

서울중앙지방법원 2024. 7. 26 선고 2022가합500579 판결 [사해행위취소]

전 문

원고경기신용보증재단

소송대리인 변호사 황운영

피고1. 농업회사법인 합자회사 A

2. B

3. C

4. 주식회사 D농업회사법인

5. E영농조합법인

6. F

피고 2 내지 6의 소송대리인 법무법인 산들

담당변호사 전경령

피고 2 내지 6의 소송복대리인 법무법인 명선 담당변호사 김명선, 변호사 류한호

변론 종결2024. 5. 10.

판결 선고2024. 7. 26.

주 문

1. 피고 농업회사법인 합자회사 A은 원고에게 202,181,474원 및 그 중 200,070,291원에 대하여 2020. 9. 17.부터 2022. 2. 18.까지는 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 별지 목록 제1항 내지 제19항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 농업회사법인 합자회사 A과 피고 B, C 사이에 2021. 10. 5. 체결된 매매예약 및 피고 농업회사법인 합자회사 A과 피고 주식회사

D농업회사법인 사이에 2021. 10. 23. 체결된 매매계약을 각 284,080,446원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 주식회사 D농업회사법인은 원고에게 284,080,446원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고 B, C는 피고 주식회사 D농업회사법인과 공동하여 원고에게 각 142,040,223원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 E영농조합법인, F에 대한 각 청구 및 피고 B, C, 주식회사 D농업회사법인에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 농업회사법인 합자회사 A 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분의 50%는 원고가, 50%는 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 주식회사 D농업회사법인 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 E영농조합법인, F 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주문 제1항 기재와 같다.

2. 가. 별지 목록 제1항 내지 제19항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 농업회사법인 합자회사 A(이하 '피고 A'이라 한다)과 피고 B, C 사이에 2021. 10. 5. 체결된 매매예약 및 피고 A과 피고 주식회사 D농업회사법인(이하 '피고 D'라 한다) 사이에 2021. 10. 23. 체결된 매매계약을 각 202,181,474원 및 그 중 200,070,291원에 대하여 2020. 9. 17.부터 피고 A에 대한 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 10%, 그 다음날부터 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 B, C, D는 공동하여 원고에게 '202,181,474원 및 그 중 200,070,291원에 대하여 2020. 9. 17.부터 피고 A에 대한 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 10%, 그 다음날부터 사실심

변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈' 및 위 돈에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 가. 별지 목록 제20항 내지 제27항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 A과 피고 E영농조합법인(이하 '피고 E'이라 한다) 사이에 2021. 10. 5. 체결된 매매예약 및 피고 A과 피고 F 사이에 2021. 10. 25. 체결된 매매계약을 각 202,181,474원 및 그 중 200,070,291원에 대하여 2020. 9. 17.부터 피고 A에 대한 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 10%, 그 다음날부터 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 E, F은 공동하여 원고에게 '202,181,474원 및 그 중 200,070,291원에 대하여 2020. 9. 17.부터 피고 A에 대한 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 10%, 그 다음날부터 사실심 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈' 및 위 돈에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정 및 대출

1) 원고와 피고 A은 2020. 1. 8. 보증금액 199,000,000원, 보증기한 2021. 12. 31.까지인 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, 피고 A은 2020. 1. 8. 위 신용보증약정에 따라 발급받은 신용보증서를 담보로 G 주식회사(이하 'G은행'이라 한다)로부터 199,000,000원을 대출받았다.

2) 이 사건 신용보증약정에 의하면, 원고가 신용보증채무를 이행할 경우 피고 A은 원고가 대위변제한 금액과 이에 대하여 대위변제일로부터 위 돈을 다 갚는 날까지 원고가 정하는 이율(2018. 2. 1.부터는 연 10%)로 계산한 지연손해금, 보증채무 이행에 든 비용과 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용 및 이에 대한 지연손해금, 채권의 집행보전, 행사 및 이를 위한

법적절차에 소요되는 비용 등을 원고에게 지급하기로 되어 있다.

나. 신용보증사고의 발생 및 원고의 대위변제

1) 원고는 G은행으로부터 신용보증사고를 통지받고, 2020. 9. 17. G은행에게 대출원리금 200,375,601원을 대위변제하고, 그중 305,310원을 회수하여 그 잔액은 200,070,291원이 되었다. 그리고 확정손해금 83원(= 305,310원 × 10% × 1일/365일, 원 미만 버림, 이하 같다)이 발생하였다.

2) 또한 원고는 피고 A에 대한 구상금채권의 보전을 위한 비용으로 2,111,100원을 지출하였다.

