

서울중앙지방법원 2016. 10. 28 선고 2015가합580942 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2018. 2. 1 선고 2016나2084956 판결

서울중앙지방법원 2016. 10. 28 선고 2015가합580942 판결

전문

원고기술신용보증기금

피고1. 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

14. N

변론 종결 2016. 10. 7.

판결 선고 2016. 10. 28.

주 문

1. 피고 A은 원고에게 1,814,262,716원 및 그중 271,072,602원에 대하여 2015. 11. 27.부터, 1,540,697,614원에 대하여 2015. 11. 30.부터 각 2016. 1. 8.까지는 연 12%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 A과 피고 B 사이에 2015. 9. 1. 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 830,130,360원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 B은 원고에게 830,130,360원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 가. 피고 A과 피고 C, D 사이에 2015. 9. 25. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 285,200,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 C, D은 원고에게 각 142,600,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 가. 1) 피고 A과 피고 E 사이에 별지 목록 제4항 기재 부동산 중 36분의 16 지분에 관하여, 피고 A과 피고 F 사이에 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여, 피고 A과 피고 G 사이에 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여 각 2015. 9. 22. 체결된 매매계약을 취소한다.

2) 피고 A에게, 피고 E은 위 부동산 중 36분의 16 지분에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 10. 1. 접수 제88322호로 마친 소유권이전등기의, 피고 F은 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여 같은 등기소 2015. 10. 1. 접수 제88323호로 마친 소유권이전등기의, 피고 G은 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여 같은 등기소 2015. 10. 1. 접수 제88324호로 마친 소유권이전등기의, 각 말소등기절차를 이행하라.

나. 1) 피고 A과 피고 E 사이에 별지 목록 제9항 기재 부동산 중 1725분의 767.59 지분에 관하여,

피고 A과 피고 F 사이에 위 부동산 중 1725분의 512.07 지분에 관하여, 피고 A과 피고 G 사이에 위 부동산 중 1725분의 445.34 지분에 관하여 각 2015. 9. 22. 체결된 매매계약을 각각 91,416,632원, 60,985,310원, 53,038,058원의 한도 내에서 취소한다.

2) 원고에게, 피고 E은 91,416,632원, 피고 F은 60,985,310원, 피고 G은 53,038,058원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

5. 가. 피고 A과 피고 I 사이에 2015. 8. 28. 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 취소한다.

나. 피고 I는 피고 A에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 9. 2. 접수 제79678호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

6. 가. 피고 A과 피고 L, M 사이에 2015. 9. 22. 별지 목록 제10항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 195,800,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 L, M는 원고에게 각 97,900,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

7. 가. 피고 A과 피고 N 사이에 2015. 9. 24. 별지 목록 제11항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 227,325,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고 N은 원고에게 227,325,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

8. 원고의 피고 H, J, K에 대한 각 청구 및 피고 B에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

9. 소송비용 중 원고와 피고 A, C, D, E, F, G, I, L, M, N 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분 중 4%는 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담하며, 원고와 피고 H, J, K 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

10. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[피고 A에 대하여]

주문 제1항과 같다.

[피고 B]

피고 A과 피고 B 사이에 2015. 9. 1. 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 862,596,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 B은 원고에게 862,596,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[피고 C, D]

주문 제3항과 같다.

[피고 E, F, G]

주문 제4항과 같다.

[피고 H]

피고 A과 피고 H 사이에 2015. 9. 25. 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 H은 피고 A에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 10. 1. 접수 제88329호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

[피고 I]

주문 제5항과 같다.

[피고 J]

피고 A과 피고 J 사이에 2015. 7. 13. 별지 목록 제7항 기재 부동산에 관하여 체결된 증여계약을 취소한다. 피고 J은 피고 A에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 9. 1. 접수 제79108호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

[피고 K]

피고 A과 피고 K 사이에 2015. 7. 13. 별지 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 체결된 증여계약을 취소한다. 피고 K은 피고 A에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 9. 1. 접수 제79109호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

[피고 L, M]

주문 제6항과 같다.

[피고 N]

주문 제7항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결

1) 원고는 ○ 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에, 소외 회사가 중소기업은행, 중소기업진흥공단, 주식회사 국민은행(이하 '주식회사'는 생략한다)으로부터 자금대출을 받음에 있어 그 대출원리금 상환채무의 지급담보를 위하여 아래 표와 같이 신용보증약정(이하 '이 사건 각 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, 이에 따라 같은 날 위 각 은행에 신용보증서를 발행하였다. 피고 회사는 이를 담보로 위 각 은행으로부터 아래 표와 같이 대출을 받았다(이하 '이 사건 각 대출'이라 한다).

2011. 8. 5.	P (1차 보증)	270,000,000원 (보증비율 90%)	2012. 8. 3. (이후 2016. 7. 29.로 최종 변경됨)	중소기업은행 300,000,000원 2011. 8. 10.
2012. 10. 9.	Q (2차 보증)	500,000,000원 (보증비율 100%)	2017. 10. 9.	중소기업진흥공단 500,000,000원 2012. 10. 11.
2013. 6. 25.	R (3차 보증)	900,000,000원 (보증비율 90%)	2014. 6. 25. (이후 2016. 6. 24.로 최종 변경됨)	중소기업은행 1,000,000,000원 2013. 6. 26.
2014. 12. 29.	S (4차 보증)	270,000,000원 (보증비율 90%)	2015. 12. 29.	국민은행 300,000,000원 2014. 12. 30.

2) 이 사건 각 신용보증약정에 의하면, 원고가 신용보증약정에 따른 보증채무를 이행하는 경우에 주채무자 및 연대보증인은 원고에게 ① 원고가 그 이행을 위하여 지급한 대위변제금액 및 이에 대한

이행일부터 상환일까지 원고 소정의 지연손해금율에 의한 지연손해금, ② 보증채무이행에 든 비용, 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전·이전·행사에 든 비용 및 이에 대한 이행일부터 상환일까지 원고 소정의 지연손해금율에 의한 지연손해금, ③ 미납한 보증료, 연체보증료 등을 상환하기로 약정하였다.

3) 원고가 정한 지연손해금율은 2012. 12. 1.부터 현재까지 연 12%이다.

4) 피고 A은 소외 회사의 원고에 대한 이 사건 각 신용보증약정상 모든 채무를 연대보증하였다.

