

대구지방법원 2023. 5. 18 선고 2021가합200512 판결 [사해행위취소]

전 문

원고신용보증기금

소송대리인 법무법인 삼일

담당변호사 박한결, 이경우

피고1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 조현국

변론 종결2023. 3. 30.

판결 선고2023. 5. 18.

주 문

1. 별지 목록 기재 제1부동산에 관하여,

가. D와 피고 주식회사 A 사이에 2020. 7. 10. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 A은 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 7. 13. 접수 제111502호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 기재 제2부동산에 관하여,

가. D와 피고 주식회사 A 사이에 2020. 7. 10. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 A은 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 7. 13. 접수 제111507호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 별지 목록 기재 제3부동산에 관하여,

가. D와 피고 주식회사 B 사이에 2020. 3. 6. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 B은 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 4. 6. 접수 제57980호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 별지 목록 기재 제4부동산에 관하여,

가. D와 피고 주식회사 C 사이에 2020. 7. 10. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 C는 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 7. 13. 접수 제111506호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 별지 목록 기재 제5부동산에 관하여,

가. D와 피고 주식회사 C 사이에 2020. 7. 17. 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 주식회사 C는 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 8. 10. 접수 제127946호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

6. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정 체결과 D의 연대보증

1) 주식회사 E(이하 'E'라 한다)는 원고와 사이에서, ① 2017. 3. 31. 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)으로부터 대출을 받음에 있어 신용보증원금 170,000,000원, 신용보증기간 2017. 3. 31.부터

2018. 3. 30.까지로 하는 신용보증약정(이후 보증금액은 148,750,000원으로, 신용보증기간은 2021. 3. 26.까지로 변경되었는데 위 변경된 약정을 통틀어 '이 사건 제1신용보증약정'이라 한다)을,
② 2017. 10. 24. G 주식회사(이하 'G'이라 한다)로부터 대출을 받음에 있어 신용보증원금 76,500,000원, 신용보증기간 2017. 10. 24.부터 2018. 10. 23.까지로 하는 신용보증약정(이후 보증금액은 68,000,000원으로, 신용보증기간은 2020. 10. 23.까지로 변경되었는데 위 변경된 약정을 통틀어 '이 사건 제2신용보증약정'이라 하고, 이 사건 제1신용보증약정과 이 사건 제2신용보증약정을 합쳐 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다)을 각 체결하였고, 같은 날 원고로부터 각 신용보증서를 발급받았다.

2) D는 이 사건 각 신용보증약정에 따른 E의 원고에 대한 채무를 연대보증하였다.

3) E는 원고로부터 발급받은 위 각 신용보증서를 제출하고 F으로부터 175,000,000원을, G으로부터 80,000,000원을 각 대출받았다.

나. D와 피고들의 부동산 매매계약 체결

1) 별지 목록 기재 제1부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 하고, 별지 목록 순번에 따라 '이 사건 제○부동산'이라 한다)에 관하여, D는 2020. 7. 10. 피고 주식회사 A(이하 '피고 A'이라 한다)과 사이에 매매대금을 420,000,000원으로 하는 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 하고, 별지 목록 순번에 따른 부동산의 매매계약과 관련하여 '이 사건 제○매매계약'이라 하며, 이 사건 제1 내지 제5매매계약을 합쳐 '이 사건 각 매매계약'이라 한다), 2020. 7. 13. 피고 A에게 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이 사건 제2부동산에 관하여, D는 2020. 7. 10. 피고 A와 사이에 매매대금 280,000,000원으로 하는 이 사건 제2매매계약을 체결하였고, 2020. 7. 13. 피고 A에게 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 이 사건 제3부동산에 관하여, D는 2020. 3. 6. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라고 한다)과 사이에 매매대금 235,000,000원으로 하는 이 사건 제3매매계약을 체결하였고, 2020. 4. 6. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 이 사건 제4부동산에 관하여, D는 2020. 7. 10. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라 한다)와 사이에

매매대금 320,000,000원으로 하는 이 사건 제4매매계약을 체결하였고, 2020. 7. 13. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

5) 이 사건 제5부동산에 관하여, D는 2020. 7. 17. 피고 C와 사이에 매매대금 320,000,000원으로 하는 이 사건 제5매매계약을 체결하였고, 2020. 8. 10. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 보증사고의 발생과 원고의 대위변제

1) E는 2020. 8. 4.부터 F에 대한 위 대출이자의 지급을 연체하였고, 2020. 9. 12.부터 G에 대한 대출원금의 지급을 연체하였다.