다. 이 사건 각 부동산의 처분

1) 이 사건 각 부동산 매매예약 및 매매계약 가) 피고 A은 2021. 10. 5. 피고 B, C과 피고 A 소유의 별지 목록 제1항 내지 제19항 기재 각 부동산(이하 'H센터'라 한다)에 관한 매매예약을 체결하였고, 같은 날 피고 E과 피고 A 소유의 별지 목록 제20항 내지 제27항 기재 각 부동산(이하 'I농장'이라 한다), 피고 A 소유의 별지 목록 제28항 내지 제48항 기재 각 부동산(이하 'J농장'이라 한다)에 관한 매매예약(이하 위 매매예약을 통칭할 때는 '이 사건 각 매매예약'이라 한다)을 체결하였다. 피고 B, C은 2021. 10. 5. H센터의 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 피고 E도 같은 날 I농장과 J농장에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

나) 피고 A과 피고 E은 2021. 10. 6. J농장에 관한 매매계약을 체결하였고(을나 제4호증), 피고 E은 2021. 10. 27. J농장에 관하여 가등기에 기한 본등기(소유권이전등기)를 마쳤다.

다) 피고 B, C은 2021. 10. 23. 피고 D에게 H센터에 관한 소유권이전청구권가등기권을 양도하는 내용의 가등기권 양도계약을 체결하였고, 피고 D는 2021. 11. 10. H센터에 관한 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳤다. 한편 피고 A과 피고 D는 2021. 10. 23. H센터에 관한 매매계약을 체결하였고(을나 제6호증), 피고 A은 2021. 11. 25. H센터에 관한 가등기에 기한 본등기(소유권이전등기)를 마쳤다.

라) 피고 E은 2021. 10. 24. 피고 F에게 I농장에 관한 소유권이전청구권가등기권을 양도하는 내용의 가등기권 양도계약을 체결하였고(을나 제7호증), 피고 F은 2021. 10. 26. 위 I농장에 관한 소유권이전청구권가등기 이전의 부기등기를 마쳤다. 한편 피고 A과 피고 F은 2021. 10. 25. I농장에

관한 매매계약을 체결하였고(을나 제5호증), 피고 F은 2021. 10. 26. I농장에 관하여 가등기에 기한 본등기(소유권이전등기)를 마쳤다.

2) 이 사건 각 부동산에 관한 합의 및 근저당권 말소 가) 한편 H센터, I농장, J농장(이하 위 부동산을 통칭할 때는 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관한 근저당권자인 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)와 피고 B, C, E은 2021. 10. 5. 피고 B, C, E이 K에게 38억 원을 지급하면 K이 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권설정등기를 말소하여 주기로 하는 내용의 합의서를 작성하였다(이하 '이 사건 기존 합의'라 한다).

나) K과 피고 B, C, D, E, F은 2021. 11. 18. '피고 D가 이 사건 기존 합의 상 피고 B, C의 지위를 승계하고, 피고 F은 피고 A의 K에 대한 채무를 인수하는 자에 추가되어 I농장에 관하여 설정된 선순위 근저당권설정등기를 말소한다'는 내용의 추가 합의서를 작성하였다(이하 '이 사건 추가 합의'라 한다). 이 사건 추가 합의 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

추가 합의서

전문

1. K과 피고 E, B, C 간에 2021. 10. 5. 체결된 합의서를 이하 '원 계약'이라 한다.
2. 원 계약상 피고 B, C의 권리의무 일체('본 합의'에 따라 변경된 사항을 포함한다)는 피고 D가 이를 승계한다.
3. 피고 F을 원 계약상 을의 지위를 갖는 당사자로 추가한다.
4. 이에 K(이하 '갑'이라 한다)과 피고 E, D, F(위 3인을 통틀어 칭할 때에는 '을'이라 한다)은 원 계약의 내용을 추가, 변경하기 위하여 다음과 같이 합의(이하 '본 합의'라 한다)한다.

제1조[채무인수]

- ① 을은 원계약 별지 부동산목록 기재 각 부동산의 제3취득자 또는 취득예정자로서 각 부동산으로 담보된 피고 A(이하 '병'이라 한다)의 갑에 대한 채무(본 합의 체결일 현재 원금: 4,792,250,402원)를 인수한다.
- ② 을이 약정한 지급기한에 따라 38억 원을 변제하는 것을 조건으로, 갑은 을이 제1항에 따라 인수하는 채무의 액수를 38억 원으로 감액 조정하는 것으로 합의한다.

제3조[근저당권의 변경]

① 갑은 2차 중도금 10억 원을 수령하는 즉시 J농장과 I농장에 대하여 2019. 8. 14. 제29088호로 각 설정된 채권최고액 70억 원의 근저당권을 말소하기로 한다.

② J농장 소유자인 피고 E은 선순위 근저당권(근저당권자: L조합(이하 'L조합'이라 한다), 채권최고액 32억 5,000만 원)까지 모두 말소시킨 뒤, J농장에 최선순위 근저당권(근저당권자: M협동조합, 채권최고액 35억 5,000만 원)을 설정하고 그 차순위로 갑에게 근저당권(채무자: 피고 E, 채권최고액 25억 2,000만 원)을 다시 설정하여야 한다.