나. 원고의 대위변제

소외 회사의 자금사정 악화로 인하여, 2015. 9. 30. 중소기업은행에 대한 대출금에 관하여, 2015. 10. 12. 중소기업진흥공단에 대한 대출금에 관하여, 2015. 10. 15. 국민은행에 대한 대출금에 관하여 각 기한의 이익을 상실하여 보증사고가 발생하였고, 원고는 이 사건 각 신용보증약정에 기하여 2015. 11. 27. 국민은행에 4차 보증과 관련하여 271,072,602원, 2015. 11. 30. 중소기업은행에 1, 3차 각 보증과 관련하여 1,176,304,028원, 2015. 11. 30. 중소기업진흥공단에 2차 보증과 관련하여 364,393,586원을 각 변제하였다. 한편, 이 사건 각 신용보증약정에 따른 미수추가보증료가 2차 보증에 관하여 901,700원이 발생하였고, 법적절차비용 중 미수금 1,590,800원이 발생하였다.

다. 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 소유권이전등기 등

1) 피고 B 피고 A은 2015. 9. 10. 피고 B에게 본인 명의의 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 1, 2 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 9. 1.자 매매계약(이하 '이 사건 1 매매계약'이라 한다)을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 C, D 피고 A은 2015. 9. 25. 피고 C, D에게 본인 명의의 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 '이 사건 3 부동산'이라 한다) 중 각 2분의 1 지분에 관하여 2015. 9. 25.자 매매계약(이하 '이 사건 2 매매계약'이라 한다)을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 피고 E, F, G 가) 피고 A은 2015. 10. 1. 본인 명의의 별지 목록 제4항 기재 부동산(이하 '이 사건 4 부동산'이라 한다) 중, 피고 E에게 36분의 16 지분에 관하여, 피고 F에게 36분의 10 지분에 관하여, 피고 G에게 36분의 10 지분에 관하여 각 2015. 9. 22.자 매매계약(이하 '이 사건 3

매매계약'이라 한다)을 원인으로 주문 제4의 가항 기재 각 소유권이전등기를(이하 '이 사건 1 내지 3각 소유권이전등기'라 한다) 마쳐주었다.

나) 피고 A은 2015. 10. 1. 본인 명의의 별지 목록 제9항 기재 부동산(이하 '이 사건 9 부동산'이라 한다) 중, 피고 E에게 1725분의 767.59 지분에 관하여, 피고 F에게 1725분의 512.07 지분에 관하여, 피고 G에게 1725분의 445.34 지분에 관하여 각 2015. 9. 22.자 매매계약(이하 '이 사건 4 매매계약'이라 한다)을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 피고 H 피고 A은 2015. 10. 1. 피고 H에게 본인 명의의 별지 목록 제5항 기재 부동산(이하 '이 사건 5 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 9. 25.자 매매계약(이하 '이 사건 5 매매계약'이라 한다)을 원인으로 피고 H에 대한 청구취지 기재 소유권이전등기를(이하 '이 사건 4 소유권이전등기'라 한다) 마쳐주었다.

5) 피고 I 피고 A은 2015. 9. 2. 피고 I에게 본인 명의의 별지 목록 제6항 기재 부동산(이하 '이 사건 6 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 8. 28.자 매매계약(이하 '이 사건 6 매매계약'이라 한다)을 원인으로 주문 제5항 기재 소유권이전등기를(이하 '이 사건 5 소유권이전등기'라 한다) 마쳐주었다.

6) 피고 J 피고 A은 2015. 9. 1. 피고 J에게 본인 명의의 별지 목록 제7항 기재 부동산(이하 '이 사건 7 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 7. 13.자 증여계약(이하 '이 사건 1 증여계약'이라 한다)을 원인으로 피고 J에 대한 청구취지 기재 소유권이전등기를(이하 '이 사건 6 소유권이전등기'라 한다) 마쳐주었다.

7) 피고 K 피고 A은 2015. 9. 1. 피고 K에게 본인 명의의 별지 목록 제8항 기재 부동산(이하 '이 사건 8 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 7. 13.자 증여계약(이하 '이 사건 2 증여계약'이라 한다)을 원인으로 피고 K에 대한 청구취지 기재 소유권이전등기를(이하 '이 사건 7 소유권이전등기'라 한다) 마쳐주었다.

8) 피고 L, M 피고 A은 2015. 10. 1. 피고 L, M에게 본인 명의의 별지 목록 제10항 기재 부동산(이하 '이 사건 10 부동산'이라 한다) 중 각 2분의 1 지분에 관하여 2015. 9. 22.자 매매계약(이하 '이 사건 7 매매계약'이라 한다)을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

9) 피고 N 피고 A은 2015. 9. 25. 피고 N에게 본인 명의의 별지 목록 제11항 기재 부동산(이하 '이

사건 11 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 9. 24.자 매매계약(이하 '이 사건 8 매매계약'이라 한다)을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거]

○ 피고 A: 자백간주(민사소송법 제150조 제1, 3항)

○ 나머지 피고들: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 원고에게 구상금 1,814,262,716원(=총 대위변제금 1,811,770,216원 + 추가보증료 901,700원 + 법적절차비용 1,590,800원) 및 그중 4차 보증 대위변제금 271,072,602원에 대하여 대위변제일인 2015. 11. 27.부터, 1 내지 3차 각 보증 대위변제금 1,540,697,614원에 대하여 위 2015. 11. 30.부터 각 피고 A에 대한 이 사건 소장부분 송달일인 2016. 1. 8.까지는 약정 지연손해금율인 연 12%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B, C, D, E, F, G, I, L, M, N에 대한 청구

가. 피보전채권의 존재

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 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 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 1996. 2. 9. 선고 95다14503 판결 등 참조).

2) 살피건대, 이 사건 각 매매계약 당시 원고의 피고 A에 대한 구상채권이 발생하지 않았지만, 이미 이 사건 각 신용보증약정이 체결되어 있었고, 위 각 매매계약체결일로부터 불과 약 5일 내지 1개월 후인 2015. 9. 30. 신용보증사고가 발생하였으며, 이에 원고가 2015. 11. 27. 국민은행에 신용보증 대상 대출원리금을 대위변제한 점에 비추어 보면, 이 사건 각 매매계약 당시 가까운 장래에 원고의 피고 A에 대한 구상채권이 발생하리라는 고도의 개연성이 있었고, 실제로 그 개연성이 현실화되어

구상채권이 발생하였으므로, 원고의 피고 A에 대한 구상채권은 이 사건 각 매매계약의 취소를 구할 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리 채무자가 그의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 이 경우에 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1997. 5. 9. 선고 96다2606,2613 판결, 2005. 7. 22. 선고 2004다43909 판결 등 참조).