2) 원고는 2020. 9. 11. F으로부터, 2020. 10. 6. G으로부터 각 신용보증사고통지를 받았고, 이 사건 제1신용보증약정에 따라 2020. 12. 29. F에 152,393,236원을, 이 사건 제2신용보증약정에 따라 2020. 12. 17. G에 69,134,329원을 각 대위변제하였다.

3) 이와 관련하여 이 사건 제2신용보증약정 제3조 제3항에 따른 위약금 301,800원이 발생하였고, 원고는 E 및 D에 대한 구상권을 보전하기 위한 채권보전비용으로 3,618,279원을 지출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권의 성립

1) 관련 법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 원고와 E는 2017. 3. 31. 이 사건 제1신용보증약정을, 2017. 10. 24. 이 사건 제2신용보증약정을 각 체결하였고, D는 이 사건 각 신용보증약정에 따른 E의 원고에 대한 채무를

연대보증한 사실, 그 후 E가 2020. 8. 4. 이자 지급을, 2020. 9. 12. 원금 지급을 연체하는 등으로 보증사고가 발생한 사실, 원고가 E의 채무를 대위변제하여 D를 상대로 구상금 채권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이미 원고의 D에 대한 구상금 채권의 기초가 되는 법률관계가 이미 발생되어 있었고, 가까운 장래에 이 사건 제1, 2신용보증약정에 따라 원고의 D에 대한 구상금 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 원고가 2020. 12. 29. 및 2021. 12. 17. 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 보증채무를 이행함으로써 그 개연성이 현실화되어 D에 대한 구상금 채권이 성립하였으므로, 원고의 D에 대한 구상금채권은 이 사건 각 매매계약에 관한 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 봄이 타당하다.

나. 사해행위

1) 관련 법리 사해행위에 있어서 채무자의 법률행위가 채권자를 해한다는 것은 채무자의 총재산에 감소를 초래하는 것, 즉 채무자의 재산 처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 의미하고(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결), 채무자가 연속하여 수개의 재산처분행위를 한 경우에는 원칙적으로 각 행위별로 그로 인하여 무자력이 초래되었는지 여부에 따라 사해성 여부를 판단하여야 한다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다15387 판결 참조).

2) D의 이 사건 각 매매계약 당시 채무초과상태 가) 이 사건 제3매매계약 체결 당시 채무초과 여부
(1) 적극재산

갑 제8, 12, 13, 28 내지 32, 35 내지 38, 41 내지 44호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처 사법등기국에 대한 사실조회결과, 이 법원의 주식회사 H 대구경북지사장에 대한 시가감정축탁결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제3매매계약을 체결할 무렵 D의 적극재산과 그 가액은 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다1).

1	대구 동구 I 대 236m ²	516,840,000
2	대구 동구 대 266.4m ²	293,040,000

1	대구 동구 I 대 236m ²	516,840,000
3	대구 동구 K 대 257.5m ²	280,675,000
4	대구 동구 L 대 248.8m ²	319,956,800
5	김천시 M 답 1616m ² 중 9/10 지분	285,062,400
6	김천시 N 답 1904m ² 중 9/10 지분	327,297,600
7	김천시 O 답 1928m ² 중 1/2 지분	183,160,000
8	김천시 P 답 2222m ²	155,540,000
9	김천시 Q 답 1422m ²	99,540,000
10	김천시 R 답 284m ²	19,880,000
11	김천시 S 대 265.7m ²	294,927,000
12	이 사건 제1부동산	88,000,000
13	이 사건 제2부동산	55,000,000
14	이 사건 제3부동산	55,000,000
15	이 사건 제4부동산	70,000,000
16	이 사건 제5부동산	60,000,000
17	김천시 T 잡종지 5162m ² 중 2/10 지분	231,257,600
18	김천시 U 답 2212m ² 중 1/2 지분	252,168,000
19	김천시 V 답 446m ² 중 1/2 지분	9,366,000
20	김천시 W 과수원 2830m ² 중 1/2 지분	66,505,000
21	김천시 X 전 1987m ² 중 1/2 지분	47,688,000
22	김천시 Y 전 2056m ² 중 2/3 지분	185,040,450
23	김천시 Z 전 933m ² 중 2/3 지분	88,324,000

