

대전지방법원 2023. 2. 1 선고 2019가합108651 판결 [사해행위취소]

재판경과

대전고등법원 2024. 7. 3 선고 2023나10960 판결

대전지방법원 2023. 2. 1 선고 2019가합108651 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

원고들 소송대리인 법무법인 바를정

담당변호사 김용현

피고 1. N

2. O

3. P

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 해송 담당변호사 김병희

피고 1, 2의 소송복대리인 및 피고 3의 소송대리인 변호사 여운철

변론 종결 2022. 12. 7.

판결 선고 2023. 2. 1.

주 문

1. 가. 주식회사 Q와 피고 N 사이에, 별지1 목록 기재 순번 제1번 부동산에 관하여 2014. 10. 22. 체결한 매매계약 및 별지1 목록 기재 순번 제4, 7번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 각 매매계약을 원고들에 대한 관계에서 별지2-1 원고별 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 금액의 범위 내에서 각 취소한다.

나. 피고 N는 원고들에게 별지2-1 원고별 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 가. 주식회사 Q와 피고 O 사이에, 별지1 목록 기재 순번 제2, 3번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 각 매매계약을 원고들에 대한 관계에서 별지2-2 원고별 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 금액의 범위 내에서 각 취소한다.

나. 피고 O은 원고들에게 별지2-2 원고별 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 가. 주식회사 Q와 피고 P 사이에, 별지1 목록 기재 순번 제5, 6번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 각 매매계약을 원고들에 대한 관계에서 별지2-3 원고별 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 금액의 범위 내에서 각 취소한다.

나. 피고 P는 원고들에게 별지2-3 원고별 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 돈 및 이에 대하여 이

판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

4. 원고들의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

5. 소송비용 중 1/5은 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

주문 제1의 나항, 제2의 나항, 제3의 나항 및 주식회사 Q와의 사이에, 가. 피고 N가 별지1 목록 기재
순번 제1번 기재 부동산(이하 부동산을 개별적으로 지칭할 경우 '○번 부동산'이라 하고, 각 순번
부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2014. 10. 22. 체결한 매매계약을
245,946,364원의 한도 내에서, 4번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 매매계약을
85,027,172원의 한도 내에서, 7번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 매매계약을
108,567,752원의 한도 내에서, 나. 피고 O이 2번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한
매매계약을 83,270,412원의 한도 내에서, 3번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 매매계약을
85,027,172원의 한도 내에서, 다. 피고 P가 5번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 매매계약을
66,756,870원의 한도 내에서, 6번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 매매계약을
146,162,411원의 한도 내에서 각 취소한다.

예 비 적 청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J에게 각 38,811,615원, 원고 K에게
77,623,229원, 원고 L에게 67,560,953원, 원고 M에게 69,142,172원 및 위 각 돈에 대하여
2022. 6. 15.자 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의
비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고들은 R 상가조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)의 현금배당 조합원들이고, 주식회사 S(이하 '회사 S'라 한다) 및 주식회사 Q(이하 '회사 Q'라 하고, 회사 S, Q를 통틀어 '각 회사'라 한다)는 이 사건 조합이 금융기관 대출을 용이하게 하기 위하여 2012. 11. 중순경 각 설립한 법인으로, 피고 N는 각 회사의 이사로 재직 중이고, 피고 O은 피고 N의 배우자이며, 피고 P는 각 회사의 대표이사인 T의 배우자이다.

나. 각 회사와 이 사건 조합 등과의 약정 체결

회사 S는 2012. 11. 14. 이 사건 조합 및 이 사건 조합의 대표였던 U과 사이에, 회사 Q는 2012. 11. 16. 이 사건 조합 및 U의 배우자인 V와 사이에, 대전 유성구 W동 일대의 X신도시 택지개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련하여, 각 회사가 이 사건 조합의 현금배당 조합원에게 이 사건 사업에 따른 건축물 준공 시 토지대금 차입금을 반환하고 사업이익 배당금을 지급하기로 하는 약정(이하 '이 사건 약정'이라 하고, 이 사건 약정에 따라 지급하기로 한 돈을 '이 사건 약정금'이라 한다)을 각 체결하였다.

다. 이 사건 사업에 따른 건물의 준공 등

이 사건 사업에 따라 2014. 1. 16. 무렵 각 회사 상가건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 준공되었고, 사업승인을 받아 그 분양이 시작되었다.

