# 서울중앙지방법원 2023. 3. 15 선고 2021가합516096 판결 [사해행위취소]

## 전 문

**원고**A

소송대리인 변호사 장성원

**피고**1. B

2. C 주식회사

3. D

소송대리인 법무법인 설현

담당변호사 현희철

4. E(미합중국인)

**변론 종결**2023. 2. 22.

**판결 선고**2023. 3. 15.

## 주 문

1. 가. 피고 B과 F(G생) 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 30. 체결된 매매계약을 80,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 B은 원고에게 80,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 C 주식회사와 F 사이에,

1) 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산에 관하여 2019. 7. 1. 체결된 매매계약을 각 72,380,952원의 한도 내에서 취소하고,

2) 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 18. 체결된 매매계약을 45,238,096원의 한도

내에서 취소한다.

나. 피고 C 주식회사는 원고에게 190,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 나머지 청구와 피고 D, E에 대한 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 주식회사 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 D, E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고 B에 대한 청구: 주문 제1항과 같다.

피고 주식회사 C에 대한 청구: 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산에 관하여 2019. 7. 1. 체결된 매매계약과 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 18. 체결된 매매계약을 190,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C 주식회사는 원고에게 190,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 D에 대한 청구: 피고 D과 F 사이에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2018. 11. 19. 체결된 매매계약을 100,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 D은 원고에게 100,000,000원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 E에 대한 청구: 피고 E과 F 사이에 2018. 11. 27. 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 150,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 E은 원고에게 150,000,00원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

### 가. 당사자와 관련자의 지위

1) 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라고 한다)는 부동산 임대·전대업 등을 영위하는 회사이다. F은 피고 C의 최대주주로서, 2021. 1. 28. 피고 C의 대표이사로 취임하였다.

2) 피고 B은 F의 남편이다. 피고 D은 2019. 7. 23. 피고 C의 사내이사로, 2019. 8. 26. 피고 C의 대표이사로 취임하였다가, 2020. 6. 16. 이사 및 대표이사의 직을 사임하였다. 피고 E은 2019. 8. 26. 피고 C의 기타비상무이사로 취임하였다가 2020. 6. 16. 위 직을 사임함과 동시에 피고 C의 사내이사로 취임하였다.

**나. 이 사건 공정증서의 작성**

원고는 F과 금전거래를 해 오던 중 2020. 8. 13. F으로부터 '① 원고는 2019. 5. 1. F에게 520,000,000원을 대여하였다. ② F은 원고에게 2020. 10. 15. 70,000,000원, 2020. 12. 31. 450,000,000원을 변제한다. ③ 이자율과 지연손해금률은 월 2%로 정한다.'는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라고 하고, 이에 따른 채권을 '이 사건 대여금채권'이라고 한다)를 작성·교부받았다.

**다. F의 부동산 취득**

1) F은 아래 <표1>과 같이 서울 종로구 H(I) 지상 J 건물 중 일부 전유부분(개별 부동산은 <표1>의 '부동산 순번'에 따라 '이 사건 제1부동산' 등으로 표시한다)에 관하여 그 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이후 F은 그 취득한 부동산에 관하여 아래 <표1>과 같은 근저당권설정등기 등을 마쳤다(아래 근저당권설정등기 등의 내역은 이 사건 제1, 2, 6, 8~10, 14, 15 부동산의 경우 2020. 8. 30.까지의 기간에 대한 것이고, 이 사건 제3~5, 7, 11~13, 16 부동산의 경우 F이 각 해당 부동산을 피고들에게 매도하기 전까지의 기간에 대한 것이다).