1	대구 동구 I 대 236m ²	516,840,000
24	대구 동구 AA에 있는 AB아파트 AC호	320,000,000
25	대구 동구 AA에 있는 AB아파트 AD호	320,000,000
26	대구 동구 AA에 있는 AB아파트 AE호	282,500,000
27	김천시 AF 대 178m ²	41,296,000
28	김천시 AG 전 460m ²	73,600,000
29	김천시 AH 과수원 1246m ²	133,322,000
30	김천시 AI 전 631m ²	19,561,000
31	김천시 AJ 전 67m ²	15,544,0004) 순번 제31번 기재 부동산은 순번 제27번 기재 부동산에서 분할된 것으로서, 순번 제27번 기재 부동산의 감정가를 기초로 하여 가액을 산정하였다.
합계	5,190,090,850	

(2) 소극재산

(가) 갑 제22, 24, 38호증의 각 기재, 이 법원의 AK에 대한 금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제3매매계약을 체결할 무렵 D의 소극재산 내역은 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다.

1	AL 주식회사	2,834,000
2	AL 주식회사	2,608,000
3	AN저축은행 본점	8,659,000
4	AO카드(통합)	5,000,000
5	AO카드(통합)	4,860,000
6	신용보증기금 본부총괄	221,527,000
7	AP보증보험 본사	200,000,000
8	김천세무서(체납세액 합계)	7,959,880
9	김천세무서(E 관련 D의 2차 납세의무에 따른 체납내역 합계)	588,725,000
10	AQ조합	26,793,000,000
합계	27,835,172,880	

(나) 위 순번 제10번 기재 소극재산 관련 원고 주장에 관한 판단

① 원고 주장의 요지

D는 실질적으로 운영하고 있는 법인이나 가족 또는 친·인척의 명의를 이용하여 AQ조합(이하 'AQ'이라 한다)으로부터 대출(이하 '이 사건 대출'이라 한다)을 받았으므로, 이 사건 대출의 실질 차주는 D이고, 그 외에 다른 대출명의자들은 명목상의 대출명의자에 불과할 뿐이다. 따라서 이 사건 대출 중 D 명의 외에 다른 대출명의자들의 대출은 통정허위표시에 해당하여 무효이므로, 위 순번 제10번 기재 26,793,000,000원의 채무는 D의 소극재산으로 보아야 한다.

② 관련 법리

동일인에 대한 대출액 한도를 제한한 법령이나 금융기관 내부규정의 적용을 회피하기 위하여 실질적인 주채무자가 실제 대출받고자 하는 채무액에 대하여 제3자를 형식상의 주채무자로 내세우고, 금융기관도 이를 양해하여 제3자에 대하여는 채무자로서의 책임을 지우지 않을 의도하에 제3자 명의로 대출관계 서류를 작성받은 경우, 제3자는 형식상의 명의만을 빌려준 자에 불과하고 그 대출계약의 실질적인 당사자는 금융기관과 실질적 주채무자이므로, 제3자 명의로 되어 있는 대출약정은 그 금융기관의 양해하에 그에 따른 채무부담의 의사 없이 형식적으로 이루어진 것에 불과하여 통정허위표시에 해당하는 무효의 법률행위라고 할 것이다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다53013 판결 참조)

③ 판단

위 인정사실과 앞서 든 증거들, 갑 제9, 14, 15, 39호증의 각 기재, 이 법원의 AR단체 경북지역본부 검사국에 대한 금융거래정보제출명령결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 대출 명의자 중 D 외에 다른 대출명의자들은 명목상의 대출명의자에 불과하고, AQ은 명목상 대출명의자들과 사이에 이 사건 대출에 따른 경제적 효과뿐만 아니라 그 법률상의 효과까지 실질 차주인 D에게 귀속시키기로 하고 명의대여자들에게는 채무부담을 지우지 않기로 서로 양해하였다고 봄이 타당하므로, 이 사건 대출 중 D 명의 외에 다른 대출명의자들의 대출은 통정허위표시에 해당하여 무효라고 할 것이다.

㉞ 이 사건 대출의 차주들은 피고 A, 피고 C 등 법인 6곳 또는 D의 배우자 및 친·인척관계에 있는

자들인 7명(D 포함)인데, 위 법인들은 D가 대표이사 또는 사내이사로 있거나 D와 친·인척관계에 있는 자가 대표이사로 있으며 실질적으로 D가 운영하는 회사들이다.