라. 회사 Q와 피고들 사이의 이 사건 각 부동산 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다) 체결

1) 피고 N는 회사 Q와 이 사건 건물에 관하여, 2014. 10. 22. 1번 부동산을 매매대금 527,000,000원에 매수하는 계약을, 2014. 11. 20. 4번 부동산을 매매대금 231,880,000원에, 7번 부동산을 300,390,000원에 각 매수하는 계약을 체결하였다.

2) 피고 O은 2014. 11. 20. 회사 Q와 2번 부동산을 매매대금 226,610,000원에, 3번 부동산을 매매대금 231,880,000원에 각 매수하는 계약을 체결하였다.

3) 피고 P는 2014. 11. 20. 회사 Q와 사이에 5번 부동산을 매매대금 179,180,000원에, 6번 부동산을 매매대금 411,060,000원에 각 매수하는 계약을 체결하였다.

마. 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권 변동

1) 이 사건 각 부동산을 포함한 이 사건 건물 41개 호실에 관하여 2014. 1. 28. 채무자 회사 Q, 근저당권자 Y조합, 채권최고액 3,380,000,000원으로 하는 공동근저당권이 설정되고, 같은 날 채무자 회사 Q, 근저당권자 Z조합, 채권최고액 3,380,000,000원으로 하는 공동근저당권이 순차로 설정되었다.

2) 이후 1번 부동산에 경료된 근저당권설정등기는 2014. 10. 29., 2번 내지 7번 부동산에 경료된 근저당권설정등기는 2014. 12. 1. 일부포기를 원인으로 각 말소되었다.

바. 관련 민사사건의 경과

1) 이 사건 조합의 현금배당 조합원 AA 외 14인(이하 'AA 등'이라 한다) 및 AB, AC, AD, AE은 2014. 8.경부터 각 회사를 피고로 하여 이 사건 약정금의 당사자 또는 이 사건 약정이 제3자를 위한 계약임을 전제로 약정금의 지급을 구하는 소를 제기하였다.

2) 제1심은 2015. 11. 25. AA 등 및 AB, AC, AD, AE을 이 사건 약정의 당사자로 볼 수 없고, 이 사건 약정도 제3자를 위한 계약으로 볼 수 없음을 이유로 위 원고들의 청구를 기각하는 내용의 판결을 선고하였다[대전지방법원 2014가합5917, 2015가합102303(병합)]. 이에 AA 등 및 AB, AC, AD, AE은 모두 항소하면서 AA 등 및 AB는 채권자대위청구를 선택적으로, 부당이득반환청구를 예비적으로 추가하였고, AC, AD, AE은 채권자대위청구를 선택적으로 추가하였는데, 환송 전 항소심은 2016. 9. 29. AA 등 및 AB, AC, AD, AE의 항소를 기각하고, 선택적으로 추가된 AA 등 및 AB, AC, AD, AE의 채권자대위청구 부분의 소를 모두 각하하며, 예비적으로 청구된 AA 등 및 AB의 부당이득반환청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였다[대전고등법원 2016나10412, 2016나10429(병합)]. AA 등은 이에 불복하여 상고하였는데, 대법원은 2019. 1. 31. 이 사건 약정은 제3자인 이 사건 조합의 조합원들을 수익자로 하는 제3자를 위한 계약이고, 이 사건 조합의

현금배당 조합원인 AA 등이 피고들에게 수익의 의사표시를 하였으며, 이 사건 건물에 대한 사용승인도 이루어져 그 변제기가 도래하였으므로, AA 등은 피고들을 상대로 이 사건 약정에서 정한 토지대금 차입금과 사업이익배당금을 청구할 수 있다는 이유로 파기·환송하였다[대법원 2016다263935, 2016다263942(병합)].

3) 환송받은 대전고등법원은 2019. 5. 23. 위 대법원 판결의 취지에 따라 '각 회사는 위 AA 등에게 이 사건 약정에서 정한 토지대금 차입금을 반환하고 사업이익배당금을 지급할 의무가 있다'고 보면서 원고 AA, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ에게 각 52,876,331원, 원고 AR, AS에게 각 39,167,645원 및 이에 대한 각 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였다[대전고등법원 2019나10567, 2019나10574(병합)]. 이에 각 회사가 상고하였으나 2019. 9. 26. 심리불속행 기각으로 위 판결이 그대로 확정되었다[대법원 2019다241523, 2019다241530(병합) 이하 '관련 민사소송'이라 한다]. 한편 원고들은 위 파기환송심에서 각 회사에 대하여 피고보조참가신청을 하였으나, '위 소송결과에 따라 법률상 불이익을 받는 지위에 있다고 볼 수 없다'는 이유로 원고들의 보조참가신청이 각하되었다.

