

부산지방법원 2024. 11. 13 선고 2023가합44265 판결 [사해행위취소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J(개명 전 성명: K)

11. L

원고들 소송대리인 법무법인 세진 담당변호사 김성일

피고M

소송대리인 법무법인 대한중앙 담당변호사 고강희

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 11. 13.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 N 사이에 별지1 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 2023. 6. 26. 체결된 매매계약을 481,304,284원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고들에게 별지2 청구금액표의 청구금액란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 지위

원고들은 부산 사상구 O에 위치한 P건물(이하 '이 사건 공동주택'라고 한다)의 일부 호실을 임차한 임차인들이고 N는 임대인이며, 피고는 N로부터 별지1 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고 위 목록 제1항 기재 건물만 지칭할 때는 '이 사건 호텔'이라 한다)을 매수한 사람이다.

나. N의 이 사건 공동주택 양수

주식회사 Q(이하 'Q'라 한다)는 이 사건 공동주택에 관하여 2019. 7. 26. 소유권보존등기를 마친 후 2019. 8. 1. N와 위 공동주택에 관하여 매매계약을 체결하고 2019. 9. 19. N 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 임대차계약의 체결

1) 원고들은 Q 또는 N와 이 사건 공동주택에 관하여 아래 표의 기재와 같은 내용으로 각 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고들은 그 무렵 Q 또는 N에게 각 임대차보증금을 지급하고 임대차목적물을 인도받은 후 전입신고를 마쳤다.

F	Q	R호	2019. 8. 10.	7,000만 원	2019. 6. 23.부터 2021. 6. 22.까지
H	S호	2019. 8. 5.	1억 원	2019. 8. 5.부터 2021. 8. 4.까지	

F	Q	R호	2019. 8. 10.	7,000만 원	2019. 6. 23.부터 2021. 6. 22.까지
B	T호	2019. 8. 5.	7,000만 원	2019. 8. 5.부터 2021. 8. 4.까지	
L	U호	2019. 8. 5.	1억 원	2019. 8. 15.부터 2021. 8. 14.까지	
A	V호	2019. 8. 5.	1억 원	2019. 8. 15.부터 2021. 8. 14.까지	
G	N	W호	2020. 6. 9.	7,000만 원	2020. 6. 29.부터 2022. 6. 28.까지
D	X호	2020. 9. 21.	6,000만 원	2020. 10. 16.부터 2022. 10. 15.까지	
E	Y호	2021. 2. 8.	7,000만 원	2021. 2. 25.부터 2023. 2. 24.까지	
I	Z호	2021. 5. 3.	8,000만 원	2021. 5. 22.부터 2023. 5. 21.까지	
C	AA호	2021. 7. 15.	8,000만 원	2021. 8. 8.부터 2023. 8. 7.까지	
J1) 개명 전 이름 K. 이하 개명 전후를 불문하고 'J'라고 한다.	AB호	2021. 9. 6.	1억 1,000만 원	2021. 9. 30.부터 2023. 9. 29.까지	

원고 F, H, B, L, A, G과 N는 이 사건 각 임대차계약의 만료일 무렵 임대차 기간을 각 2년 씩 연장하였다.

라. 피고와 N의 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 체결

1) N는 2022. 8. 30. 주식회사 AC(이하 'AC'이라 한다)과 이 사건 각 부동산에 관하여 주식회사 AD 사직동지점(이하 'AD은행'이라 한다)에 대한 75억 원의 대출채무를 담보하기 위해 우선수익권자 AD은행, 우선수익권 금액 82억 5,000만 원, 수익자 N로 정하여 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 위 각 부동산에 관하여 AC 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) N는 2023. 6. 26. 피고와 이 사건 각 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 매매대금: 83억 5,000만 원

- 계약금: 3억 원(계약 시 지불)

- 잔금: 80억 5,000만 원(2023. 6. 30. 지불)

○ 특약사항

6. 매도인은 사용 중인 유료서비스(통신, 인터넷, 렌탈, 리스 등), 직원(잔금 시까지의 직원 퇴직금은 매도인이 정산 완료)에 관한 내역을 매수인에게 고지하여 당사자 간 협의하여 처리키로 한다(현 직원 전체는 매수인에게 승계한다).