③ I농장 소유자인 피고 F은 선순위 근저당권[(1순위) 주식회사 N(이하 'N은행'이라 한다), 채권최고액 18억 원, (2순위) N은행, 채권최고액 8억 9,880만 원]까지 모두 말소시킨 뒤, I농장에 최선순위 근저당권(근저당권자: M협동조합, 채권최고액 24억 5,000만 원)을 설정하고, 그 차순위로 갑에게 근저당권(채무자: 피고 F, 채권최고액 25억 2,000만 원)을 다시 설정하여야 한다.

다) K과 피고 E, D, F 및 피고 E의 대표이사인 O는 2021. 12.경 'O가 이 사건 기존 합의 및 이 사건 추가 합의에 기한 피고 D, E, F의 K에 대한 채무 잔액 21억 원을 2021. 12. 30.까지 K에게 대위변제하고, K은 이 사건 추가 합의에 따라 J농장과 I농장에 다시 설정한 근저당권을 O에게 이전하고, H센터에 관하여 설정된 근저당권의 채권최고액 70억 원을 30억 원으로 감액한 후 O에게 이전한다'는 내용의 대위변제 합의서를 작성하였다(이하 '이 사건 대위변제 합의'라 한다).

라) 이 사건 기존 합의, 이 사건 추가 합의, 이 사건 대위변제 합의에 따라 K에게, 2021. 10. 5. 피고 E은 5억 원, 피고 C은 2억 원, 피고 E은 2021. 11. 18. 10억 원, O가 2021. 12. 15. 21억 원, 합계 38억 원을 각 지급하였다.

마) 한편, 이 사건 각 매매예약 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권 설정등기는 다음과 같다.

I농장	2018. 9. 20. 자 근저당권자 N은행, 채권최고액 18억 원	2018. 9. 20. 자 근저당권자 N은행, 채권최고액 8억 9,880만 원	2019. 8. 14. 자 근저당권자 K 채권최고액 70억 원 (J농장 2순위 근저당권과 공동담보)
H센터	별지 목록 제2항 기재	2018. 9. 20. 자	2020. 2. 25. 자 근저당권자 K, 채권최고액 5억 4,000만 원1) 다만, 2024. 5. 9. 자 K의 금융거래정보제출명령 회신결과에 의하더라도 위 2020. 2. 25. 자

I농장	2018. 9. 20. 자 근저당권자 N은행, 채권최고액 18억 원	2018. 9. 20. 자 근저당권자 N은행, 채권최고액 8억 9,880만 원	2019. 8. 14. 자 근저당권자 K 채권최고액 70억 원 (J농장 2순위 근저당권과 공동담보)
	부동산	근저당권자 N은행, 채권최고액 21억 6,000만 원	근저당권의 피담보채권과 2019. 8. 14. 자 근저당권자 K, 채권최고액 70억 원의 공동근저당권의 피담보채권이 동일한 것으로 보이는바, K이 2019. 8. 14. 이 사건 각 부동산에 근저당권설정등기를 경료하면서 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 경료하는 것을 누락하여 2020. 2. 25. 추가로 근저당권설정등기를 경료한 것으로 보인다.
J농장	2016. 11. 30. 자 근저당권자 L조합, 채권최고액 32억 5,000만 원	2019. 8. 14. 자, 근저당권자 K, 채권최고액 70억 원	-

바) ① I농장에 관하여 설정된 근저당권자 N은행, 채권최고액 18억원인 1순위 근저당권, ② I농장 및 H센터에서 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 공장'이라 한다)을 제외한 나머지 부동산(이하 '이 사건 나머지 부동산'이라 한다)에 관하여 설정된 근저당권자 N은행, 채권최고액 8억 9,880만원인 2순위 근저당권, ③ J농장에 관하여 설정된 근저당권자 L조합, 채권최고액 32억 5,000만원인 1순위 근저당권의 경우, 모두 2021. 11. 22. 해지를 원인으로 하여 같은 날 각 말소등기가 마쳐졌다.

사) 이 사건 나머지 부동산에 관하여 설정된 근저당권자 K, 채권최고액 70억 원인 근저당권의 경우, 2021. 12. 15. 변경계약을 원인으로 하여 2021. 12. 20. 채권최고액을 30억 원으로 감액하는 내용의 근저당권변경등기가 마쳐지고, 2021. 12. 15. 계약양도를 원인으로 하여 2021. 12. 20. 채무자를 P2) 으로 변경하는 내용의 근저당권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 공장에 관하여 설정된 근저당권자 K, 채권최고액 5억 4,000만 원인 근저당권의 경우도 2021. 12. 15. 계약양도를 원인으로 하여 2021. 12. 20. 채무자를 P으로 변경하는 내용의 근저당권이전등기가 마쳐졌다. I농장 및 J농장에 관하여 설정된 근저당권자 K, 채권최고액 70억 원인 근저당권의 경우는 2021. 11. 22. 일부포기를 원인으로 하여 같은 날 말소등기가 마쳐졌다.