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | K호 | 2017.12.21. | 330,000,000 | - 2017. 12. 21. 근저당권설정등기(근저당권자 L은행, 채권최고액 180,000,000원)- 2018. 2. 5. 근저당권설정등기(근저당권자 M, 채권최고액 75,000,000원)- 2019. 2. 18. 근저당권 일부 이전(M → N) |
| 2 | ○호 | 2011.8.17. | 230,000,000 | - 2018. 8. 24. 근저당권설정등기(근저당권자 P, 채권최고액 375,000,000원, Q,R호와 공동담보)- 2019. 3. 5. 근저당권설정등기(근저당권자 S,T,U,N, 채권최고액 225,000,000원, Q호, R호와 공동담보)- 2020. 7. 20. 가압류등기(채권자 V, 청구금액 265,500,000원, Q호,R호와 공동가압류) |
| 3 | W호 | 2019.12.3. | 200,000,000 | - 2019. 12. 3. 근저당권설정등기(근저당권자 X, 채권최고액 130,000,000원) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | K호 | 2017.12.21. | 330,000,000 | - 2017. 12. 21. 근저당권설정등기(근저당권자 L은행, 채권최고액 180,000,000원)- 2018. 2. 5. 근저당권설정등기(근저당권자 M, 채권최고액 75,000,000원)- 2019. 2. 18. 근저당권 일부 이전(M → N) |
| 4 | Y호 | 2019.3.18. | 195,000,000 | - 2019. 3. 18. 근저당권설정등기(근저당권자 Z, 채권최고액 300,000,000원, AA호와 공동담보) |
| 5 | AA호 | 2019.3.18. | 195,000,000 | - 2019. 3. 18. 근저당권설정등기(근저당권자 Z, 채권최고액 300,000,000원, Y호와 공동담보) |
| 6 | AB호 | 2019.5.16. | 150,000,000 | - 2019. 5. 16. 근저당권설정등기(근저당권 AC, 채권최고액 200,000,000원)- 2019. 11. 25. 근저당권설정등기(근저당권자 AD, 채권최고액 150,000,000원)- 2020. 6. 12. 압류등기(권리자 서울특별시) |
| 7 | AE호 | 2018.11.13. | 150,000,000 | - 2018. 11. 23. 근저당권설정등기(근저당권자 S, 채권최고액 30,000,000원)- 2019. 1. 2. 근저당권설정등기(근저당권자 AG, 채권최고액 105,000,000원)- 2020. 6. 10. 근저당권설정등기(근저당권자 X, 채권최고액 200,000,000원) |
| 8 | AF호 | 2018.11.13. | 120,000,000 | |
| 9 | Q호 | 2011.4.20. | 160,000,000 | - 2018. 8. 24. 근저당권설정등기(근저당권자 P, 채권최고액 375,000,000원, O,R호와 공동담보)- 2019. 3. 5. 근저당권설정등기(근저당권자 S,T,U,N, 채권최고액 225,000,000원, O호,R호와 공동담보)- 2020. 7. 20. 가압류등기(채권자 V, 청구금액 265,500,000원, O호, R호와 공동가압류) |
| 10 | R호 | 2011.8.17. | 250,000,000 | |
| 11 | AH호 | 2020.5.15. | 300,000,000 | - 2020. 5. 20. 근저당권설정등기(근저당권자 AI, 채권최고액 195,000,000원) |
| 12 | AJ호 | 2018.11.13. | 100,000,000 | |
| 13 | AK호 | 2018.11.13. | 150,000,000 | - 2018. 11. 23. 근저당권설정등기(근저당권자 AI, 채권최고액 150,000,000원)- 2019. 4. 16. 압류등기(권리자 대한민국)- 2019. 5. 17. 압류해제등기(권리자 대한민국) |
| 14 | AL호 | 2020.1.22. | 250,000,000 | - 2020. 6. 11. 근저당권설정등기(근저당권자 AM, 채권최고액 105,000,000원) |
| 15 | AN호 | 2020.1.22. | 250,000,000 | - 2020. 1. 22. 근저당권설정등기(근저당권자 X, 채권최고액 200,000,000원) |
| 16 | AO호 | 2019.11.28. | 300,000,000 | - 2019. 11. 28. 근저당권설정등기(근저당권자 AP, 채권최고액 195,000,000원, AQ호와 공동담보)- 2020. 2. 7. 근저당권설정등기(근저당권자를 AR, 채권최고액 78,000,000원, 채무자 피고 C) |