사. 원고들의 각 회사에 대한 지급명령 등

1) 원고들은 2019. 7. 11. 각 회사에 대하여 이 사건 약정금으로, 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J은 각 52,876,331원(= 토지대금 차입금 17,071,025원 + 사업이익배당금 35,805,306원)의, 원고 K는 105,752,662원(= 토지대금 차입금 34,142,050원 + 사업이익배당금 71,610,612원)의, 원고 L는 92,043,976원(= 토지대금 차입금 29,716,225원 + 사업이익배당금 62,327,751원)의, 원고 M는 114,198,204원(= 토지대금 차입금 30,411,715원 + 사업이익배당금 63,786,489원 + 해지위약금 20,000,000원)의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 지급명령을 받았다(대전지방법원 2019차전11706호).

2) 이에 각 회사는 2020. 5. 8. 원고들을 상대로 위 지급명령에 대하여 청구이의 소송을 제기하였고, 대전지방법원은 2021. 10. 20. '원고 M의 회사 Q에 대한 지급명령에 기한 강제집행은 94,198,204원 및 이에 대한 지연손해금을 초과하는 부분에 한하여 불허하고, 각 회사의 원고 M를 제외한 나머지 원고들에 대한 청구를 모두 기각한다'는 판결을 선고하였다(대전지방법원

2020가합524)1) .

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4, 12호증, 을 제1, 10호증, 을 제13호증의 1 내지 7(가지번호 있는 것을 가지번호 포함. 따로 가지번호를 특정하지 않는 한 같다)의 기재

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 피보전채권의 존부

위 인정사실에 의하면, 원고들의 회사 Q에 대한 이 사건 약정금 채권 즉, 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J은 각 52,876,331원, 원고 K는 105,752,662원, 원고 L는 92,043,976원, 원고 M는 94,198,204원 및 이에 대한 지연손해금 상당의 채권을 가지고 있다. 따라서 원고들의 이 사건 약정금 채권은 이 사건 각 매매계약에 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 가) 회사 Q의 적극재산

이 사건 각 매매계약 당시인 2014. 10. 22.과 2014. 11. 20.을 기준으로, 회사 Q의 적극재산 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제13, 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1	AT호	370,000,000	을 제14호증의 1
2	AU호	370,000,000	을 제14호증의

1	AT호	370,000,000	을 제14호증의 1
			2
3	AV호	300,873,0642) 을 제14호증의 3의 기재에 의하면, 2014. 12. 16. BR 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 거래가액은 300,873,064원으로 기재되어 있다.	을 제14호증의 3
4	AW호	300,873,0643) 을 제14호증의 4의 기재에 의하면, 거래가액이 300,873,064원으로 기재되어 있다.	을 제14호증의 4
5	AX호	250,000,000	을 제14호증의 5
6	AY호	320,000,000	을 제14호증의 6
7	AZ호	280,567,679	을 제13호증의 8
8	BA호	240,141,518	을 제13호증의 9
9	BB호	240,141,518	을 제13호증의 10
10	BC호	199,128,963	을 제14호증의 8
11	BD호	199,128,963	을 제14호증의 9
12	BE호(1번 부동산)	527,000,000	을 제13호증의 1
13	BF호(2번 부동산)	226,610,000	을 제13호증의 2
14	BG호(3번 부동산)	231,880,000	을 제13호증의 3
15	BH호(4번 부동산)	231,880,000	을 제13호증의 4
16	BI호(5번 부동산)	179,180,000	을 제13호증의 5
17	BJ호(6번 부동산)	411,060,000	을 제13호증의 6

1	AT호	370,000,000	을 제14호증의 1
18	BK호(7번 부동산)	300,390,000	을 제13호증의 7
19	BL호	165,097,030	을 제14호증의 16
20	BM호	121,635,532	을 제14호증의 17
21	BN호	293,511,473	을 제14호증의 11
22	BO호	197,637,795	을 제14호증의 12
합계	5,956,736,599		