[인정근거]

○ 피고 A: 민사소송법 제150조 제3항, 제1항(자백간주)

○ 나머지 피고들: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1 내지 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 이 사건 신용보증약정에 따라 원고가 G은행에게 대위변제한 돈의 잔액 200,070,291원, 구상금채권을 확보하기 위해 지출한 비용 2,111,100원, 회수된 대위변제금 305,310원에 대한 확정손해금 83원, 합계 202,181,474원 및 그 중 대위변제 잔액 200,070,291원에 대하여 대위변제일인 2020. 9. 17.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2022. 2. 18.까지는 약정 지연손해금율인 연 10%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 A을 제외한 나머지 피고들에 대한 청구

가. 원고 주장의 요지

1) 피고 A은 ① H센터에 관하여 피고 B, C과 2021. 10. 5. 매매예약을, 피고 D와 2021. 10. 23. 매매계약을, ② I농장에 관하여 피고 E과 2021. 10. 5. 매매예약을, 피고 F과 2021. 10. 25. 매매계약을 각 체결하고, 그 무렵 위 매매예약 및 매매계약과 관련하여 소유권이전청구권가등기, 소유권이전등기를 각 경료하였다. 그런데 위 매매예약 당시 피고 A은 무자력 상태에 있었으므로 위와 같은 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당한다.

2) 위 H센터 및 I농장의 경우 원물반환이 곤란하므로 위 부동산의 가액에서 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도 내에서 매매예약 및 매매계약은 취소되어야 하고, 피고 B, C, D, E, F은 원고에게 청구취지 기재의 가액배상금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 일괄하여 사해행위를 판단할지 여부에 관한 판단

1) 피고들은, 피고 A이 이 사건 각 부동산을 일괄하여 처분하였으므로 이 사건 각 부동산의 전체 가액에서 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 각 근저당권의 피담보채무액 합계액을 공제하는

방법으로 사해행위 여부를 일괄하여 판단하여야 한다는 취지로 주장하므로 이에 대하여 먼저 살펴본다.

2) 공동저당권이 설정된 수개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하고 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 '동일인에게 일괄 양도된 경우'에는 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제 되지 아니하므로 특별한 사정이 없는 한 취소에 따른 배상액의 산정은 목적 부동산 전체의 가액에서 공동저당권의 피담보채권 총액을 공제하는 방식으로 함이 취소채권자의 의사에도 부합하는 상당한 방법이다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다77891 판결 참조).

그러나 이 사건의 경우 앞서 본 바와 같이 H센터에 관하여는 피고 B, C이 소유권이전청구권가등기를 경료한 후, 피고 D가 소유권이전등기를 경료하였고, I농장에 관하여는 피고 E이 소유권이전청구권가등기를 경료한 후, 피고 F이 소유권이전등기를 경료하였다. 위와 같이 H센터와 I농장이 '동일인'에게 일괄 양도된 경우가 아니므로, 위 부동산들을 처분한 것이 사해행위인지 여부는 개별적으로 판단함이 타당하다. 다만 H센터는 동일인에게 일괄 양도되었고, I농장도 동일인에게 일괄 양도되었으므로, 위 H센터에 관한 사해행위 여부와 I농장에 관한 사해행위 여부를 판단할 때는 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 각각 개별적으로 사해행위 여부를 판단하지 않고 아래 마.항에서 보는 바와 같이 H센터인 별지 목록 제1항 내지 제19항 기재 각 부동산의 처분을 일괄적으로, I농장인 별지 목록 제20항 내지 제27항 기재 각 부동산의 처분을 일괄적으로 판단한다.

다. 피보전채권

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 2020. 9. 17. 기준 채무자인 피고 A에게 이 사건 신용보증약정에 기한 구상금 채권 202,181,474원 및 이에 대한 지연손해금 채권을 가지고 있으므로, 원고의 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

라. 채무초과 상태

앞서 든 증거들과 갑 제9 내지 12호증, 을나 제22호증의 각 기재 및 2022. 10. 17.자 N은행에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과, 이 법원의 2022. 12. 12. 자 감정인 Q에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 매매예약이 체결된 2021. 10. 5. 무렵 피고 A의 적극재산은

합계 11,775,149,230원(= I농장 2,829,771,890원 + H센터 3,615,164,250원 + J농장 4,921,643,090원 + H센터 내 기계류 가액 408,570,000원)이고, 소극재산은 적어도 합계 11,789,979,138원[= N은행 대출금 4,055,144,884원 + K 사료대금 및 대여금 4,769,980,167원 + L조합 대출금 2,804,854,087원 + R 주식회사 채권 160,000,000원]인 사실이 인정되므로, 피고 A은 채무초과 상태에 있었던 점이 인정된다.

마. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리 가) 주채무자 또는 제3자 소유의 부동산에 대하여 채권자 앞으로 근저당권이 설정되어 있고, 그 부동산의 가액 및 채권최고액이 당해 채무액을 초과하여 채무 전액에 대하여 채권자에게 우선변제권이 확보되어 있다면, 그 범위 내에서는 채무자의 재산처분행위는 채권자를 해하지 아니하므로 연대보증인이 비록 유일한 재산을 처분하는 법률행위를 하더라도 채권자에 대하여 사해행위가 성립되지 않는다고 보아야 할 것이고, 당해 채무액이 그 부동산의 가액 및 채권최고액을 초과하는 경우에는 그 담보물로부터 우선변제받을 액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다고 할 것이며, 피보전채권의 존재와 그 범위는 채권자취소권 행사의 한 요건에 해당된다고 할 것이므로 이 경우 채권자취소권을 행사하는 채권자로서는 그 담보권의 존재에도 불구하고 자신이 주장하는 피보전채권이 그 우선변제권 범위 밖에 있다는 점을 주장·입증하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다41589 판결 등 참조). 이때 취소채권자가 '담보물로부터 우선변제받을 금액'은 사해행위 당시를 기준으로 담보물의 가액에서 취소채권자에 앞서는 선순위 담보물권자가 변제받을 금액을 먼저 공제한 다음 산정하여야 한다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2016다263355 판결 참조).

나) 채무자가 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는데, 여기서 공동저당권이 설정되어 있는 수 개의 부동산 중 일부가 양도된 경우에 있어서의 그 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한

금액이라고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결).

다) 사해행위 당시 어느 부동산이 가압류되어 있다는 사정은 채권자 평등의 원칙상 채권자의 공동담보로서 그 부동산의 가치에 아무런 영향을 미치지 아니하므로, 가압류가 된 여부나 그 청구채권액의 다과에 관계없이 그 부동산 전부에 대하여 사해행위가 성립하고, 따라서 사해행위 후 수익자 또는 전득자가 그 가압류 청구채권을 변제하거나 채권액 상당을 해방공탁하여 가압류를 해제시키거나 또는 그 집행을 취소시켰다 하더라도, 법원이 사해행위를 취소하면서 원상회복으로 원물반환 대신 가액배상을 명하여야 하거나, 다른 사정으로 가액배상을 명하는 경우에도 그 변제액을 공제할 것은 아니다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다37474 판결 참조).

라) 사해행위 당시 채무자에 대하여 근로기준법 제38조 제2항 제1호, 제1항에 따라 최우선변제권을 갖는 임금채권이 이미 성립되어 있고, 임금채권자가 우선변제권 있는 임금채권에 기하여 사해행위 목적물인 부동산에 관하여 압류나 가압류 등기를 마치는 등 가까운 장래에 우선변제권을 행사하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 임금채권자가 그 부동산에 관하여 우선변제권을 행사하여 그 개연성이 현실화된 경우에는 그 부동산에 대한 일반채권자들의 공동담보가액에서 우선변제권 있는 임금채권액을 공제한 나머지 채권액에 대하여만 채권자취소권이 인정된다고 할 것이다(대법원 2021. 11. 25. 2016다263355 판결 참조).

2) I농장에 관한 판단4) 가) 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

① I농장에 관한 매매예약 체결 당시 위 I농장의 가액은 2,829,771,890원이다. 이에 대하여 원고는 위 I농장의 가액 뿐만 아니라 I농장과 관련된 공장 및 광업재단 목록 기계의 가액을 합산한 금액에서 선순위 저당권 피담보채무액을 공제하는 방법으로 사해행위 여부를 판단하여야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 원고는 청구취지상 명백하게 '별지 목록 제20항 내지 제27항 기재 각 부동산'에 관하여 체결된 매매예약 및 매매계약에 대하여 사해행위취소를 구하고 있을 뿐만 아니라 원고가 취소를 구하는 것은 2021. 10. 6. 자 피고 A과 피고 E, B, C 사이에 매매계약(을나 제9호증)5) 이 아닌 피고 A과 피고 E 사이에 2021. 10. 5. 체결된 매매예약(을나 제8호증) 및 피고 A과 피고 F 사이에 2021. 10. 25. 체결된 매매계약(을나 제5호증)이고, 위 매매예약 및 매매계약의 목적물에는

원고가 주장하는 기계 등은 포함되어 있지 않으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 않고, 아래 3)항에서도 동일하게 판단한다.

② I농장에 설정된 1순위 근저당권의 피담보채권액은 1,607,734,716원이다.