㉞ AR단체 경북지역본부 검사국은 2020. 4. 20.부터 2020. 4. 29.까지 AQ에 대한 감사를 실시하였는데, 감사결과 AQ의 대출 담당 직원은 부동산 투자·개발·임대사업 등을 하는 D가 운영하는 피고 A 등 6개 법인 및 D의 가족(D 본인 포함) 7명에게 대출을 나누어 취급하는 과정에서 동일인 대출한도를 초과하여 대출을 하여서는 아니 된다는 사실을 알고 있었음에도 채무자들의 대출금 서류를 직원 본인이 직접 징구하고 대출을 실행한 후 담당자에게 지시하여 도장을 날인하게 하는 방법으로 동일인 대출한도를 초과하여 대출하였다는 사실이 밝혀졌고, 그 대출잔액은 2020. 2. 18. 기준 26,793,000,000원이다.

㉟ 이 사건 대출은 D의 신용과 D가 소유한 부동산 등을 담보로 이루어진 것으로 보이고, 이 사건 대출로 인한 돈은 D가 부동산 투자·개발·임대사업 등을 위해 사용한 것으로 보이며, AQ의 직원이 이 사건 대출 당시 D를 제외한 차주들의 신용을 조사했다고 볼 만한 증거도 없다.

㊱ 이 사건 대출금의 이자 역시 D가 납부하여 왔던 것으로 보이고 그 외에 차주들이 납입한 적은 없는 것으로 보이며, D가 부동산 경기 및 부동산 시세하락 등을 이유로 대출금 이자 납입 등을 원활하게 조달할 수 없게 되자 AQ의 양해 하에 계속하여 명의대여를 통한 대출을 받은 것으로 보인다.

나) 이 사건 제1, 2, 4, 5 부동산에 관한 각 매매계약 당시 채무초과 여부

(1) 적극재산

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1, 2, 4, 5부동산에 관한 각 매매계약을 체결할 무렵 D의 적극재산과 그 가액은 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다5).

1	대구 동구 I 대 236m ²	516,840,000
2	대구 동구 대 266.4m ²	293,040,000
3	대구 동구 K 대 257.5m ²	280,675,000
4	대구 동구 L 대 248.8m ²	319,956,800
5	김천시 M 답 1616m ² 중 9/10 지분	285,062,400

1	대구 동구 I 대 236m ²	516,840,000
6	김천시 N 답 1904m ² 중 9/10 지분	327,297,600
7	김천시 O 답 1928m ² 중 1/2 지분	183,160,000
8	김천시 P 답 2222m ²	155,540,000
9	김천시 Q 답 1422m ²	99,540,000
10	김천시 R 답 284m ²	19,880,000
11	김천시 S 대 265.7m ²	294,927,000
12	이 사건 제1부동산	88,000,000
13	이 사건 제2부동산	55,000,000
14	이 사건 제4부동산	65,000,000
15	이 사건 제5부동산	55,000,000
16	대구 동구 AA에 있는 AB아파트 AC호	315,000,000
17	대구 동구 AA에 있는 AB아파트 AD호	315,000,000
18	대구 동구 AA에 있는 AB아파트 AE호	282,500,000
19	김천시 AF 대 178m ²	41,296,000
20	김천시 AG 전 460m ²	73,600,000
21	김천시 AH 과수원 1246m ²	133,322,000
22	김천시 AI 전 631m ²	19,561,000
23	김천시 AJ 대 67m ²	15,544,0008) 순번 제23번 기재 부동산은 순번 제19번 기재 부동산에서 분할된 것으로서, 순번 제19번 기재 부동산의 감정가를 기초로 하여 가액을 산정하였다.
합계	4,234,741,800	

(2) 소극재산

갑 제22, 24, 38호증의 각 기재, 이 법원의 AK에 대한 금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 제1, 2, 4, 5부동산에 관한 각 매매계약을 체결할 무렵 D의 소극재산 내역은 아래 표 기재와 같은 사실이 인정되고, 아래 순번 제10번 기재 소극재산은 앞에서 인정한 바와 같은 이유로 아래 금액으로 인정하였다.