나) 회사 Q의 소극재산

(1) 이 사건 각 매매계약 당시를 기준으로, 회사 Q의 소극재산 내역 및 가액이 아래 표와 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제3호증, 갑 제8호증의 1, 4, 을 제14호증의 8, 9, 11, 12, 16, 17의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1	1,525,000,000	Z조합	대출	갑제8호증의1
2	1,525,000,000	Y조합	대출	갑제8호증의4
3	820,758,152	원고들	이 사건 약정금	피보전채권
4	765,727,593	AA 등	관련 민사소송	갑 제3호증
5	52,876,331	BP	조합원 지분	
6	105,752,662	BQ	조합원 지분	
7	157,297,810	조합원	계약금 납부 (조합원 지분)	
8	124,673,079	U	조합원 지분	
9	50,000,000	M	대여금(2014. 10. 13.자)	갑 제8호증의 4
10	250,000,000	Q 대여금 입금	대여금(2014. 10. 14.자)	갑 제8호증의 4
11	500,000,000	BS	공사비(2014. 10. 24. 변제)	갑 제8호증의 4
12	199,128,963	BS	공사비	을 제14호증의 8
13	199,128,963	BS	공사비	을 제14호증의 9

1	1,525,000,000	Z조합	대출	갑제8호증의1
14	165,097,030	BS	공사비	을 제14호증의 16
15	121,635,532	BS	공사비	을 제14호증의 17
16	293,511,473	BS	공사비	을 제14호증의 11
17	197,637,795	BS	공사비	을 제14호증의 12
18	250,412,815	BS	공사비	대전지방법원 2014금5713
19	73,916,326	BS	공사비	대전지방법원 2014금7051
20	4,742,890	BS	공사비	갑제8호증의4
21	4,400,390	BS	공사비	갑제8호증의4
합계	7,386,697,804			

(2) 원고들의 주장에 대한 판단

○ 원고들은, 원고들의 이 사건 약정금 채권 859,925,797원 및 관련 민사소송의 원고들인 AA 등의 회사 Q에 대한 채권 818,603,924원이 소극재산에 포함되어야 한다고 주장하나, 피보전채권인 이 사건 약정금 채권이 820,758,152원4) 인 사실, 관련 민사소송에서 AA 등의 회사 Q에 대한 채권으로 765,727,593원을 인정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 금액을 소극재산으로 본다.

○ 원고들은, AC, AD, AE(이하 'AC 외 2인'이라 한다)의 가압류청구금액 211,505,324원도 소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 을 제14호증의 5의 기재에 의하면, AC 외 2인이 2014. 12. 2. 이 법원 2014카단6304호로 채무자 회사 Q, 청구금액 423,010,648원인 부동산가압류결정을 받은 사실이 인정되기는 한다. 그러나 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, AC 외 2인이 회사 Q를 상대로 청구금액 212,505,324원으로 한 약정금 청구소송을 제기하였으나, 본안소송에서 패소하였고, 그 판결이 확정된 사실이 인정되는바, 원고들이 제출한 증거들만으로는 AC 외 2인의 회사 Q에 대한 채권이 있다고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

○ 원고들은, BT의 회사 Q에 대한 대여금채권 250,000,000원도 소극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 갑 제8호증의 4의 기재에 의하면, 2014. 10. 14. BT가 회사 Q의 계좌로 250,000,000원이 입금한 사실은 인정되나, 위 증거만으로 BT가 위 돈을 회사 Q에게 대여하였다고

인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다[더욱이 이에 대하여 피고 N는, BT가 회사 Q에게 지급한 위 금원은 이 사건 건물 205호의 매수대금 중 일부(계약금)였는데, 이를 피고 N가 BT로부터 위 금원을 차용하는 것으로 하고, 회사 Q와 위 금원을 자신이 매수한 1번 부동산의 매매대금으로 갈음하기로 하였다고 주장하는바, 이러한 사정에 비추어 보더라도 BT가 회사 Q에게 금원을 대여하였다고 단정하기 어렵다].

3) 구체적 판단 위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 매매계약 당시 소극재산(7,386,697,804원)이 적극재산(5,956,736,599원)을 초과하고 있었으므로, 회사 Q가 이 사건 각 매매계약 당시 채무초과상태에 있었음을 인정할 수 있고, 회사 Q는 위와 같이 채무초과상태에서 피고들과 이 사건 각 매매계약을 체결하였는바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 회사 Q의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고들의 사해의사는 추정된다.

다. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 이 사건 각 매매계약이 사해행위가 아니라는 주장에 관한 판단 가) 이에 대하여 피고들은, ① 피고들이 지불한 이 사건 각 부동산의 매매대금을 조합원 분양가와 비교하면 염가분양이라고 볼 수 없고, 피고들은 매매대금으로 상당한 가액을 지불한 점, ② 관련 민사소송의 원고들이 이 사건 각 부동산을 비롯한 이 사건 건물에 약 20억 원을 피보전채권으로 하는 가압류를 설정하여 가압류집행을 해제하지 않으면 이 사건 건물이 경매로 넘어갈 위험이 있어, 회사 Q가 가압류 해제를 위한 해방공탁금 마련을 위하여 이 사건 각 부동산을 피고들에게 매각하게 된 것이고, 특히 당시 각 회사의 주주총회 의결을 거쳐 이 사건 각 부동산을 피고들에게 할인 분양한 것이며, 이 사건 각 부동산 매매대금을 가압류 해방공탁금 등으로 사용하였다는 점, ③ 관련 민사소송의 원고들 중 일부가 피고들을 상대로 이 사건 각 매매계약이 염가분양에 해당하여 배임행위에 해당한다는 취지로 고소하였으나, 이에 대하여 불기소처분이 내려진 점 등을 고려할 때 이 사건 각 매매계약은 사해행위에 해당되지 않는다고 주장한다.

나) 살피건대, 앞서 인정한 사실, 갑 제8호증의 3, 4, 갑 제11호증의 2, 을 제6, 12, 15호증의 기재, 이 법원의 감정인 BU에 대한 감정평가 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당하지 않는다는 피고들의 주장은

받아들이지 않는다.

① 2014. 11. 20. 기준으로 이 사건 각 부동산의 감정평가액은 1번 부동산 620,000,000원, 2번 부동산 200,000,000원, 3번 및 4번 부동산 각 204,000,000원, 5번 부동산 152,000,000원, 6번 부동산 369,000,000원, 7번 부동산 263,000,000원인 점에 비추어 보면, 이 사건 각 매매계약의 매매대금이 염가로 책정되었다고 보기는 어렵다. 그러나 피고 N는 4번 부동산 매매대금(231,880,000원)과 7번 부동산 매매대금(303,390,000원) 합계 532,270,000원 중 2014. 11. 28. 197,413,015원, 181,501,185원5) 합계 378,914,200원을 지급하여 미지급 대금이 153,355,800원이고, 피고 O는 2번 부동산 매매대금(226,610,000원), 3번 부동산 매매대금(231,880,000원) 합계 458,490,000원 중 2014. 11. 28. 185,105,066원, 141,212,032원6) 합계 326,317,098원을 지급하여 미지급 대금이 132,172,902원이며, 피고 P는 5번 부동산 매매대금(179,180,000원), 6번 부동산 매매대금(411,060,000원) 합계 590,240,000원 중 2014. 11. 28. 198,285,864원, 221,790,336원 및 2014. 12. 4. 138,000,000원 합계 558,076,200원을 지급하여 미지급 대금이 32,163,800원인 사실이 인정되는데, 이렇듯 매매대금이 일부 지급되지 않은 상태에서 불과 7~8일 만에 먼저 소유권이전등기가 마쳐진 점, 더욱이 피고들의 미지급 대금이 전체 매매대금에서 차지하는 비중과 위 미지급 대금의 지급기일이 정해져 있지 않은 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 각 매매계약은 통상적인 거래관념에 반하여 매우 이례적으로 보인다.

② 각 회사 소유의 부동산에 관하여, AA 등이 대전지방법원 2014카단4840호로 청구금액 1,637,207,848원의 부동산 가압류 결정(이하 '제1 가압류'라 한다)을 받았고, AC 외 2인이 대전지방법원 2014카단6304호로 청구금액 423,010,648원의 부동산 가압류 결정(이하 '제2 가압류'라 한다)을 받은 사실, 회사 Q가 2014. 12. 17. 제2 가압류에 관한 집행취소를 위하여 423,010,648원을 공탁한 사실은 인정된다. 그런데 회사 Q는 이 사건 사해행위 전인 2014. 10. 14. 이미 제1 가압류의 집행취소를 위하여 818,603,924원을 공탁하였으므로(대전지방법원 2014년 금제5713호), 회사 Q로서는 이 사건 사해행위 당시 제2 가압류의 집행취소를 위한 해방공탁금만이 필요하였을 뿐이고, 회사 Q에 대한 제2 가압류의 피보전채권액은 211,505,324원에 불과한

상태였는바, 결국 피고들이 회사 Q에 대한 가압류 해방공탁금 마련을 위하여 이 사건 각 부동산을 매수하였다는 주장은 쉽사리 납득되지 않는다.