**라. F의 부동산 처분**

1) F은 아래 <표2>와 같이 피고들과 사이에 이 사건 제3~5, 7, 11~13, 16부동산(이하 합하여 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 피고들에게 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 하고, 개별 매매계약은 <표2>의 계약순번에 따라 '이 사건 제1매매계약' 등으로 표시한다)을

체결하고, 이에 따라 피고들에게 이 사건 제3~5, 7, 11~13, 16부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | W호 | 피고 B | 2020.8.30. | 210,000,000 | 2020.9.18. |
| 2 | 4 | Y호 | 피고 C | 2019.7.1. | 230,000,000 | 2019.7.31. |
| 3 | 5 | AA호 | 피고 C | 2019.7.1. | 230,000,000 | 2019.7.31. |
| 4 | 7 | AE호 | 피고 E | 2018.11.27. | 150,000,000 | 2018.12.24. |
| 5 | 11 | AH호 | 피고 B | 2020.8.30. | 330,000,000 | 2020.9.18. |
| 6 | 12 | AJ호 | 피고 D | 2018.11.19. | 100,000,000 | 2018.12.18. |
| 7 | 13 | AK호 | 피고 C | 2019.6.18. | 200,000,000 | 2019.8.9. |
| 8 | 16 | AO호 | 피고 B | 2020.8.30. | 320,000,000 | 2020.9.18. |

2) 이후 이 사건 제3~5, 7, 11~13, 16부동산에 관하여는 아래 <표3>과 같이 소유권이전등기, 근저당권설정등기 등이 마쳐졌다.

| | | |
|---|---|---|
| 3 (계약순번 1) | W호 | - 2020. 9. 18. AX 주식회사 명의의 소유권이전등기- 2021. 2. 19. 피고 B 명의의 소유권이전등기- 2021. 2. 19. AS 명의의 소유권이전등기- 2021. 2. 19. AT 주식회사 명의의 소유권이전등기 |
| 4 (계약순번 2) | Y호 | - 2019. 7. 31. 주식회사 AU을 근저당권자로 한 근저당권설정등기- 2019. 8. 12. AI를 근저당권자로 한 근저당권설정등기- 2019. 11. 12. 근저당권자를 AV으로 한 근저당권설정등기- 2019. 12. 3. 근저당권자를 AV으로 한 근저당권설정등기 말소- 2020. 1. 8. 근저당권자를 AP으로 한 근저당권설정등기 |
| 5 (계약순번 3) | AA호 | - 2019. 7. 31. 주식회사 AU을 근저당권자로 한 근저당권설정등기- 2019. 10. 2. 근저당권자를 AV으로 한 근저당권설정등기- 2019. 12. 3. 근저당권자를 AV으로 한 근저당권설정등기 말소- 2019. 12. 9. 근저당권자를 AW으로 한 근저당권설정등기 |
| 7 (계약순번 4) | AE호 | - 2019. 5. 31. 근저당권자를 AI로 한 근저당권설정등기- 2021. 1. 4. 근저당권자를 AI로 한 근저당권설정등기 말소 |
| 11 (계약순번 5) | AH호 | - 2020. 9. 18. AX 주식회사 명의의 소유권이전등기 |
| 12 (계약순번 6) | AJ호 | - 2019. 8. 30. 근저당권자를 AI로 한 근저당권설정등기- 2021. 1. 19. 피고 F 명의의 소유권이전등기 |
| 13 (계약순번 7) | AK호 | - 2019. 8. 9. 주식회사 AU을 근저당권자로 한 근저당권설정등기- 2020. 6. 10. X을 근저당권자로 한 근저당권설정등기 |
| 16 (계약순번 8) | AO호 | - 2020. 9. 18. AX 주식회사 명의의 소유권이전등기- 2021. 2. 19. 피고 B 명의의 소유권이전등기- 2021. 2. 19. AS 명의의 소유권이전등기- 2021. 2. 19. AT 주식회사 명의의 소유권이전등기 |