③ I농장에 설정된 2순위 근저당권의 피담보채권액은 632,920,792원인데, 위 2순위 근저당권은 I농장 외에도 이 사건 나머지 부동산 및 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2018-194호(이하 'H센터 기계'라 한다)에 관하여 공동근저당권(이하 '이 사건 N은행 공동근저당권'이라 한다)으로 설정되었다. 위와 같이 공동근저당권이 설정된 이 사건 나머지 부동산의 가액은 1,743,955,350원(= 3,615,164,250원 - 1,871,208,900원), H센터 기계 가액은 408,570,000원이므로, I농장과 이 사건 나머지 부동산의 가액6) 및 H센터 기계 가액에 비례하여 이 사건 N은행 공동근저당권의 피담보채권액을 안분한 금액은 359,477,040원[= 632,920,792원 × 2,829,771,890원/(2,829,771,890원 + 1,743,955,350원 + 408,570,000원)]이다.

④ I농장에 설정된 3순위 근저당권의 피담보채권액은 4,769,980,167원인데, 위 3순위 근저당권은 I농장 외에도 이 사건 나머지 부동산과 J농장 및 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2019-181호7)

에

관하여 공동근저당권(이하 '이 사건 K 공동근저당권'이라 한다)으로 설정되었다. 또한 앞서 본 바와 같이 H센터 중 이 사건 공장에 관하여 2020. 2. 25. 설정되어 있는 근저당권자가 K인 근저당권도 이 사건 K 공동근저당권과 피담보채권이 동일한바, 이 사건 K 공동근저당권은 이 사건 공장을 포함한 이 사건 각 부동산에 설정되어 있는 공동근저당권으로 봄이 타당하다. H센터의 가액은 3,615,164,250원, J농장의 가액은 4,921,643,090원, H센터 기계 가액은 408,570,000원이므로, 이 사건 각 부동산의 가액과 H센터 기계의 가액에 비례하여 이 사건 K 공동근저당권의 피담보채권액을 안분한 금액은 1,146,308,681원 [= 4,769,980,167원 × 2,829,771,890원/(2,829,771,890원 + 3,615,164,250원 + 4,921,643,090원 + 408,570,000원)]이다.

⑤ 결국 I농장에 설정되어 있는 근저당권의 피담보채권액의 합계는 3,113,520,437원(= 1순위 근저당권 1,607,734,716원 + 2순위 근저당권 359,477,040원 + 3순위 근저당권

1,146,308,681원)이므로, I농장의 가액 2,829,771,890원을 초과한다.

나) 따라서 2021. 10. 5. 당시 피고 A이 소유하던 I농장에는 일반채권자들의 공동담보에 제공될 수 있는 몫이 있다고 할 수 없으므로, I농장에 관한 매매예약 및 매매계약은 사해행위에 해당하지 아니한다8).

3) H센터에 관한 판단 가) 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

① H센터에 관한 매매예약 체결 당시 H센터의 가액은 3,615,164,250원(= 이 사건 나머지 부동산의 가액 1,743,955,350원 + 이 사건 공장 가액 1,871,208,900원)이다.

② H센터에 설정된 1순위 근저당권의 피담보채권액은 1,814,489,376원인데, 위 1순위 근저당권의 공동담보에는 H센터 뿐만 아니라 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2018-193호도 포함되어 있고, 위 담보로 제공된 기계 등의 목록은 앞서 본 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2018-194호와 동일하다. H센터의 가액은 3,615,164,250원이고, H센터 기계 가액은 408,570,000원이므로, H센터와 H센터 기계 가액에 비례하여 위 1순위 근저당권의 피담보채권액을 안분한 금액은 1,630,246,113원 [= 1,814,489,376원 × 3,615,164,250원 / (3,615,164,250원 + 408,570,000원)]이다.

③ H센터 중 이 사건 나머지 부동산에 설정된 2순위 근저당권인 이 사건 N은행 공동근저당권의 피담보채권액은 632,920,792원인데, 위 근저당권은 앞서 본 바와 같이 이 사건 나머지 부동산 외에도 I농장 및 H센터 기계에 관하여 공동근저당권이 설정되었다. 위와 같이 공동근저당권이 설정된 I농장의 가액은 2,829,771,890원, H센터 기계 가액은 408,570,000원이고, 이 사건 나머지 부동산의 가액은 1,743,955,350원이므로, I농장과 H센터 기계 및 이 사건 나머지 부동산의 가액에 비례하여 이 사건 N은행 공동근저당권의 피담보채권액을 안분한 금액은 221,541,499원 [= 632,920,792원 × 1,743,955,350원 / (2,829,771,890원 + 408,570,000원 + 1,743,955,350원)]이다.