2) 피고 A의 채무초과 여부 앞서 든 각 증거, 갑 제12, 14 내지 16호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 T의 시가감정결과, 이 법원의 반월농업협동조합, 국민은행, 중소기업은행, 중소기업진흥공단에 대한 각 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 1 내지 4, 6 내지 8 각 매매계약 체결 당시 피고 회사의 적극재산, 소극재산 내역은 아래와 같으므로, 피고 A은 위 각 매매계약 체결 당시 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었다고 봄이 상당하다.

가) 적극재산

이 사건 1	622,080,000 409,314,360	2015. 7. 27. 접수 제67836호1) 채권최고액 240,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행	240,000,0002) 채권최고액 기준	791,394,360
이 사건 2				
이 사건 3	990,380,000	2015. 5. 12. 접수 제43911호3) 채권최고액 576,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행	576,000,0004) 채권최고액 기준	414,380,000
이 사건 4	4,852,8005) =개별공시지가 134,800원 × 36m ²	-	-	4,852,800
이 사건 5	292,400,0006) 거래가액 기준	-	-	292,400,000
이 사건 6	145,333,3337) =거래가액 436,000,000원 × 511/1533(원 미만 버림, 이하 같다)	2012. 2. 13. 접수 제8351호8) 채권최고액 240,000,000원, 채무자 W 영농조합법인, 근저당권자 농업협동조합중앙회	80,000,0009) =채권최고액 기준 240,000,000원 × 511/1533	65,333,333

이 사건 1	622,080,000 409,314,360	2015. 7. 27. 접수 제67836호1) 채권최고액 240,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행	240,000,0002) 채권최고액 기준	791,394,360
이 사건 9	525,972,000	2012. 12. 31. 접수 제85158호10) 채권최고액 390,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 반월농업협동조합	300,000,000	225,972,000
이 사건 10	397,801,000	2014. 11. 13. 접수 제92265호11) 채권최고액 204,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행	190,894,720	206,906,280
이 사건 11	228,840,500	-	-	228,840,500
김포시 U 도로 294m ² 중 1/2지분 등12) ① 김포시 X 공장용지 2,071m ² , ② Y 도로 182m ² , ③ Z 공장용지 9m ² , ④ 위 ①③ 토지 지상 공장 가동 및 라동, ⑤ 위 ①③ 토지 지상 공장 나동, ⑥ 위 ①③ 토지 지상 공장 다동	860,000,000	① 2014. 4. 29. 접수 제33996호13) 채권최고액 360,000,000원, 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행② 2014. 6. 27. 접수 제53399호14) 채권최고액 360,000,000원, 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행③ 2015. 3. 10. 접수 제20428호15) 채권최고액 120,000,000원, 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행	840,000,00016) 채권최고액 기준	20,000,000
V아파트 301동 1301호 중 1/2지분	340,000,00017) =거래가액 기준 680,000,000원 × 1/2	① 2006. 2. 17. 접수 제11490호18) 채권최고액 507,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행② 2014. 10. 10. 접수 제76066호19) 채권최고액 116,400,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행	311,700,00020) = 채권최고액 623,400,000원(=507,000,000원 + 116,400,000원) × 1/2	28,300,000
합계	2,278,379,273			

나) 소극재산

1	이 사건 구상금채무	원고	1,814,262,716원
2	보증채무	중소기업은행	612,000,000원
3	주채무 및 보증채무	국민은행	1,275,497,135원

1	이 사건 구상금채무	원고	1,814,262,716원
4	보증채무	중소기업진흥공단	263,720,000원(21) 2015. 9. 25. 기준 원금잔액
합계	3,965,479,851원		

다) 사해행위의 성립

앞서 본 법리에 따라 이 사건을 살피건대, 피고 A은 채무초과상태에서 2015. 8. 28.부터 같은 해 9. 25.까지, 이 사건 1, 2 각 부동산에 관하여 피고 B과 이 사건 1 매매계약을, 이 사건 3 부동산에 관하여 피고 C, D과 이 사건 2 매매계약을, 이 사건 4, 9 각 부동산에 관하여 피고 E, F, G과 이 사건 3, 4 각 매매계약을, 이 사건 6 부동산에 관하여 피고 I와 이 사건 6 매매계약을, 이 사건 10 부동산에 관하여 피고 L, M와 이 사건 7 매매계약을, 이 사건 11 부동산에 관하여 피고 N과 이 사건 8 매매계약을 각 체결함으로써 채권자의 공동담보의 부족을 초래하거나 이미 발생한 공동담보의 부족을 악화시켰다고 할 것이므로, 위 각 매매계약은 모두 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 A은 그로 인하여 일반채권자를 해하게 되리라는 것을 인식하였다고 봄이 상당하며, 수익자인 피고 B, C, D, E, F, G, I, L, M, N의 악의는 추정된다.

다. 피고 B, C, D, E, F, G, I, L, M, N의 선의 여부

피고 B, C, D, E, F, G, I, L, M, N은 피고 A의 각 처분행위 당시 피고 A이 채무초과상태에 있었다는 사실을 전혀 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

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 등 참조).

이 사건으로 돌아와 살피건대, 앞서 든 각 증거, 갑 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 이 사건 1 내지 4, 6 내지 8 각 매매계약의 체결 경위 및 내용

등에 비추어 볼 때, 피고 B, C, D, E, F, G, I, L, M, N이 제출한 증거들만으로는 수익자인 위 피고들의 악의 추정을 뒤집고 선의라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 위 피고들의 위 주장은 이유 없다.

① 피고 B

㉠ 이 사건 1 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었다.

㉡ 피고 B은 '이 사건 1 매매계약을 체결하기 전까지 피고 A이나 피고 A의 아버지인 AA을 전혀 알지 못했다. 2015. 8. 말경 우연히 들른 당구장에서 AA을 만나 이 사건 1 매매계약을 체결하였다'고 주장하나, 이에 부합하는 듯한 증인 AA의 증언은 증인 AA과 피고 A의 관계, 증언 내용 등에 비추어 볼 때 믿기 어렵고, 달리 위와 같은 매수경위를 뒷받침할 만한 객관적인 증거가 없다.

㉢ 2015. 8. 말경 처음 만난 자와 사이에 공인중개사의 중개 없이 2015. 9. 1. 이 사건 2 부동산 중 3층 주택 부분에 대하여 AA을 계속 거주케하는 것을 매매조건으로 이 사건 1 매매계약을 체결하고, 2015. 9. 10. 바로 소유권이전등기를 경료하였다는 피고 B의 주장은 부동산거래의 통상적인 경험칙에 비추어 볼 때 쉽게 납득하기 어렵고, 이례적인 것으로 보인다.

㉣ 이 사건 1 매매계약 체결 당시 이 사건 1 부동산의 시가는 622,080,000원인 반면, 이 사건 1 매매계약상 위 부동산의 거래가액은 350,000,000원으로 시가에 비해 상당히 낮은 편이다.