【인정근거】 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 법원행정처에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

**2. 원고의 주장**

F은 무자력 상태에서 자신과 특수한 관계에 있던 피고들과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하고 그에 따른 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 F에게 이 사건 대여금채권을 갖고 있는 원고에 대한 책임재산의 부족을 초래하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

한편, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기 또는 근저당권설정등기가 마쳐져 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었으므로, 피고들은 원고에게 원상회복을 위하여 가액배상을 하여야 한다.

이 경우 사해행위취소 및 가액배상의 범위는 이 사건 부동산의 담보가액의 비율에 따라 안분된 금액이라고 할 것이므로, 이 사건 제1매매계약은 80,000,000원의 한도 내에서, 이 사건 제2, 3, 7매매계약은 190,000,000원의 한도 내에서, 이 사건 제6매매계약은 100,000,000원의 한도 내에서, 이 사건 제4매매계약은 150,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 원상회복을 위하여 원고에게 피고 B은 80,000,000원, 피고 C은 190,000,000원, 피고 D은 100,000,000원, 피고 E은 150,000,000원과 각 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다(원고는 이 사건 제5, 8매매계약에 대하여는 계약 당시 해당 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무액이 과다하여, 공동담보가액이 남지 않는다고 보고 그 취소를 청구하지 않았다).

**3. 판단**

**가. 이 사건 제2, 3, 7매매계약을 일련의 처분행위로 보아야 하는지 여부**

1) 사해행위의 성립 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단할 것이므로, 연속하여 수 개의 재산처분행위를 한 경우에도 원칙으로 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 가려야 한다. 다만 그 일련의 처분행위를 하나의 행위로 보아야 할 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 여부를 판단하여야 하고, 그러한 특별한 사정이 있는지는 그 각 처분행위가 상대방이 동일한지, 시간적으로 근접한지, 상대방과 채무자가 특별한

관계가 있는지, 각 처분의 동기 내지 기회가 동일한지 등을 참작하여 판단할 것이지만, 그 각 처분행위가 동일한 목적을 달성하기 위한 일련의 법적 처리과정에서 상호 연계하여 이루어진 것이라는 등 특별한 연관관계가 없는 경우까지도 그 범위를 함부로 넓혀서 하나의 행위인 것처럼 일괄 평가할 것은 아니다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2013다33874 판결 등 참조).

2) 원고는 F과 피고 C 사이에 체결된 이 사건 제2, 3, 7매매계약 전체에 관하여 190,000,000원의 한도 내에서 취소 및 가액배상을 구하는바, 위 매매계약을 하나의 행위로 보아 일괄하여 전체적으로 사해성이 있는지 여부를 판단하여야 한다는 취지로 보인다. 그러나 ① 이 사건 제2, 3매매계약과 제7매매계약의 체결 날짜가 서로 다르고, 그 동기나 기회가 동일하다고 볼 정황도 없는 점, ② 이 사건 매매계약은 이 사건 제2, 3매매계약과 제7매매계약을 포함한 전체 8건의 매매계약으로 그 상대방이 4인으로 서로 다르고, F은 피고 B과 사이에도 3건의 매매계약을 체결하였는데 그 날짜와 금액이 서로 다른 점 등에 비추어 보면, F과 피고 C 사이의 이 사건 제2, 3, 7매매계약을 하나의 행위인 것처럼 일괄하여 평가할 수는 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부는 원칙으로 돌아가 개개의 매매계약별로 판단하여야 한다.

**나. 피보전채권**

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생된 것이어야 하지만, 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 예외적으로 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1995. 11. 28. 선고 95다27905 판결 등 참조).