③ 각 회사의 2014. 9. 29. 주주총회에서 각 회사의 가압류 해방공탁금을 마련하기 위해 일부 호실을 주주분양가 이하로 할인분양하기로 의결한 사실이 인정되나, 당시 할인분양하기로 한 호실은 AT호, AX호, BV호인 사실, 그 이후 2014. 12. 15. 임시주주총회에서 제2 가압류 결정에 대한 가압류 해방공탁금 마련을 위하여 AV호, AW호, AZ호를 분양하기로 한 사실 또한 인정되는바, 위 사실에 비추어 보면, 피고들에게 이 사건 각 부동산을 할인분양하기로 한 주주총회 의결이 있었다는 점을 인정하기 어렵다.

④ 또한 회사 Q가 이 사건 각 부동산을 매도함으로써 채권자들에 대한 공동담보 부족상태를 심화시켰을 뿐만 아니라 피고들이 설령 회사 Q의 금융기관 채무를 변제하였다 하더라도 그 변제는 채권자 일반을 위하여 변제자력을 회복 또는 향상시키고자 한 것이라기보다는 단지 피고들이 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하려는 과정에서 이 사건 각 부동산에 설정된 저당권의 피담보채무에 대한 변제가 수반된 것에 불과하다고 보이는 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 각 매매계약 후 이 사건 각 부동산과 관련된 회사 Q의 채무가 변제되었다는 사정만으로는 이 사건 각 매매계약이 일반 채권자들을 해하는 사해행위에 해당함을 부정하기는 어렵다.

⑤ 행정재판이나 민사재판에 있어서 검사의 무혐의 불기소처분사실에 대하여 구속받는 것은 아닌바(대법원 1987. 10. 26. 선고 87누493 판결, 대법원 1995. 12. 26. 선고 95다21884 판결 등 참조), 단순히 이 사건 각 매매계약과 관련하여 배임혐의에 대하여 불기소처분을 받았다는 사정만으로 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당되지 않는다고 볼 수는 없다.

2) 선의 주장에 관한 판단 피고들은, 원고들이 이 사건 각 매매계약 당시 피보전채권의 근거인 이 사건 약정서를 부인하고 있었고, 이 사건 각 매매계약은 가압류 해제를 위하여 주주총회 의결에 따라 이루어진 것이며, 분양대금은 전액 위 가압류 해제를 위한 해방공탁금 및 금융기관 채무, 공사대금 변제 등에 사용되었으므로, 회사 Q는 이 사건 각 매매계약 당시 사해의사가 없었고, 따라서 피고들 역시 사해의사가 없었다고 주장한다.

사해행위취소소송에서 있어 선의의 수익자인지 여부는 그 선의임을 주장하는 수익자에게 입증책임이

있고(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조), 이 사건과 같이 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에, 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조).

그런데 이 사건 각 매매계약이 사해행위에 해당하는 이상 채무자의 사해의사는 추정되고, 수익자인 피고들의 사해의사 역시 추정되는데, 위 피고들의 주장은 앞서 사해행위 성립 여부에 관한 판단에서 이미 살펴본 바와 같은바, 채무자인 회사 Q의 사해의사는 쉽게 인정할 수 있고, 나아가 피고들은 각 회사의 임원 내지 그 배우자들로, 피고들이 이 사건 각 매매계약 당시 회사 Q가 이미 채무초과상태에 있었다는 점을 알았을 것으로 보이는 점 등을 더하여 보면, 피고들이 내세우는 주장 및 제출한 증거들만으로는 피고들에 대한 악의의 추정을 뒤집고, 피고들이 선의의 수익자인 점을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 원상회복의 방법 및 범위

1) 관련 법리 가) 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 변론종결 시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 그리고 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) 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 참조). 그리고 이와 같은 법리는 여러 명의 채권자들이 제기한 각 사해행위 취소 및 원상회복청구의 소가 민사소송법 제141조에 의하여 병합되어 하나의 소송절차에서 심판을 받는 경우라고 하더라도 마찬가지라 할 것이다[대법원 2008. 6. 12. 선고 2008다8690, 2008다8706(병합) 판결 참조].

2) 원상회복의 방법(가액배상) 위 법리에 따라 이 사건을 보건대, 이 사건 각 부동산에 경료되어 있던 근저당권설정등기가 이 사건 각 매매계약 이후 각 말소된 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 각 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 원물반환이 아닌 가액배상의 방법에 의하여야 할 것이다.

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

나) 원고들의 피보전채권액

원고들의 피보전채권액은 앞서 본 바와 같이 이 사건 약정금 채권액이다.