㉤ 이 사건 매매대금의 자금출처를 입증할 만한 객관적인 자료가 없다.

② 피고 C, D

㉠ 이 사건 2 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었다.

㉡ 피고 C, D은 '피고 A과 어떠한 친인척 관계도 없었고, 김포시에 사는 지인인 AB을 통하여 이 사건 3부동산이 매물로 나온 것을 알고 이 사건 2 매매계약을 체결하였다'고 주장하나, 이와 같은 매수경위를 뒷받침할 만한 객관적인 증거가 없다.

㉢ 피고 C, D이 주장하는 이 사건 2 매매계약의 이행 경위(2015. 9. 25. 계약금으로 3,000만 원 지급, 2015. 10. 2. 중도금으로 4,500만 원 지급)와 매매계약서(을다 제1호증)에 기재된 계약내용(계약금으로 5,000만 원 지급, 2015. 10. 26. 잔금 6억 원 지급), 거래대금지급조건(을다 제3호증)에 기재된 약정내용(2015. 9. 25. 계약금으로 3,000만 원 지급, 2015. 9. 30. 중도금으로

4,500만 원 지급)이 모두 다르다.

㉠ 아무런 관계도 없는 자와 공인중개사의 중개 없이 2015. 9. 25. 이 사건 2 매매계약을 체결하고, 계약 당일 계약금만을 지급한 상태에서 곧바로 소유권이전등기를 경료하였다는 것도 부동산거래의 통상적인 경험칙에 비추어 볼 때 쉽게 납득하기 어렵고, 이례적인 것으로 보인다.

㉡ 이 사건 매매대금의 자금출처를 입증할 만한 객관적인 자료가 없다.

③ 피고 E, F, G

㉢ 이 사건 3, 4각 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었다. 피고 E, F, G와 피고 A 사이의 위 각 매매계약을 중개하였다는 AC은 공인중개사가 아닌 공인중개사사무소의 직원에 불과할 뿐만 아니라, 위 각 매매계약서에 중개인의 기명날인이 되어 있지도 않다.

㉣ 피고 E, F, G은 '피고 A과 아무런 관계가 없고, 피고 E이 평소 집을 지을 만한 토지를 알아 보다가 AC으로부터 이 사건 4,9 각 부동산을 소개받았는데, 혼자서 집을 짓기에는 너무 면적이 넓어 지인인 AD의 처 피고 F, AD의 동서인 피고 G과 공동으로 이 사건 4,9 각 부동산을 매수하였다'고 주장하나, 이와 같은 매수경위를 뒷받침할 만한 객관적인 증거가 없다.

㉤ 피고 E, F, G이 주장하는 이 사건 3, 4각 매매계약의 이행 경위(이 사건 9 부동산에 설정된 피고 A의 반월농협에 대한 피담보채무 3억 원을 인수하고, 나머지 1억 5,000만 원을 피고 E이 2015. 9. 24. 2,000만 원, 같은 해 10. 1. 4,750만 원, 피고 F이 2015. 9. 24. 4,000만 원, AD이 2015.9.22. 2,000만 원, 같은 달 24. 4,250만 원으로 나누어서 지급)와 매매계약서(을라 제3호증의 1 내지 3)에 기재된 계약내용(피고 E이 계약금으로 1,000만 원 지급, 2015. 9. 24. 잔금 1억 9,250만 원 지급, 피고 F이 계약금으로 1,000만 원 지급, 2015. 9. 24. 잔금 1억 2,500만 원 지급, 피고 G이 계약금으로 1,000만 원 지급, 2015. 9. 24. 잔금 1억 745만 원 지급)이 다르다.

㉥ 아무런 관계도 없는 자와 공인중개사의 중개 없이 2015. 9. 22. 이 사건 3, 4 각 매매계약을 체결한 후, 계약서상의 잔금을 모두 지급하지 아니하고 2015. 10. 1. 소유권이전등기를 경료하였다는 것도 부동산거래의 통상적인 경험칙에 비추어 볼 때 쉽게 납득하기 어렵고, 이례적인 것으로 보인다.

㉦ 이 사건 매매대금의 자금출처를 입증할 만한 객관적인 자료가 없다.

④ 피고 I

㉠ 이 사건 6 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었다.

㉡ 피고 I는 피고 A의 동생인 AE이 대표이사로 있는 W 영농조합법인에서 2011. 8. 30.까지 이사로 재직하였고, 2013년경부터 AE에게 사업자금 명목으로 5억 원 상당을 빌려주는 등의 금전 거래관계가 있었던 자이다.

㉢ 2015. 8. 28. 이 사건 6 매매계약을 체결한 후, 불과 5일만인 2015. 9. 2. 잔금을 지급받지도 않은 채 소유권이전등기를 경료하였다는 것도 부동산거래의 통상적인 경험칙에 비추어 볼 때 쉽게 납득하기 어렵고, 이례적인 것으로 보인다.

㉣ 이 사건 매매대금의 자금출처를 입증할 만한 객관적인 자료가 없다.

⑤ 피고 L, M

㉠ 이 사건 7 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었다.

㉡ 피고 L, M는 '피고 A와 친인척 관계 등 아무런 관계가 없고, 김포시에 살면서 텃밭으로 사용하기 위하여 AC으로부터 이 사건 10 부동산을 소개받아 매수하였다'고 주장하나, 이와 같은 매수경위를 뒷받침할 만한 객관적인 증거가 없다.

㉢ 피고 L, M가 주장하는 이 사건 7 매매계약의 이행 경위(계약금 및 중도금으로 합계 1억 원을 지급하고, 나머지 잔금은 당시 설정된 피고 A의 근저당권을 말소시키면서 실제 피담보채무액과 정산을 하여 지급)와 매매계약서(을다 제13, 14호증)에 기재된 계약내용(계약금으로 2,400만 원 지급, 2015. 9. 24. 잔금 2억 7,850만 원 지급)이 다르다.

㉣ 아무런 관계도 없는 자와 공인중개사의 중개 없이 2015. 9. 22. 이 사건 7 매매계약을 체결한 후, 계약서상의 잔금을 모두 지급하지 아니하고 2015. 10. 1. 소유권이전등기를 경료하였다는 것도 부동산거래의 통상적인 경험칙에 비추어 볼 때 쉽게 납득하기 어렵고, 이례적인 것으로 보인다.

㉤ 이 사건 매매대금의 자금출처를 입증할 만한 객관적인 자료가 없다.

⑥ 피고 N

㉠ 이 사건 8 매매계약은 공인중개사의 중개 없이 체결되었다.

