들의 악의

피고 회사의 사해의사가 인정되는 이상 수익자인 나머지 피고들의 악의도 추정된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

이에 대하여 나머지 피고들은 이 사건 각 매매 당시 선의였다고 항변하나, 그 주장에 따르더라도 피고 F은 공사대금을 받지 못하여 대물변제 조로 K호를 받았고, 피고 E, G는 Z, AB, X, Y 등 피고 회사의 다른 채권자들에 대한 채무를 대신 변제하거나 변제하기로 약속하는 방식으로 매매대금을 치렀다는 것인바, 나머지 피고들이 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는 앞서 본 추정을 뒤집기 어렵고, 달리 나머지 피고들이 선의였음을 인정할 증거가 없다.

마. 사해행위취소 및 원상회복

1) 관련 법리 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 원물반환이

불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당 배상을 명하여야 하고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명해야 하므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득하였음을 이유로 가액배상을 명하는 경우는 사해행위 당시 일반채권자들의 공동담보로 되어 있었던 부동산 가액 전부의 배상을 명해야 하고, 그 가액에서 제3자가 취득한 저당권의 피담보채권액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 이 사건 각 매매는 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다. 또한 이 사건 각 매매 후 M동 각 주택에 근저당권이 설정된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그 원물반환은 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었고, 원고들은 나머지 피고들을 상대로 가액배상을 구할 수 있다.

이 사건 각 매매는 일괄하여 하나의 행위로 볼 수 있으므로, 원고가 구하는 바와 같이 주택별로 안분하여 취소함이 타당하다. 그 안분액이 37,650,000원($= 150,600,000\text{원} \div 4$)인 반면 각 주택 신고거래가액이 190,000,000원임에 비추어, 각 주택의 가액은 위 안분액을 초과함이 분명하므로, 그중 적은 금액인 위 안분액이 취소의 한도가 된다. 따라서 이 사건 각 매매는 주택별로 37,650,000원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

그렇다면 원고 A에게, 피고 E은 64,300,000원($= 128,600,000\text{원} \times 2/4$), 피고 F, G는 각 32,150,000원($= 128,600,000\text{원} \times 1/4$) 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5% 비율로 계산한 돈, 원고 B에게, 피고 E은 11,000,000원($= 22,000,000\text{원} \times 2/4$), 피고 F, G는 각 5,500,000원($= 22,000,000\text{원} \times 1/4$) 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5% 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

6. 결론

원고들 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사권보원

별지

1) $193,007,309\text{원} = 150,600,000\text{원} + 150,600,000\text{원} \times 6\% \times 171\text{일}/365\text{일} +$

$150,600,000\text{원} \times 12\% \times (2\text{년} + 41\text{일}/365\text{일}).$