1	AL 주식회사	2,834,000
2	AL 주식회사	2,608,000
3	AN저축은행 본점	8,659,000
4	AO카드(통합)	5,000,000
5	AO카드 (통합)	4,860,000
6	신용보증기금 본부총괄	221,527,000
7	AP보증보험 본사	200,000,000
8	김천세무서(체납세액 합계)	12,328,320
9	김천세무서(E 관련 D의 2차 납세의무에 따른 체납내역 합계)	588,725,000
10	AQ조합	26,843,000,000
합계	27,889,541,320	

다) 소결론

따라서 D가 이미 채무초과 상태에서 피고들과 이 사건 각 매매계약을 체결한 행위는 원고를 포함한 다른 채권자의 공동담보를 감소시키는 결과를 초래하였으므로 사해행위에 해당한다.

다. 사해의사 및 수익자의 악의

1) 관련 법리 채무가 재산을 초과하는 상태에 있는 채무자가 특정 채권자만 우선적으로 채권의 만족을 얻도록 할 의도로 채무자 소유의 부동산을 그 채권자에게 매도하면서 그 채권자와 사이에서 매매대금채권과 그 채권자의 기존 채권을 대등액에서 상계하고 나머지 매매대금만 지급받기로 약정하였다면, 비록 매매가격이 시가에 상당한 가격이라고 할지라도, 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한,

채무자의 매도행위는 다른 채권자에 대하여 사해행위가 된다. 사해행위 취소소송에서 수익자 또는 전득자의 악의는 추정되므로, 그와 같은 경우에 수익자인 그 채권자가 채무자의 매도행위로 인하여 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못하였다는 점에 대한 증명책임은 수익자인 그 채권자에게 있다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다200554 판결 참조).

2) 구체적 판단 을 제1 내지 5호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 제1, 2, 4, 5매매계약서에 '계약금은 전세 보증금으로 대체하고, 잔금은 D가 대여받은 대표이사 가지급금으로 대체한다'는 취지로 기재되어 있는 사실, 피고 B은 2020. 3. 6. D로부터 이 사건 제3부동산을 235,000,000원에 매수하면서, 계약금 500만 원은 계약과 동시에, 중도금 220,000,000원은 2020. 3. 16.에, 잔금 10,000,000원은 2020. 4. 1.에 각 지급하기로 하는 매매계약을 체결하고, 2020. 3. 6. D 명의 계좌로 500만 원을, 2020. 4. 8.에 1천만 원을 각 이체한 사실을 인정할 수 있다.

앞서 본 법리 및 위 사실관계에 의하면, D가 이미 채무초과 상태에서 이 사건 제1 내지 5부동산을 피고들에게 매도 또는 기존 채권에 대한 대물변제 명목으로 양도한 것은 일반 채권자들의 공동담보를 해하는 것으로서 사해행위에 해당하고, 이에 대한 피고들의 악의는 추정된다.

라. 피고들의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고들의 항변 요지 피고들은 D에 대한 가지급금 채권을 회수하기 위하여 정상적으로 이 사건 각 매매계약을 체결한 것이고, 이 사건 각 매매계약으로 인하여 원고를 포함한 채권자들을 해한다는 사실을 알지 못하였다고 주장한다.

2) 구체적 판단 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① D는 피고 A의 대표이사이자, 피고 C의 사내이사이고 피고 B의 대표이사인 AS의 오빠로서 피고들과 상당히 밀접한 관계에 있는 점, ② 피고들이 제출한 증거만으로는 D에게 지급한 금원의 일시나 내역 등 소위 가지급금의 존재 여부를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 점, ③ 이 사건 변론 종결일을 기준으로 이 사건 각 부동산의 임대차계약의 존속기간이 만료된 것으로 보이나, 피고들이 이 사건 각 부동산의 임대인으로서 임차인에게 임대차보증금을 반환하였다거나, 임대차계약을 갱신하였다는 등 임대인의 지위를 승계하였다는 점을 인정하기 부족한 점 등에 비추어 보면, 위에서 본 사정들만으로는 피고들의 사해의사에 대한 악의의 추정이 반복되었다고 보기

부족하다.