㉡ 피고 N이 이 사건 11 부동산을 매수한 구체적인 경위에 관한 객관적인 증거가 없다.

- ㉔ 2015. 9. 24. 이 사건 8 매매계약이 체결된 후, 그 다음날 바로 소유권이전등기가 경료되었다는 것도 부동산거래의 통상적인 경험칙에 비추어 볼 때 쉽게 납득하기 어렵고, 이례적인 것으로 보인다.
- ㉕ 이 사건 매매대금의 자금출처를 입증할 만한 객관적인 자료가 없다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 피고 B에 대하여 가) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는데, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불가능한 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 등 참조).

이 사건을 보건대, 이 사건 1 매매계약이 취소될 경우 피고 B은 원상회복으로 피고 A에게 이 사건 1, 2 각 부동산에 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 할 것이나, 갑 제13호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 이 사건 1 매매계약 당시 이 사건 1, 2 각 부동산에 관하여 이미 채권최고액 240,000,000원, 근저당권자 국민은행으로 된 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실, 근저당권자 국민은행의 신청으로 2015. 12. 4. 이 사건 1, 2 각 부동산에 관하여 임의경매개시결정등기가 마쳐진 사실이 인정되는바, 이 경우 근저당권자 겸 경매신청채권자인 국민은행은 이 사건 1, 2 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소에 등기상 이해관계 있는 제3자에 해당하여 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 위해서는 국민은행의 승낙이 있어야 한다(부동산등기법 제57조, 부동산등기규칙 제152조 제1항 참조). 그런데, 사해행위취소는 취소소송의 당사자 사이에서 상대적으로 취소의 효력이 있는 것으로 당사자 이외의 제3자는 다른 특별한 사정이 없는 이상 취소로 인하여 그 법률관계에 영향을 받지 않는다고 할 것이므로(대법원 1990. 10. 30. 선고 89다카35421 판결, 2001. 5. 29. 선고 99다9011 판결 등 참조), 원고가 이 사건 1, 2 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 명하는 판결을 받더라도 그 판결의 효력은 국민은행에게 미치지 아니하여 국민은행으로부터 별도의 승낙을 받지 않는 이상 위 말소등기절차의 집행은

불가능하다. 따라서, 이 사건 1, 2 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차이행은 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우에 해당하여 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란하다 할 것이므로, 피고 B로서는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 한다.

나) 이 경우 가액배상액은 원고의 피보전채권액을 한도로 그 부동산의 가액에서 기존에 설정된 근저당권의 피담보채무액(다만, 피담보채무액이 채권최고액을 초과하는 경우에는 채권최고액) 등 사해행위 당시 일반채권자들의 공동담보가 되지 아니하였던 부분을 공제한 잔액의 범위 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하며(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조), 취소채권자로서는 수익자에 대하여 직접 자신에게 금전이나 동산을 지급할 것을 청구할 수 있다 할 것이다(대법원 1999. 8. 24. 선고 99다23468, 23475 판결, 2003. 11. 28. 선고 2003다50061 판결 등 참조).

다) 갑 제15호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결시에 가까운 2015. 12. 16. 당시 이 사건 1, 2 각 부동산의 가액은 1,031,394,360원(=이 사건 1 부동산 622,080,000원 + 이 사건 2 부동산 409,314,360원)인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 현재의 시가도 같은 액수일 것으로 추인된다. 나아가 기존에 설정되어 있던 국민은행의 근저당권의 채권최고액이 240,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 사해행위는

830,130,360원(=1,031,394,360원 - 201,264,000원²²)의 범위에서만 성립한다.

따라서 이 사건 1 매매계약의 취소는 사해행위로서 원고의 피보전채권액인 1,814,262,716원의 한도 내에서 830,130,360원을 한도로 취소되어야 하고, 피고 B은 원고에게 가액배상으로 830,130,360원 및 이에 대하여 사해행위 취소의 효력이 발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 C, D에 대하여 갑 제15호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결시에 가까운 2015. 12. 16. 당시 이 사건 3 부동산의 가액은 990,380,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결일 현재의 시가도 같은 액수일 것으로 추인된다. 나아가 기존에 설정된 국민은행의 근저당권의 채권최고액이 576,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 사해행위는

414,380,000원(=990,380,000원 - 576,000,000원)의 범위에서만 성립한다.

따라서 이 사건 2 매매계약의 취소는 사해행위로서 원고의 피보전채권액인 1,814,262,716원의 한도 내에서 원고가 그 취소를 구하는 285,200,000원을 한도로 취소되어야 하고, 피고 C, D은 원고에게 가액배상으로 각 142,600,000원(=285,200,000원 × 1/2) 및 이에 대하여 사해행위 취소의 효력이 발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고 E, F, G에 대하여 가) 이 사건 4 부동산에 관한 이 사건 3 매매계약

앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 3 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 취소에 따른 원상회복으로서 피고 E, F, G은 피고 A에게 이 사건 1 내지 3각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 이 사건 9 부동산에 관한 이 사건 4 매매계약

(1) 근저당권이 설정되어 있는 부동산을 제3자에게 양도하였으나 양도 후 근저당권의 피담보채무가 변제되어 근저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초부터 일반채권자들의 공동담보를 이루지 아니하던 부분까지 회복시키는 결과가 되어 공평에 반하므로, 이러한 경우 사해행위취소로 인한 원상회복은 원고의 피보전채권액을 한도로 그 부동산의 가액에서 말소된 근저당권의 피담보채무액(다만, 피담보채무액이 채권최고액을 초과하는 경우에는 채권최고액)과 잔존 근저당권의 피담보채무액 등 사해행위 당시 일반채권자들의 공동담보가 되지 아니하였던 부분을 공제한 잔액의 범위 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(앞서 본 대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결 등 참조).

다) 갑 제13호증의 9의 기재, 이 법원의 반월협동조합에 대한 금융거래정보 회신결과에 감정인 T의 시가감정결과에 의하면, 이 사건 4 매매계약 당시 이 사건 9 부동산에 관하여 이미 채권최고액 390,000,000원, 근저당권자 반월농업협동조합으로 된 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실, 이 사건 9 매매계약 및 소유권이전등기 이후 기존에 설정되어 있던 반월농업협동조합의 위 근저당권설정등기가 2015. 10. 30. 해지를 원인으로 말소된 사실, 이 사건 변론종결시에 가까운

2016. 2. 25. 당시 이 사건 9 부동산의 가액은 539,204,000원인 사실이 인정되고, 기존에 설정되어 있던 반월농업협동조합의 근저당권이 말소될 때 실제 피담보채무액이 채권최고액 범위 내인 300,000,000원이었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 사해행위는

239,204,000원(=539,204,000원 - 300,000,000원)의 범위에서만 성립한다.