한편, 공증인이나 공증사무취급이 인가된 합동법률사무소의 구성원인 변호사가 촉탁인 또는 대리인의 신청에 의하여 그가 들은 진술, 목격한 사실, 그 밖에 실제로 경험한 사실과 그 경험한 방법을 적은 공증에 관한 문서는 보고문서로서 공문서이므로, 민사소송법 제356조 제1항에 의하여 그 진정성립이 추정되고, 또한 그 보고 내용의 진실성을 담보하기 위하여 증서의 작성 이전에 반드시 촉탁인이나 대리인의 확인 및 그 대리권의 증명 등의 절차를 미리 거치도록 하고 작성 이후에는

참석자의 서명날인을 받도록 규정하고 있는 공증인법 제27조, 제30조, 제31조, 제38조에 비추어 볼 때 신빙성 있는 반대 자료가 없는 한 함부로 그 증명력을 부정하고 그 기재와 어긋나는 사실인정을 할 수 없다(대법원 1994. 6. 28. 선고 94누2046 판결 등 참조).

2) 이 사건 공정증서에는 '원고가 2019. 5. 1. F에게 520,000,000원을 대여하였다'고 기재되어 있으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 2019. 5. 1. 원고의 F에 대한 520,000,000원의 이 사건 대여금채권이 발생하였다고 볼 수 있다.

따라서 이 사건 대여금채권은 2019. 5. 1. 이후에 체결된 이 사건 제1~3, 7매매계약에 대하여는 사해행위의 피보전채권이 될 수 있으나 그 이전에 체결된 이 사건 제4, 6매매계약에 대하여는 사해행위의 피보전채권이 될 수 없다. 갑 제2호증의 기재에 의하면 2019. 5. 1. 이전에도 원고와 F 사이에 금전거래가 있었던 사실을 인정할 수 있으나, 이 사건 제4, 6매매계약 체결 당시에 원고가 F에 대하여 채권을 가지고 있었다고 볼 증거는 없다(갑 제2호증의 기재에 의하면 이 사건 제4, 6매매계약 체결 당시에는 원고가 F에게 송금한 돈보다 F이 원고에게 송금한 돈이 많다). 결국 이 사건 제4, 6매매계약의 상대방인 피고 D, E에 대한 원고의 이 사건 청구 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요도 없이 받아들일 것이 되지 못한다.

**다. F의 무자력**

앞서 본 사실관계와 을라 제1, 2호증의 기재, 성동세무서, AY에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 제1~3, 7매매계약이 체결된 각 시점을 기준으로 볼 때 F이 소유하고 있던 부동산에 관하여 마쳐진 근저당권설정등기의 채권최고액, 가압류등기의 청구금액 등의 총합이 F의 위 부동산 매수가격의 총합을 초과하고(<표1> 참조), 위 매수가격의 총합이 이 사건 매매계약 체결 당시 위 부동산 시가의 총합보다 크다고 볼 만한 자료는 없는 점, ② F은 2017. 12. 16. 기준으로 AZ에 대하여 약 18,315,000원의 채무를, 2020. 5. 18. 기준으로 AU에 대하여 약 18,000,000원, 59,000,000원, 55,000,000원의 채무를 연체하고 있었던 점, ③ F은 2019. 12. 31.이 납부기한인 9,897,700원의 세금, 2020. 3. 31.이 납부기한인 15,485,600원의 세금, 2020. 4. 25.이 납부기한인 342,420원의 세금을 체납하고 있었던 점, ④ F은 2018년경부터 피고 E에 대하여도 약 1,362,000,000원의 채무를 부담하고 있었던 점 등에

비추어 보면 F은 이 사건 제1~3, 7매매계약이 체결된 시점인 2019. 6. 18., 2019. 7. 1., 2020. 8. 30. 무자력이었다고 볼 수 있다.

**라. 사해행위 및 사해의사**

1) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 등 참조).