8. 등기부상 소유자는 수탁자 AC으로 되어 있으며 매수인은 신탁원부 확인 후 이 사건 매매계약을 체결한다.

14. 계약금은 잔금 지급 시까지 AD은행에 보관한다(보관된 계약금은 매수인 외에는 절대 수령할 수 없다).

3) N는 2023. 6. 30. 이 사건 각 부동산에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 하여 본인 명의로 소유권이전등기를 마친 후, 같은 날 피고에게 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. N의 형사사건

N는 '이 사건 공동주택을 포함하여 부산에 소재한 원룸 9채, 296세대를 소위 '무자본 갭투자' 방식으로 취득한 후, 담보대출채무와 임대차보증금채무 합계액이 건물의 가치를 초과하도록 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 수령함으로써, 원고 F, H, B, L, D, E, I, C을 비롯한 총 229명의 임차인들에게 약 180억 원에 달하는 피해를 입혀 사기죄 등을 범하였다'는 취지의 범죄사실로 기소되어[부산지방법원 동부지원 2023고단1574, 2508(병합)] 2024. 1. 24. 징역 15년을 선고받았다(이하 '관련 형사사건'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 20, 21, 25, 26 호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

N는 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하여 책임재산인 이 사건 담보신탁계약상의 수익권을 처분하였으므로, 위 매매계약은 사해행위로 취소되어야 한다. 다만 피고가 이 사건 각

부동산 자체를 반환할 경우 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니한 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하므로, 피고는 위 수익권의 평가금액인 481,304,284원(= 이 사건 담보신탁계약 종료 시 위 각 부동산의 가액 83억 5,000만 원 - 신탁보수 16,500,000원 - 우선수익자 AD은행에 대한 대출채무 7,626,427,306원 - 조세채무 225,768,410원)의 한도 내에서 원고들에게 이 사건 각 임대차계약상의 임대차보증금 상당액을 가액 배상하여야 한다. 따라서 피고는 원고들에게 별지2 청구금액표의 청구금액란 기재 각 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리 가) 채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있는 등 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 채무자가 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 하고, 당해 채무액이 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 금액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다. 이때 피보전채권의 존재와 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당하므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 담보권 등의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·증명하여야 한다. 그리고 이때 우선변제받을 금액은 처분행위 당시의 담보목적물의 시가를 기준으로 산정함이 옳다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다60661 판결 등 참조).

나) 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 따르면 주택을 인도받아 전입신고를 마치고 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따른 공매를 할 때 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 가지고, 동법 제8조 제1항, 제3항, 동법 시행령(2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 개정되기 전의 것) 제10조 제1항 제3호 및 제11조 제3호에 따르면, 광역시의 경우 임대차보증금이 6,000만 원 이하인 임차인이 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 주택을 인도받아 전입신고를 마침으로써 대항력을 취득하면 임대차보증금 중 2,000만 원에 대하여는

다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리를 가진다.

2) 구체적 판단 가) 원고들이 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 Q 또는 N와 이 사건 각 임대차계약을 체결하고 각 임대차목적물을 인도받아 전입신고를 마친 사실, N가 2019. 9. 19. Q로부터 이 사건 공동주택을 양수한 사실은 앞서 기초사실에 본 바와 같다. 따라서 원고들은 이 사건 각 임대차계약의 당사자이자 Q의 임대인 지위를 승계한 N에 대하여 위 각 임대차계약에 따른 임대차보증금반환채권(이하 '이 사건 각 임대차보증금반환채권'이라 한다)을 보유하고 있고, 위 각 채권은 이 사건 매매계약이 체결되기 전에 발생한 것임이 인정되기는 한다.