따라서 이 사건 4 매매계약의 취소는 사해행위로서 원고의 피보전채권액인 1,814,262,716원의 한도 내에서 원고가 그 취소를 구하는 205,440,000원(피고 E 91,416,632원²³) 피고 F 60,985,310원²⁴) 피고 G 53,038,058원²⁵)을 한도로 취소되어야 하고, 원고에게 가액배상으로, 피고 E은 91,416,632원, 피고 F은 60,985,310원, 피고 G은 53,038,058원 및 각 이에 대하여 사해행위 취소의 효력이 발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 피고 I에 대하여 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 6 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 그 취소에 따른 원상회복으로서 피고 I는 피고 A에게 이 사건 5 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

5) 피고 L, M에 대하여 갑 제13호증의 10의 기재, 이 법원의 주식회사 국민은행에 대한 2016. 1. 18.자 금융거래정보 회신결과 및 감정인 T의 시가감정결과에 의하면, 이 사건 7 매매계약 당시 이 사건 10 부동산에 관하여 이미 채권최고액 204,000,000원, 근저당권자 국민은행으로 된 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실, 이 사건 7 매매계약 및 소유권이전등기 이후 기존에 설정되어 있던 국민은행의 위 근저당권설정등기가 2015. 11. 2. 해지를 원인으로 말소된 사실, 이 사건 변론종결시에 가까운 2016. 2. 25. 당시 이 사건 10 부동산의 가액은 401,799,000원인 사실이 인정되고, 기존에 설정되어 있던 국민은행의 근저당권이 말소될 때 변제된 실제 피담보채무액이 채권최고액 범위 내인 190,894,720원인 사실이 인정되므로, 결국 사해행위는 210,904,280원(=401,799,000원 - 190,894,720원)의 범위에서만 성립한다.

따라서 이 사건 7 매매계약의 취소는 사해행위로서 원고의 피보전채권액인 1,814,262,716원의 한도 내에서 취소를 구하는 195,800,000원을 한도로 취소되어야 하고, 피고 L, M는 원고에게 가액배상으로 각 97,900,000원(=195,800,000원 × 1/2) 및 이에 대하여 사해행위 취소의 효력이

발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6) 피고 N에 대하여 가) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 한다. 여기에서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이므로, 사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권 등의 권리를 취득한 경우에는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수도 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

나) 갑 제13호증의 11의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 8 매매계약에 따른 소유권이전등기가 마쳐진 다음 이 사건 11 부동산에 관하여 AG 명의의 채권최고액 150,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있고, 원고가 원상회복의 방법으로 가액배상을 구하고 있는 이상, 그 가액의 배상을 명할 수 있다.

다) 감정인 T의 시가감정결과에 의하면, 이 사건 변론종결시에 가까운 2016. 2. 25. 당시 이 사건 11 부동산의 가액은 228,840,500원인 사실이 인정된다. 따라서, 이 사건 8 매매계약의 취소는 사해행위로서 원고의 피보전채권액인 1,814,262,716원의 한도 내에서 원고가 그 취소를 구하는 227,325,000원을 한도로 취소되어야 하고, 피고 N은 원고에게 가액배상으로 227,325,000원 및 이에 대하여 사해행위 취소의 효력이 발생하는 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 H에 대한 청구

가. 당사자의 주장

원고는 이 사건 5 매매계약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서 그 취소와 소유권이전등기의 말소를 구하고 있고, 이에 대하여 피고 H은 정상적인 매매계약을 통하여 이 사건 5 부동산을 매수하였으므로,

이 사건 5 매매계약은 사해행위에 해당하지 않고, 피고 H은 선의의 수익자라고 주장한다.

나. 피보전채권

이 부분에 설시할 이유는, 앞서 본 3.의 가.항 부분 기재와 같다.

다. 사해행위 및 사해의사

피고 A은 채무초과 상태에서 피고 H과 이 사건 5 부동산에 관하여 매매계약을 체결하고 피고 H에게 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 채권자의 공동담보의 부족을 초래하거나 이미 발생한 공동담보의 부족을 악화시켰다고 할 것이므로, 위 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 피고 A은 그로 인하여 일반채권자를 해하게 되리라는 것을 인식하였다고 봄이 상당하며, 수익자인 피고 H의 악의는 추정된다.

라. 선의 수익자 주장에 관한 판단

살피건대, 을마 제1 내지 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사정들이 인정된다. 이와 같은 사정들에 의하여 알 수 있는 매매계약의 체결경위, 매매대금 실제 지급여부, 피고 A과 피고 H의 관계 등에 비추어 보면, 피고 H은 피고 A의 일반채권자를 해하게 될 것을 알지 못한 채 피고 A과 이 사건 5 매매계약을 체결하였다고 봄이 상당하다. 따라서 수익자인 피고 H에 대한 악의의 추정은 반복되었고 피고 H은 선의의 수익자라 할 것이므로, 피고 H의 위 주장은 이유 있고, 원고의 피고 H에 대한 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 피고 H은 이 사건 5 매매계약 체결 당시 피고 A과 친인척 관계가 없고, 이 사건 5 매매계약 체결 전에는 전혀 알지 못하는 사이였다.

② 피고 H은, 예전부터 귀촌을 염두에 두고 1,000평 전후의 토지를 매입할 계획을 갖고 매수할 토지를 찾고 있던 중, 2014. 10.경 의정부지방법원의 경매물건(AH)인 남양주시 AI 토지를 낙찰받았다가 매각불허가결정을 받은 적이 있었다. 그 후 같은 목적으로 매수할 토지를 찾고 있던 중 김포시 AJ에 거주하면서 농사를 짓고 있었던 지인 AK을 통하여 이 사건 5 부동산을 소개받았다.

③ 이 사건 5 매매계약 체결 당시 이 사건 5 부동산의 등기부등본상에는 가압류, 근저당권 등 처분제한의 등기가 마쳐져 있지 않았으므로, 피고 H으로서는 위 부동산의 등기부등본의 기재만으로는 피고 A의 자산 상태나 채무 부담 정도를 잘 알기 어려웠을 것으로 보인다.

④ 피고 H은 이 사건 5 매매계약에 따라 피고 A에게, 계약 당일인 2015. 9. 25. 계약금 30,000,000원을, 2015. 9. 30. 잔금 262,400,000원을 실제로 각 지급하였다.

⑤ 이 사건 5 매매계약이 사해행위에 해당함을 알면서도 그 취소의 위험을 부담하면서까지 피고 H이 이 사건 5 부동산을 매수할 만한 특별한 동기나 이유는 없는 것으로 보인다.