④ 이 사건 공장에 설정된 2순위 근저당권의 피담보채권액은 4,769,980,167원인데, 위 근저당권은 앞서 본 바와 같이 이 사건 나머지 부동산에 관한 3순위 근저당권인 이 사건 K 공동근저당권과

피담보채권이 동일한바, 위 피담보채권액을 안분함에 있어서 이 사건 K 공동근저당권과 함께 판단한다. 이 사건 K 공동근저당권은 사실상 이 사건 각 부동산에 공동근저당권으로 설정되어 있고, 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2019-181호에 해당하는 기계도 공동담보로 포함되어 있다. I농장의 가액은 2,829,771,890원, H센터의 가액은 3,615,164,250원, J농장의 가액은 4,921,643,090원, H센터 기계 가액은 408,570,000원이므로, 이 사건 각 부동산 및 H센터 기계의 가액에 비례하여 이 사건 K 공동근저당권의 피담보채권액을 안분한 금액은 1,464,462,270원[$= 4,769,980,167원 \times 3,615,164,250원 / (2,829,771,890원 + 3,615,164,250원 + 4,921,643,090원 + 408,570,000원)$]이다.

⑤ 결국 H센터에 설정되어 있는 근저당권의 피담보채권액의 합계는 3,316,249,882원(= 1순위 근저당권 1,630,246,113원 + 이 사건 N은행 근저당권 221,541,499원 + 이 사건 K 근저당권 9) 1,464,462,270원)이므로, 이를 H센터의 가액 3,615,164,250원에서 공제하면 H센터의 잔존 가액은 298,914,368원(= 3,615,164,250원 - 3,316,249,882원)이다.

나) 이에 대해 피고들은 2021. 9. 13. 자 R 주식회사의 가압류 청구금액과 피고 A에 근무하였던 근로자들이 가지는 우선변제권 있는 임금 및 퇴직금채권액도 H센터의 가액에서 공제되어야 한다는 취지로 주장한다.

그러나 사해행위 당시 어느 부동산이 가압류되어 있다는 사정은 채권자 평등의 원칙상 채권자의 공동담보로서 그 부동산의 가치에 아무런 영향을 미치지 아니하므로, 피고들이 2021. 9. 13. 자 R 주식회사의 가압류를 해제시켰다고 하더라도 그 변제액을 공제할 것은 아니다. 또한 근로자들이 가지는 우선변제권 있는 임금 및 퇴직금채권액의 경우, 채권자가 우선변제권 있는 임금 및 퇴직금채권에 기하여 H센터에 관하여 압류나 가압류 등기를 마치는 등 가까운 장래에 우선변제권을 행사하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있어야 이를 공제할 수 있다고 할 것인데, 제출된 증거만으로는 피고 A의 근로자 등이 H센터에 관하여 10압류나 가압류 등기를 마쳤다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 따라서 H센터에 관하여, 피고 A과 피고 B, C 사이에 2021. 10. 5. 체결된 매매예약 및 피고 A과 피고 D 사이에 2021. 10. 23. 체결된 매매계약은 사해행위로 봄이 타당하고, 앞서 본 바와 같이 피고

A은 채무초과 상태에서 위 매매예약 및 매매계약을 체결하였으므로 원고를 비롯한 나머지 채권자들이 장차 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하였다고 보이는바, 피고 A의 사해의사도 인정된다.

바. 피고 B, C, D의 선의

사해행위취소소송에 있어서 수익자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조). 피고 B, C, D의 악의는 추정되고, 제출된 증거만으로는 위 피고들의 악의 추정이 반복된다고 보기 어렵다. 따라서 위 피고들은 악의로 봄이 타당하다.

사. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 관련 법리 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 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결 시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 근저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 최고액의 한도에서 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 해당 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 수개의 부동산에 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동근저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 최고액의 한도에서 피담보채권액을 안분한 금액으로 봄이 타당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 참조).

나아가 수익자와 전득자 모두에게 가액배상을 명할 경우에는 수익자와 전득자에 대하여 채권자에게 가액배상금과 그 지연손해금을 공동하여 지급할 것을 명하게 된다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 참조).

2) 구체적 판단 가) H센터에는 위 부동산에 관한 매매예약 전에 2018. 9. 20. 자 N은행 근저당권, 이 사건 N은행 공동근저당권, 이 사건 K 공동근저당권, 2020. 2. 25. 자 K 근저당권의 각 설정등기가 마쳐져 있었는데, 매매계약이 체결되고 소유권이전등기가 마쳐진 이후 이 사건 N은행 공동근저당권설정등기가 말소되고, 이 사건 K 공동근저당권의 채권최고액이 30억 원으로 변경된 근저당권변경등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 이 사건에서 원상회복은 가액을 배상하는 방법으로 이루어져야 한다.

나) 가액배상은 채권자인 원고의 피보전채권액과 사해행위 목적물인 H센터의 공동담보가액을 비교하여 그중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다.