다) 이 사건 각 부동산의 공동담보가액7) (1) 먼저, 사해행위 당시의 이 사건 건물 41개 호실 공동근저당권설정등기의 실제 피담보채권액은 Y조합 1,525,000,000원, Z조합

1,525,000,000원으로 합계 3,050,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 감정인의 감정평가 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2022. 3. 10. 기준으로 1번 부동산의 가액이 700,000,000원, 2번 부동산의 가액이 237,000,000원, 3번 및 4번 부동산의 가액이 각 242,000,000원, 5번

부동산의 가액이 190,000,000원, 6번 부동산의 가액이 416,000,000원, 7번 부동산의 가액이 309,000,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 시가도 같은 가액일 것으로 추정되며, 이 사건 변론종결일 당시 사건 건물 41개 호실의 시가 총액은 별지3 '이 사건 건물 41개 호실 시가 산정8)' 합계액인 9,299,000,000원으로 산정되는바, 이 사건 각 부동산에 대한 근저당권 피담보채권액은 다음과 같다.

① 1번 부동산의 피담보채권액: 229,594,580원9) ② 2번 부동산의 피담보채권액: 77,734,164원10)

③

3번, 4번 부동산의 각 피담보채권액: 79,374,126원11) ④ 5번 부동산의 피담보채권액: 62,318,528원12) ⑤ 6번 부동산의 피담보채권액: 136,444,779원13) ⑥ 7번 부동산의 피담보채권액: 101,349,607원14)(2) 따라서 이 사건 각 부동산의 변론종결 당시의 가액에서 이 사건 각 매매계약 당시 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권의 피담보채권액을 공제하면, 이 사건 각 부동산의 일반채권자들에 대한 공동담보 가액은 다음과 같다.

1번	700,000,000원	229,594,580원	470,405,420원
2번	237,000,000원	77,734,164원	159,265,836원
3번	242,000,000원	79,374,126원	162,625,874원
4번	242,000,000원	79,374,126원	162,625,874원
5번	190,000,000원	62,318,528원	127,681,472원
6번	416,000,000원	136,444,779원	279,555,221원
7번	309,000,000원	101,349,607원	207,650,393원

라) 소결론

위 인정사실에 앞서 살펴본 법리를 비추어 보면, 결국 이 사건 각 부동산의 이 사건 변론종결 당시의 공동담보가액이 이 사건 변론종결일을 기준으로 한 원고들별 각 피보전채권액을 초과하므로[원고 A의 경우, 피고 N 명의의 1, 4, 7번 부동산의 각 공동담보가액이 원고 A의 피보전채권액(52,876,331원)을 각 초과하고, 피고 O, P 명의의 각 부동산의 공동담보가액 역시

원고 A의 피보전채권액을 초과한다. 또한 다른 원고들의 경우에도 원고들 각자의 피보전채권액과 각 피고들 명의 부동산의 공동담보가액을 비교하면, 위 공동담보가액이 원고들 각자의 피보전채권액을 초과함이 계산상 명백하다]16) 이 사건 각 매매계약은 각 원고들의 관계에서 원고들의 피보전채권액 전액을 취소할 수 있다. 그런데 사해행위취소 소송의 경우에는 처분권주의에 따라 원고들이 청구한 범위 내에서만 사해행위를 취소하고 원상회복을 명할 수 있으므로(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다72494 판결, 대법원 2012. 6. 14. 선고 2012다24163 판결 참조), 결국 원고들의 각 피보전채권액 전액의 범위에서 원고들이 각자 청구하는 금액의 한도 내에서 이 사건 각 매매계약의 취소와 같은 금액의 가액배상을 인정한다(원고들이 13개의 소를 각각 제기한 경우와 동일하게, 각 원고별로 사해행위취소 및 가액반환을 명해야 한다)17)

따라서 회사 Q와 피고 N 사이에, 1번 부동산에 관하여 2014. 10. 22. 체결한 매매계약 및 4, 7번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 각 매매계약은 원고들에 대한 관계에서 별지2-1 원고별 인용금액표의 인용금액란 기재 각 금액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 회사 Q와 피고 O 사이에 2, 3번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 각 매매계약은 원고들에 대한 관계에서 별지2-2 원고별 인용금액표의 인용금액란 기재 각 금액의 범위 내에서 취소되어야 하며, 회사 Q와 피고 P 사이에 5, 6번 부동산에 관하여 2014. 11. 20. 체결한 각 매매계약은 원고들에 대한 관계에서 별지2-3 원고별 인용금액표의 인용금액란 기재 각 금액의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고들은 원고들에게 각 피고들에 대한 별지 2-1 내지 2-3 원고별 인용금액표의 인용금액란 기재 각 금액 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고들은 피고들에 대한 사해행위 취소청구가 인정되지 아니할 경우에 대비하여 예비적 청구를 하였다. 그런데 원고들의 사해행위취소를 인정하여 주위적 청구를 일부 받아들이는 이상, 원고들의 예비적 청구에 대하여는 따로 판단하지 아니한다).