2) 피고 B은 F에 대한 약 2,000,000,000원의 채권에 대한 대물변제로 이 사건 제3부동산의 소유권을 이전받았다고 자인하는바, 이 사건 제1매매계약 체결 당시 F이 무자력 상태에 있었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제1매매계약은 F이 무자력 상태에서 그의 재산을 특정 채권자에게 대물변제로 제공한 것으로서 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고 B의 악의는 추정된다.

한편, 피고 C은 이 사건 제2, 3, 7매매계약이 사해행위라는 원고의 주장을 다투지 아니한다.

따라서 이 사건 제1~3, 7매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다.

**마. 취소 및 원상회복의 범위**

1) 취소 및 원상회복의 방법 이 사건 제3~5, 13부동산에 관하여 이 사건 제1~3, 7매매계약 체결 이후 제3자 명의의 소유권이전등기 또는 근저당권설정등기 등이 마쳐졌으므로, 사회생활상 경험법칙 또는 거래상 관념에 비추어 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다. 따라서 이 사건 제1~3, 7매매계약은 이 사건 제3~5, 13부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 취소하고, 가액배상의 방법으로 원상회복을 하여야 한다.

2) 취소 및 가액배상의 범위 가) 채무자가 양도한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것인데, 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 등 참조).

나) 이 사건 제1~3, 7매매계약의 거래가액이 시가보다 낮거나 높다고 볼 만한 자료가 없고 그 거래가격은 이 사건 변론종결일인 2023. 2. 22.에도 유지될 것으로 추정되므로, 위 거래가격을 이 사건 제3~5, 13부동산의 시가로 볼 수 있고, 이 사건 제1~3, 7매매계약의 체결 당시 이 사건 제3~5, 13부동산에 설정되어 있던 근저당권설정등기의 채권최고액을 그 피담보채권액으로 보면, 이 사건 제3~5, 13부동산의 일반채권자를 위한 공동담보가액은 아래 <표4>와 같다.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | W호 | 210,000,000 | 130,000,000 | 80,000,000 |
| 4 | Y호 | 230,000,000 | 150,000,000 | 80,000,000 |
| 5 | AA호 | 230,000,000 | 150,000,000 | 80,000,000 |
| 13 | AK호 | 200,000,000 | 150,000,000 | 50,000,000 |

따라서 ① 이 사건 제1매매계약은 피보전채권액인 이 사건 대여금채권의 원금 520,000,000원과 이 사건 제3부동산의 공동담보가액 80,000,000원 이하의 금액으로서 원고가 구하는 80,000,000원의 한도 내에서, ② 이 사건 제2매매계약은 이 사건 대여금채권의 원금 520,000,000원과 이 사건 제4부동산의 공동담보가액 80,000,000원 이하의 금액으로서 원고가 구하는 이 사건 제2, 3, 7매매계약의 취소액을 이 사건 제4, 5, 13부동산의 공동담보가액 비율에 따라 안분한 72,380,952원의 한도 내에서, ③ 이 사건 제3매매계약은 이 사건 대여금채권의 원금 520,000,000원과 이 사건 제4부동산의 공동담보가액 80,000,000원 이하의 금액으로서 원고가 구하는 취소액을 위와 같이 안분한 72,380,952원의 한도 내에서, ④ 이 사건 제7매매계약은 이 사건 대여금채권의 원금 520,000,000원과 이 사건 제13부동산의 공동담보가액 50,000,000원 이하의 금액으로서 원고가 구하는 취소액을 위와 같이 안분한 45,238,095원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 가액배상으로 원고에게 피고 B은 80,000,000원, 피고 C은 190,000,000원과 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

**4. 결론**

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고 C에 대한 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하며, 피고 C에 대한 나머지 청구와 피고 D, E에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

**재판장판사**이원석

**판사**구세희

**판사**김부성

별지

1) 별도의 표시가 없는 경우 채무자는 F이다.