5. 피고 J, K에 대한 청구

가. 당사자의 주장

원고는 이 사건 1, 2 각 증여계약이 사해행위에 해당한다고 주장하면서 그 취소와 소유권이전등기의 말소를 구하고 있다. 이에 대하여 피고 J, K은, 이 사건 7 부동산은 대종중인 AL 종중(이하 'AL 종중'이라 한다) 소유의 토지이고, 이 사건 8 부동산은 소종중인 AM종친회(이하 'AM종친회'라 한다) 소유의 토지로서, 종중원인 피고 A에게 각 명의신탁되었다가 위 각 종중의 명의신탁 해지에 따라 이 사건 7부동산에 관하여는 종중원인 피고 J 명의로, 이 사건 8부동산에 관하여는 종중원인 피고 K 명의로 다시 소유권이전등기가 마쳐진 것이므로, 이 사건 1, 2 각 증여계약은 사해행위에 해당하지 않고, 피고 A에게 사해의사가 있었다고 볼 수도 없다고 주장한다.

나. 피보전채권

이 부분에 설시할 이유는, '이 사건 각 매매계약'을 '이 사건 1, 2 각 증여계약'으로 고쳐 쓰는 것을 제외하고는 앞서 본 3.의 가.항 부분 기재와 같다.

다. 사해행위의 성립 여부

1) 부동산의 실제 소유자인 명의신탁자가 명의수탁자로부터 그 등기를 회복하는 중간단계로서 제3자에게 소유권이전등기를 경료해 준 것은 명의수탁자가 명의신탁자에 대한 반환의무의 이행의 방법으로서 사해행위에 해당되지 않는다(대법원 1996. 9. 20. 선고 95다1965 판결 등 참조).

2) 이 사건 7 부동산에 대하여

가) 인정사실

앞서 든 각 증거, 을사 제1 내지 22호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 각 사실이 인정된다.

(1) AL 종중은 김포시 AN에 주소를 두고 AO씨 23세손인 AP을 시조로 하여 분묘수호와 제사 및

상호간의 친목 등을 목적으로 성립된 종중이다.

(2) AL 종중은 농지를 종중 명의로 등기할 수 없었던 관계로 이 사건 7 부동산의 전체 지분에 해당하는 김포시 AQ 전 1,866m²(이하 'AQ 토지'라 한다)에 관하여 1980. 7. 14. 1970. 3. 10.자 매매를 원인으로 당시 종중원들인 망 AR, AS, AT, 망 AU, 피고 A 명의로 각 5분의 1 지분씩 소유권이전등기를 마쳤다. 다만 망 AR 명의의 지분에 관하여는, 망 AR 사망 이후 2000. 6. 30. 2000. 3. 26.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 AV 명의로, 2004. 2. 21. 2003. 12. 29.자 공유지분매매를 원인으로 K 명의로 각 소유권이전등기가 순차로 마쳐졌다. 그리고 망 AU 명의의 지분에 관하여는, 망 AU 사망 이후 2003. 12. 12. 1994. 7. 10.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 AU의 딸인 AW 명의로, 2010. 1. 6. 2009. 12. 22.자 증여를 원인으로 AU의 아들인 AX 명의로 각 소유권이전등기가 순차로 마쳐졌다.

(3) AL 종중은 2014. 10. 27. AQ 토지의 각 5분의 1 지분에 대한 명의수탁자들인 K, AS, AT, AX, 피고 A에게 명의수탁자로서의 제반 경비보조 명목으로 각 100만 원씩 합계 500만 원을 종중 명의의 통장에서 송금해주었다.

(4) 이 사건 7부동산은 원래 김포시 AQ 전 4,301m²(이하 '분할 전 7토지'라 한다)에서 분할된 토지였는데, 2009. 6. 30. 분할 전 7 토지는 ① 김포시 AQ 전 2,563m², ② AY 전 1,695m², ③ AZ 전 43m²로 각 분할되었고, 위 ①항 토지인 김포시 AQ 전 2,563m²는 다시 2015. 3. 4. ④ AQ 전 1,866m²(현재의 AQ 토지), ⑤ BA 전 697m²로 각 분할되었다.

(5) 한편, AL 종중은 김포시 AQ 전 2,563m² 중 697m²에 대하여 2014. 11.경 AL 종중의 총무인 BB이 종중원들(① K, ② AS, ③ AT, ④ AX, ⑤ 피고 A)로부터 위임장 및 각 인감증명서를 받아 위 종중원들을 대리하여 2014. 11. 11. BC와 매매대금을 1억 9,000만 원(계약금 1,000만 원, 잔금 1억 8,000만 원)으로 정하여 매매계약을 체결하였다. AL 종중은 분할 전 7토지에서 분할된 '김포시 AQ 전 2,563m² 중 697m²에 대한 매도대금 중 계약금 1,000만 원을 2014. 11. 17. 매수인인 BC으로부터 수표로 받아 AL 종중 통장으로 직접 입금을 하였고, 잔금 1억 8,000만 원은 2015. 3. 10. BC으로부터 직접 종중 통장으로 송금을 받은 후 BC에게 2015. 3. 13. 그 소유권을 이전해주었다.

(6) 분할 전 7 토지에서 분할된 김포시 AY 전 1,695m²는 2010. 5. 6.부터 2014. 6. 9.까지 사이에 5회에 걸쳐 순차적으로 공공용지의 협의취득을 원인으로 김포시에 소유권이 이전되어 도로가 되었고, 위 토지 보상금은 모두 AL 종중의 수입으로 처리되었다.

(7) 분할 전 7 토지에서 분할된 김포시 AZ 전 43m²는 2010. 1. 6.부터 2015. 3. 4.까지 4회에 걸쳐 순차적으로 공공용지의 협의취득을 원인으로 김포시에 소유권이 이전되어 도로가 되었고, 위 토지 보상금은 모두 AL 종중의 수입으로 처리되었다.

(8) AL 종중은 이 사건 7부동산 및 다수의 부동산을 종중원 명의로 소유하고 있는데, 이 사건 7부동산을 포함한 다수의 부동산에 대하여 2008. 1.부터 현재까지 8년 동안 재산세, 도시계획세, 재산세 등을 직접 AL 종중 명의로 납부하고 있다.

(9) AL 종중은 1980년경부터 AQ 토지를 BD에게 경작을 맡기다가, 2012년경부터는 BD의 동생인 BE에게 경작하게 하고 그 연 임대료(도지세)를 받고 있는데, BE으로부터 2014. 11. 17. 740,000원, 2015. 12. 27. 387,500원을 AL 종중의 통장으로 입금받았다.