3. 결론

원고들의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사신혜영

판사이민정

판사박경환

별지

- 1) 사건 검색 결과, 위 판결은 2021. 11. 9. 그대로 확정되었다.
- 2) 을 제14호증의 3의 기재에 의하면, 2014. 12. 16. BR 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 거래가액은 300,873,064원으로 기재되어 있다.
- 3) 을 제14호증의 4의 기재에 의하면, 거래가액이 300,873,064원으로 기재되어 있다.
- 4) 원고 A 외 9인 각 52,876,331원, 원고 K 105,752,662원, 원고 L 92,043,976원, 원고 M 94,198,204원 합계 820,758,152원
- 5) 을 제15호증의 4
- 6) 을 제15호증의 2
- 7) 원고는 이 사건 각 부동산의 공동담보가액을 분양가 대비 대출금액에 따른 각 호실별 피담보채권액을 산정한 뒤 이를 이 사건 각 부동산의 변론종결시 감정가격에서 공제한 방식으로 산정하나, 공동담보가액은 사해행위 당시의 시가 및 피담보채권액을 기준으로 산정하여야 하므로, 이러한 원고의 계산식은 받아들이지 않는다.
- 8) 감정인의 감정평가 결과에 의하면, 감정평가액 산출근거로 '거래사례비교법'에 의한 시산가격을 산정하였다. 구체적으로는 대전 서구 BW 건물의 BF호, BG호, BH호를 인근 거래사례로 선정하여 이를 기준으로 시점수정(1.02678), 가치형성요인비교(1.0), 전유면적비교를 통하여 이 사건 각 건물의 시가를 산정하였는바, 이와 같은 방법으로 이 사건 건물 41개 호실의 각 시가를 산정하였다.
- 9) = 공동근저당권 전체 피담보채권액 3,050,000,000원 × 1번 부동산 가액 700,000,000원 ÷ 공동담보물 전체 가액 9,299,000,000원
- 10) = 공동근저당권 전체 피담보채권액 3,050,000,000원 × 2번 부동산 가액 237,000,000원 ÷ 공동담보물 전체 가액 9,299,000,000원
- 11) = 공동근저당권 전체 피담보채권액 3,050,000,000원 × 3, 4번 부동산 가액 242,000,000원 ÷

공동담보물 전체 가액 9,299,000,000원

12) = 공동근저당권 전체 피담보채권액 3,050,000,000원 × 5번 부동산 가액 190,000,000원 ÷

공동담보물 전체 가액 9,299,000,000원

13) = 공동근저당권 전체 피담보채권액 3,050,000,000원 × 6번 부동산 가액 416,000,000원 ÷

공동담보물 전체 가액 9,299,000,000원

14) = 공동근저당권 전체 피담보채권액 3,050,000,000원 × 1번 부동산 가액 309,000,000원 ÷

공동담보물 전체 가액 9,299,000,000원

15) 각 부동산의 변론종결 당시 가액 - 각 부동산별 피담보채권액

16) 원고들은, 각 피고들에 대한 원고별 청구금액을 합산한 범위 내에서 취소를 구하는 한편,

가액배상의 경우 원고 각자의 청구금액을 가액배상으로 구하고 있는데, 채권자 취소권은 각 채권자의
고유의 권리로서 여러 명의 채권자가 사해행위취소 및 원상회복청구 소송을 하는 경우 각 소송에서
채권자의 청구에 따라 판단하여야 하므로, 피고들의 공동담보가액은 원고별 각자 피보전채권액과
비교하여 초과 여부를 판단하여야 한다.

17)대법원 2022. 6. 30. 선고 2020다271926 판결에서도 '채권자들인 원고들이 피고를 상대로
제기한 사해행위의 취소를 구하는 부분에 대하여 각 원고별로 사해행위 취소를 명하는 금액을
합산하여 판단한 원심의 판결은 위법하다'는 취지로 판시하였다.