나) 그러나 기초사실과 앞서 든 증거들, 갑 제17호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건 공동주택의 각 호실에 관하여 2019. 7. 26. 근저당권자 AE조합, 채무자 N, 채권최고액 26억 4,000만 원으로 하는 선순위 공동근저당권설정등기(이하 '이 사건 선순위 공동근저당권'이라 한다)가 마쳐져 있는 점, ② 원고들은 이 사건 각 임대차계약의 체결일 무렵 각 임대목적물을 인도받아 전입신고를 함으로써 대항력을 취득하였고, 원고 H, B, L, G, E, I은 이 사건 각 임대차계약을 체결한 당일, 원고 A는 2019. 8. 26., 원고 C은 2021. 7. 16., 원고 D은 2022. 10. 20. 각 임대차계약서상의 확정일자를 부여받아 임대차보증금에 대한 우선변제권을 취득한 점, ③ 원고 D은 부산지방법원 서부지원 2022카임100073호로 임차권등기명령을 받아 2022. 11. 14. 이 사건 공동주택 X호에 관하여 주택임차권등기를 마친 점, ④ AE조합이 이 사건 공동주택에 관하여 임의경매를 신청함에 따라 2023. 5. 8. 부산지방법원 서부지원 AF로 임의경매개시결정(이하 위 결정에 따른 경매절차를 '이 사건 경매절차'라 한다)이 이루어져 같은 날 위 공동주택에 관하여 임의경매개시결정의 기입등기가 이루어진 점, ⑤ 원고 F, J가 이 사건 각 임대차계약의 계약서상에 확정일자를 부여받았는지 여부를 확인할 객관적 자료는 제출되지 않았으나 위 원고들을 포함한 원고들 전원이 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 임대차보증금반환채권에 관한 우선변제권을 행사하여 권리신고 및 배당요구 신청서를 제출한 것에 비추어 볼 때, 위 원고들도 임대차계약서상의 확정일자를 부여받은 것으로 보이는 점, ⑥ 우선변제권을 보유하고 있는 원고들은 이 사건 경매절차에서 각 임대차목적물의 2순위 권리자로서 일반채권자들에 우선하여 변제를 받을 수 있을 것으로 보이고 특히 원고 D의 경우 소액임차인으로서 임대차보증금 중 2,000만 원에 대하여는

이 사건 선순위 공동근저당권에 우선하여 변제받을 수 있을 것으로 보이는 점, ⑦ 현출된 자료들만으로는 이 사건 매매계약이 체결될 당시 이 사건 공동주택의 시가나 이 사건 선순위 공동근저당권의 피담보채권액을 알 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 임대차보증금반환채권 중 주택임대차보호법상 우선변제권의 범위 밖에 있어 채권자취소권이 인정되는 부분의 존재 및 범위2)를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(다만 아래 나.항에서 판단한 바와 같이 N가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 무자력 상태에 있었던 것으로 보이고 원고들과 피고는 피고가 선의의 수익자인지 여부에 관하여 중점적으로 변론하여 왔으므로, 피보전채권의 존부에 관한 판단에서 나아가 사해행위 및 수익자의 선의 인정 여부에 관하여도 판단하도록 한다).

나. 사해행위 및 사해의사 인정 여부

1) N의 무자력 기초사실과 앞서 든 증거들, 갑 제13 내지 16, 18, 19, 24, 27, 29호증의 각 기재, 이 법원의 수영세무서장에 대한 과세정보 제출명령 회신 결과, 이 법원의 AC에 대한 각 금융거래정보 제출명령 회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① N는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 공동주택을 포함하여 9채의 원룸 건물을 본인, 배우자 또는 제3자 명의로 취득하여 보유하고 있었으나, 위 원룸 건물들은 대부분 '소위 무자본 갭투자' 방식으로 취득한 것이어서 2019년 말경부터는 위 원룸 건물들의 가치를 초과하는 담보대출채무, 임대차보증금반환채무를 부담하고 있었던 것으로 보이는 점, ② N는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 호텔을 포함하여 총 5개의 호텔을 소유하고 있었으나 위 호텔들 역시 매매대금의 80~90%에 달하는 담보대출채무를 승계하는 조건으로 취득한 것인 점, ③ N는 그 외에도 이 사건 매매계약을 체결할 당시 8채의 부동산과 1억 원의 예금채권, 약 707,072,694원3) 상당의 이 사건 담보신탁계약상의 수익권을 보유하고 있었으나, 그 무렵 N의 금융기관에 대한 채무는 200~300억 원에 달하였고 지인들에 대한 차용금 채무도 4~5억 원 가량 되었던 것으로 보이며, 전기료, 수도세 등 각종 공과금과 230,181,930원 상당의 부가가치세, 대출이자도 지급하지 못하여 체납된 상태였던 점, ④ N는 이 사건 매매계약을 체결하기 전부터 이미 원고들을 비롯한 다수의 임차인들로부터 임대차보증금을 반환하여 달라는 독촉을 받고 있었음에도 이를 이행하지 못하였던 점, ⑤ N는 관련

형사사건에서 피해자들에게 임대차보증금을 정상적으로 반환할 의사나 능력이 없음에도 피해자들을 기망하여 임대차보증금을 교부받아 사기죄를 범하였다는 범죄사실 기소되어 유죄를 선고받은 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약을 체결할 당시 N는 무자력 상태에 있었던 것으로 추인된다.