(10) AL 종중은 2015. 7. 11. 임원회의를 개최하여 이 사건 7 부동산이 피고 A 명의로 되어 있으나 피고 A은 실제 농사를 짓고 있지 않은 사람인데, 직불제 문제로 농사를 짓고 있는 사람 명의로 그 지분을 이전하기로 하였다. 이에 AL 종중은 피고 A 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이 사건 7 부동산에 대하여 명의신탁을 해지하였고, 2015. 7. 13. 피고 J에게 위 부동산을 증여하는 계약을 체결하고 같은 해 9. 1. 피고 J 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

(11) AL 종중은 피고 J 명의로 김포세무서에 증여재산 및 평가명세서상 '종중 소유 토지로 대표자 명의변경에 따른 단순이전으로 증여 해당 없어 계산 생략함'이라는 내용을 기재한 후 증여세를 0으로 하여 증여세 납부계산서를 제출하였다.

(12) AL 종중은 이 사건 7 부동산을 포함한 AQ 토지에 대한 등기권리증을 계속 보관하면서 관리하고 있다.

나) 판단

이와 같은 사실관계에 AQ 토지의 명의인들 모두 자신들이 AL 종중의 종원으로서 AQ 토지의 각 지분을 종중으로부터 명의신탁 받았다는 사실을 확인한다는 취지의 사실확인서(을사 제21호증의 1

내지 5)를 제출한 점에 비추어 보면, 이 사건 7 부동산은 AL 종중의 소유로서, 피고 A이 이를 위 종중으로부터 명의신탁 받았다가 종중에게 반환하기 위하여 종중원인 피고 J 명의로 소유권이전등기를 마친 것이라 할 것이므로, 이 사건 1 증여계약은 사해행위에 해당하지 않고, 피고 A에게 사해의사가 있었다고도 볼 수 없다.

3) 이 사건 8부동산에 대하여

가) 인정사실

앞서 든 각 증거, 을아 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 각 사실이 인정된다.

- (1) AM종친회는 대종중인 AL 종중에 속하면서도 별도로 AO씨 27세손 BF을 시조로 하여 분묘수호와 제사 및 상호간의 친목을 목적으로 형성된 소종중이다.
- (2) AM종친회는 이 사건 8 부동산 외에 김포시 BG 임야 331㎡를 AM종친회 명의로 소유하고 있다.
- (3) AM종친회는 농지를 종중 명의로 등기할 수 없었던 관계로 이 사건 8 부동산의 전체 지분에 해당하는 김포시 BH 답 1,750㎡(이하 'BH 토지'라 한다)에 관하여 1964. 12. 29. 종중원인 BI 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 그 후 1981. 3. 2. 1981. 2. 24.자 매매를 원인으로 BJ, BK, BL, 피고 A 명의로 각 20분의 4 지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.
- (4) 피고 A, BM, AU, BN은 2003. 2. 1. BH 토지 및 김포시 BO 토지가 AM종친회의 위토임을 확인한다는 취지의 동의서에 서명한 사실이 있다.
- (5) BH 토지는 1995년경부터 BP가 경작을 하고 있고, 위 토지에 관한 세금 또한 AM종친회가 납부하고 있으며, 그 등기권리증도 AM종친회가 관리하고 있다.
- (6) AM종친회는 피고 A 명의로 되어 있던 이 사건 8 부동산을 직불제 문제로 농사를 짓고 있는 사람 명의로 이전하기로 하였다. 이에 AM종친회는 피고 A 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이 사건 8 부동산에 대하여 명의신탁을 해지하였고, 2015. 7. 13. AM종친회 종원인 피고 K에게 증여하는 계약을 체결하고 같은 해 9. 1. 피고 K 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
- (7) AM종친회는 피고 K 명의로 김포세무서에 증여재산 및 평가명세서상 '종중 소유 토지로 대표자 명의변경에 따른 단순이전으로 증여 해당 없어 계산 생략함'으로 기재한 후 증여세를 0으로 하여

증여세 납부계산서를 제출하였다.

나) 판단

이와 같은 사실관계에 BH 토지의 명의인들인 BJ, BK, BL과 BI의 손자인 BM은 자신들이 AM중친회의 종원으로서 BH 토지의 각 지분을 종중으로부터 명의신탁 받았다는 사실을 확인한다는 취지의 사실확인서(을아 제8호증의 1 내지 4)를 제출한 점에 비추어 보면, 이 사건 8 부동산은 AM중친회의 소유로서, 피고 A이 이를 위 종중으로부터 명의신탁 받았다가 종중에게 반환하기 위하여 종중원인 피고 K 명의로 소유권이전등기를 마친 것이라 할 것이므로, 이 사건 2 증여계약은 사해행위에 해당하지 않고, 피고 A에게 사해의사가 있었다고도 볼 수 없다.

4) 소결론 따라서, 이 사건 1, 2 각 증여계약이 사해행위임을 전제로 한 원고의 피고 J, K에 대한 각 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고의 피고 A, C, D, E, F, G, I, L, M, N에 대한 각 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 원고의 피고 H, J, K에 대한 각 청구 및 피고 B에 대한 나머지 청구는 각 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김한성

판사이상률

판사이아영

별지

1) 채권최고액 240,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행

2) 채권최고액 기준

3) 채권최고액 576,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행

4) 채권최고액 기준

5) =개별공시지가 134,800원 × 36m²

6) 거래가액 기준

7) =거래가액 436,000,000원 × 511/1533(원 미만 버림, 이하 같다)

공장 가동 및 라동, ⑤ 위 ①③ 토지 지상 공장 나동, ⑥ 위 ①③ 토지 지상 공장 다동

13) 채권최고액 360,000,000원, 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행

14) 채권최고액 360,000,000원, 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행

15) 채권최고액 120,000,000원, 채무자 소외 회사, 근저당권자 중소기업은행

16) 채권최고액 기준

17) =거래가액 기준 680,000,000원 $\times$ 1/2

18) 채권최고액 507,000,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행

19) 채권최고액 116,400,000원, 채무자 A, 근저당권자 국민은행

20) = 채권최고액 623,400,000원(=507,000,000원 + 116,400,000원) $\times$ 1/2

21) 2015. 9. 25. 기준 원금잔액

22) =채권최고액 240,000,000원 $\times$ 1,031,394,360원/1,229,863,800원(=1,031,394,360원 +
공동담보 김포시 AF 중 1067.72분의 318.06 지분 198,469,440원)

23) =205,440,000원 $\times$ 767.59/1725, 소수점 이하 반올림

24) =205,440,000원 $\times$ 512.07/1725, 원 미만 버림

25) =205,440,000원 $\times$ 445.34/1725, 소수점 이하 반올림