마. 원상회복 의무

따라서 원고의 채권자취소권 행사에 따라 D와 피고들 사이에 체결된 이 사건 각 매매계약은 사해행위에 해당하므로 각 취소되어야 하고, 그 원상회복으로서 ① 이 사건 제1부동산에 관하여, D와 피고 A 사이에 체결된 이 사건 제1매매계약을 취소하고, 피고 A은 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 7. 13. 접수 제111502호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 하며, ② 이 사건 제2부동산에 관하여, D와 피고 A 사이에 체결된 이 사건 제2매매계약을 취소하고, 피고 A은 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 7. 13. 접수 제111507호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 하며, ③ 이 사건 제3부동산에 관하여, D와 피고 B 사이에 체결된 이 사건 제3매매계약을 취소하고, 피고 B은 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 4. 6. 접수 제57980호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 하며, ④ 이 사건 제4부동산에 관하여, D와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 제4매매계약을 취소하고, 피고 C는 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 7. 13. 접수 제111506호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 하며, ⑤ 이 사건 제5부동산에 관하여, D와 피고 C 사이에 체결된 이 사건 제5매매계약을 취소하고, 피고 C는 D에게 대구지방법원 등기국 2020. 8. 10. 접수 제127946호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 각 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사성경희

판사정소영

판사민경준

별지

1) 순번 제1번 기재 부동산은 2021. 1. 12. 기준 감정가를, 순번 제2 내지 7, 17, 18, 22, 23, 30번

기재의 각 부동산은 2020. 7. 10. 기준 감정가를, 순번 제8 내지 10번 기재의 각 부동산은 2021. 1. 8. 기준 감정가를, 순번 제11번 기재의 부동산은 2021. 6. 18. 기준 감정가를, 순번 제19번 내지 21번 기재의 각 부동산은 2021. 12. 15. 기준 감정가를, 순번 제27 내지 29번 기재의 각 부동산은 2021. 8. 9. 기준 감정가를 각 근거로 하여 산정된 가액이나, 그 시기의 근접성 등에 비추어 이 사건 제3매매계약 체결 당시에도 위 감정가와 동일한 가액인 것으로 추인된다.

2) 적극재산 가액 산정 시 각 부동산에 근저당권 또는 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 각 부동산이 담보하고 있는 피담보채무액을 적극재산의 가액에서 공제하여야 하나, 이를 공제하지 않더라도 아래와 같이 D의 소극재산 합계액이 적극재산 합계액을 초과함이 명백하므로, 위 각 부동산에 근저당권 또는 공동근저당권이 설정되어 있더라도, 해당 부동산이 담보하고 있는 피담보채무액을 공제하지 않고 가액을 산정하였다.

3) 순번 제12 내지 16, 24 내지 26번 기재 각 부동산은 2020. 3. 기준 위 부동산과 같은 단지에 위치한 같은 면적 아파트의 AM 부동산 매물 시세 일반평균가를 기준으로 산정하였다.

4) 순번 제31번 기재 부동산은 순번 제27번 기재 부동산에서 분할된 것으로서, 순번 제27번 기재 부동산의 감정가를 기초로 하여 가액을 산정하였다.

5) 순번 제1번 기재의 부동산은 2021. 1. 12. 기준 감정가를, 순번 제2 내지 7번 기재의 각 부동산은 2020. 7. 10. 기준 감정가를, 순번 제8 내지 10번 기재의 각 부동산은 2021. 1. 8. 기준 감정가를, 순번 제11번 기재의 부동산은 2021. 6. 18. 기준 감정가를 각 근거로 하여 산정된 가액이나, 그 시기의 근접성 등에 비추어 이 사건 제1, 2, 4, 5매매계약 체결 당시에도 위 감정가와 동일한 가액인 것으로 추인된다.

6) 적극재산 가액 산정 시 각 부동산에 근저당권 또는 공동근저당권이 설정되어 있는 경우 각 부동산이 담보하고 있는 피담보채무액을 적극재산의 가액에서 공제하여야 하나, 이를 공제하지 않더라도 아래와 같이 D의 소극재산 합계액이 적극재산 합계액을 초과함이 명백하므로, 위 각 부동산에 근저당권 또는 공동근저당권이 설정되어 있더라도, 해당 부동산이 담보하고 있는 피담보채무액을 공제하지 않고 가액을 산정하였다.

7) 순번 제12 내지 15번 기재 각 부동산은 2020. 7. 기준 위 부동산과 같은 단지에 위치한 같은 면적

아파트의 AM 부동산 매물 시세 일반평균가를 기준으로 산정하였다.

8) 순번 제23번 기재 부동산은 순번 제19번 기재 부동산에서 분할된 것으로서, 순번 제19번 기재 부동산의 감정가를 기초로 하여 가액을 산정하였다.