2) 사해행위 및 사해의사 N는 무자력 상태에서 이 사건 매매계약을 체결함으로써 이 사건 담보신탁계약상의 수익권을 처분하였으므로, 위 매매계약은 일반채권자들에게 제공된 공동담보의 부족을 심화시키는 사해행위에 해당하고 N의 사해의사도 인정된다.

다. 피고의 선의 인정 여부

1) 관련 법리 사해행위 취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 증명할 책임이 있다. 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다37504 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 설령, 원고들의 이 사건 각 임대차보증금반환채권 전부가 주택임대차보호법상의 우선변제권 범위 밖에 있어 채권자취소권의 피보전채권으로 인정된다고 하더라도, 기초사실과 앞서 든 증거들, 을 제3 내지 12, 15, 16, 18 내지 20호증의 각 기재, 증인 AG의 증언, 이 법원의 주식회사 AD에 대한 금융거래정보 제출명령 회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 매매계약이 N의 일반채권자들을 해하는 행위라는 점을 알지 못한 선의의 수익자라고 봄이 타당하므로, 결국 원고들의 이 사건 각 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

가) 피고는 경산에서 '호텔 AH'라는 상호로 호텔을 운영하고 있는 자로, 호텔을 추가로 인수하여 운영하기 위해 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 피고는 N로부터 이 사건 각 부동산을 인도받아 현재까지 호텔을 운영하고 있는 것으로 보인다.

나) 피고는 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 중개보조인인 AG(이하 '중개보조인'이라고만

한다)을 통해 N를 알게 되었을 뿐, 위 매매계약이 체결되기 전까지는 피고와 N 사이에 인적 관계나 거래관계는 없었던 것으로 보인다. 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 AI(이하

'공인중개사'라고만 한다)과 중개보조인은 대구에 소재한 중개사사무소에서 근무하는 자들로, 이들 역시 위 매매계약이 체결되기 전까지는 N와 인적 관계나 거래관계는 없었던 것으로 보인다.

다) 이 사건 각 부동산의 2022. 5. 13. 기준 감정평가액이 8,154,497,360원임을 고려하면 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 83억 5,000만 원이 N의 신용상태를 의심할 정도로 이례적으로 낮거나 높은 금액이라 보기 어렵다. 피고는 피고와 배우자가 보유하고 있는 예금, 채권, 주식 등으로 계약금 3억 원과 잔금 중 2억 5,000만 원을 마련하였고, 2023. 6. 30. AD은행에 이 사건 각 부동산을 담보로 제공하고 78억 원을 대출받아 매매대금 83억 5,000만 원 전액을 모두 지급하였는바, 피고의 매매대금 조달 및 지급 경위에서도 이례적이거나 일반적인 거래로 보기 어려운 정황은 발견되지 않는다. 통상적인 부동산 거래와 비교하여 이 사건 매매계약의 내용이 특별히 피고에게 유익이 된다고 보기 어려운 이상 피고가 N의 채권자들로 인해 위 매매계약이 취소될 위험을 감수하면서까지 이 사건 각 부동산을 매수하려 하였을 것으로 보이지 않는다.

라) 이 사건 각 부동산은 이 사건 담보신탁계약에 따라 AC의 명의로 신탁등기가 되어 있었기 때문에 N의 채권자들이 직접 위 각 부동산에 관하여 압류, 가압류, 담보권설정 등을 할 수 없으므로, 위 각 부동산에 관한 등기사항전부증명서를 확인하는 것만으로는 N가 대규모의 임대차보증금반환채무 및 대출채무를 부담하고 있다는 것을 인지하거나 N의 신용상태를 의심할 수 없었을 것으로 보인다.