(1) 피보전채권액

이 사건 변론종결일을 기준으로 원고의 피고 A에 대한 채권액은 284,080,446원(= 202,181,474원 + 200,070,291원에 대한 지연손해금 81,898,972원11)이다.

(2) 공동담보가액

먼저, 앞서 인정한 사실에 의하면 H센터의 2021. 10. 5. 당시 가액은 3,615,164,250원이고, 변론종결일 현재에도 유사한 가액일 것으로 추인되며, 앞서 본 바와 같이 H센터에 설정되어 있는 근저당권의 피담보채권액의 합계는 3,316,249,882원이므로, 공동담보가액은 298,914,368원이다.

다) 원고의 피보전채권액이 위 공동담보가액 범위 내에 있으므로, 가액배상은 피보전채권액의 범위 내에서 이루어져야 한다.

다만 피고 B, C은 H센터의 각 1/2 지분에 관하여 피고 A과 매매예약을 체결하고, 소유권이전청구권가등기를 경료한바, 가액배상을 하는 경우에도 위 피고들은 H센터의 각 지분에 해당하는 금액만을 지급하면 된다고 봄이 타당하다(대법원 2007. 11. 30. 선고 2007다30492 판결 참조).

아. 소결론

따라서 H센터에 관하여 피고 A과 피고 B, C 사이에 2021. 10. 5. 체결된 매매예약 및 피고 A과 피고 D 사이에 2021. 10. 23. 체결된 매매계약은 각 284,080,446원의 범위 내에서 취소되어야 한다. 피고 D는 원상회복으로 원고에게 284,080,446원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 B, C은 피고 D와 공동하여 원고에게 원상회복으로 각 142,040,223원(= 284,080,446원 × 1/2) 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 A에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 B, C, D에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 원고의 피고 E, F에 대한 각 청구 및 피고 B, C, D에 대한 각 나머지 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이승원

판사권가희

판사오하나

별지

근저당권의 피담보채권과 2019. 8. 14. 자 근저당권자 K, 채권최고액 70억 원의 공동근저당권의 피담보채권이 동일한 것으로 보이는바, K이 2019. 8. 14. 이 사건 각 부동산에 근저당권설정등기를 경료하면서 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 경료하는 것을 누락하여 2020. 2. 25. 추가로 근저당권설정등기를 경료한 것으로 보인다.

2) 2021. 12. 20. 이 사건 대위변제 합의와 동일하게 채무자를 O로 변경하는 내용의 근저당권이전등기가 마쳐졌다가 같은 날 다시 채무자를 P으로 변경하는 내용의 근저당권이전등기가 마쳐졌다. 아래에서 보는 이 사건 공장에 관하여 설정된 근저당권자 K, 채권최고액 5억 4,000만 원인 근저당권도 동일하다.

3) 이하 3.항에서 피고들이라 함은 피고 A을 제외한 피고들을 지칭하는 것으로 한다.

4) 이하에서 보는 바와 같이 I농장을 처분한 행위가 사해행위에 해당하지 아니하므로 이에 대하여 먼저 살펴본다.

5) 원고는 변론종결 후 2024. 7. 10. 참고서면으로 을나 제9호증 매매계약서 제3항에서 매매목적물에 기계 등을 포함하고 있으므로 사해행위 여부를 판단할 때 위 기계의 가액도 고려하여야 한다고 주장하였다.

6) 피고들은 부동산의 가액에서 1순위 근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔존 가액을 기준으로 피담보채권액을 안분하였으나, 앞서 본 법리와 같이 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 '각 부동산의 가액'에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액을 계산함이 타당하므로, 피고들의 위와 같은 계산방법은 받아들이지 않는다.

7) 앞서 본 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2018-194호와 기계 목록이 동일하다(2024. 7. 12. 자 참고자료 제54쪽 이하 참조).

8) 원고는 변론종결 후 I농장에 있는 기계와 기구의 가격이 97,500,000원이므로 이 부분도 참작하여야 한다고 주장하나, 제출된 증거만으로는 이 부분이 공장 및 광업재단 저당법에 따라 담보로 제공된 목록에 포함된다거나 원고가 최소로 구하는 매매예약 및 매매계약에 포함된다고 보기 부족하므로 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

9) 앞서 본 바와 같이 이 사건 공장에 설정되어 있는 2순위 근저당권도 피담보채권이 동일하여 함께

판단하였다.

10) 근로복지공단이 피고 A의 근로자들의 임금을 대신 지급해주고 가압류등기를 마친 사실은 있으나, H센터가 아닌 I농장에 관하여 가압류등기를 마쳤으므로 이를 H센터 처분 행위가 사해행위인지 여부를 판단함에 있어서 고려할 수는 없다.

11) = 28,503,164원 $[200,070,291\text{원} \times 10\% \times (1 + 155/365)] +$
53,395,808원 $[200,070,291\text{원} \times 12\% \times (2 + 82/366)]$