마) 이 사건 담보신탁계약의 특약 제7항에 따르면 위탁자인 N와 우선수익자인 AD은행이 동의하는 경우 AD은행의 이익을 해하지 않는 범위 내에서 적정한 방법으로 이 사건 각 부동산을 처분할 수 있다. 이 사건 매매계약은 AD은행의 동의하에 체결된 것으로, AD은행은 피고가 2023. 6. 26.

지급한 계약금 3억 원을 보관하면서 2023. 6. 30. 피고의 담보대출금 78억 원과 잔여 잔금 지급액 2억 5,000만 원으로 N의 AD은행에 대한 기존 담보대출채무 7,626,427,306원을 상환처리하고

잔여 매매대금 723,572,694원(= 담보대출금 78억 원 + 잔여 잔금 지급액 2억 5,000만 원 - 기존 담보대출채무 7,626,427,306원 + 보관 중이던 계약금 3억 원)을 N에게 지급한 후 N로부터

잔금수령증을 교부받았다. N는 위와 같이 수령한 잔금으로 압류 및 가압류 채무, 신용카드 관련 채무

등 348,572,694원의 채무를 변제하고 나머지 3억 7,500만 원(= 수령한 잔금 723,572,694원 - 채무변제금 348,572,694원)을 자기앞수표로 인출하였다. 피고는 위와 같이 AD은행을 통해 83억 5,000만 원의 매매대금을 지급한 외에 AD은행의 N에 대한 잔여 매매대금 지급 및 N의 채무 변제 과정에는 관여하지 않은 것으로 보이는바, 피고가 매매대금 지급 과정에서 N의 신용상태를 알 수 있었다고 할 수도 없다.

바) 피고는 공인중개사와 중개보조인의 중개 및 협조하에 이 사건 매매계약을 체결하였고, 중개수수료 2,200만 원도 지급하였다. 이 사건 매매계약에 있어서 공인중개사와 중개보조인의 역할, 중개수수료 산정 및 지급 경위 등에도 이례적이거나 일반적인 거래로 보기 어려운 정황은 발견되지 않는다.

사) 갑 제30호증의 기재에 따르면 N가 2023. 7. 8. 경찰에 '이 사건 호텔에서 거주 중이고 인건비 정산 등을 위해 당분간 위 호텔에서 머물 계획이다'는 취지로 진술한 사실이 인정되기는 하나, 설령 N가 이 사건 매매계약을 체결한 이후에 호텔 직원들의 인건비 정산 등의 명목하에 위 호텔에 거주하였다고 하더라도 그것만으로 피고가 위 매매계약 체결 당시 위 매매계약이 사해행위 해당함을 알았다고 보기 어렵다.

아) 원고들은 AD은행의 근저당권설정계약서상에 기재된 '담보부동산 매매 시 유의사항'을 근거로 AD은행이 이 사건 매매계약이 체결될 당시 피고에게 N의 채무상태를 고지하였을 것이라고 주장하나, 위 유의사항은 저당권설정자가 AD은행의 승낙을 받지 않고 담보부동산을 매도할 경우 저당권설정자(매도인)와 매수인에게 발생할 수 있는 피해를 예로 들고 있을 뿐, AD은행이 담보부동산 매매과정에서 매수인에게 매도인의 채무상태를 고지한다는 의미가 아니므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 각 청구는 이유 없으므로, 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이호철

판사김부성

판사김수빈

별지

제기하여 승소 확정판결을 받았으므로 피보전채권의 존부 및 범위에 관하여 다룰 수 없다는 취지로 주장하나, 피보전채권에 관한 승소확정판결이 존재하여 수익자가 그 존부나 범위를 다룰 수 없는 경우는 해당 채권 전체가 우선변제권이 인정되지 않는 것을 전제로 한다고 봄이 타당하므로, 원고들이 N를 상대로 각 임대차보증금반환소송을 제기하여 승소 확정판결을 받은 사실만으로 이 사건 각 임대차보증금반환채권 전부가 우선변제권 범위 밖에 있어 채권자취소권이 인정된다고 할 수는 없다.

3) = 이 사건 담보신탁계약 종료 시 이 사건 각 부동산의 가액 83억 5,000만 원 - 신탁보수 1,650만 원 - 우선수익자 AD은행에 대한 대출채무 7,626,427,306원