

서울중앙지방법원 2016. 2. 5 선고 2015가합512895 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2016. 9. 2 선고 2016나2018287 판결

서울중앙지방법원 2016. 2. 5 선고 2015가합512895 판결

전문

원고기술신용보증기금

피고1. 주식회사 A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. 주식회사 G

8. 주식회사 H

변론 종결2015. 12. 18.

판결 선고2016. 2. 5.

주문

1. 피고 주식회사 A, B, C, D, E은 연대하여 원고에게 1,555,757,646원 및 그 중

1,547,276,052원에 대하여는 2014. 12. 11.부터 2015. 3. 19.까지는 연 12%의, 그 다음 날부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 C과 피고 F 사이에 별지 목록 1항 기재 부동산에 관하여 2013. 2. 28. 체결된 매매계약을 192,000,000원의 한도 내에서 취소한다. 1) 나. 피고 F은 원고에게 192,000,000원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

3. 가. 피고 C과,

1) 피고 주식회사 G 사이에 별지 목록 2항 기재 부동산 중 4/7 지분에 관하여 2013. 3. 26. 체결된 매매예약을 취소하고,

2) 피고 주식회사 H 사이에 위 부동산 중 3/7 지분에 관하여 2013. 3. 26. 체결된 매매예약을 취소한다.

나. 원고에게,

1) 피고 주식회사 G은 별지 목록 2항 기재 부동산 중 4/7 지분에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2013. 3. 29. 접수 제236100호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 피고 주식회사 H은 별지 목록 2항 기재 부동산 중 3/7 지분에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2013. 3. 29. 접수 제236100호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 원고의 피고 주식회사 A, B, C, D, E에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.

5. 소송비용은 피고들이 부담한다.

6. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 중 2015. 10. 1.부터 연 15%의 비율을 초과하는 지연손해금 지급 청구 부분은

제외하고는 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정의 체결 및 대출의 실행

- 1) 원고는 피고 주식회사 A(이하 'A'이라 한다)과 사이에, 2011. 6. 22. 보증원금 1,598,000,000원, 보증기한 2012. 6. 21.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 신용보증약정'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고 A의 대표이사인 피고 B, 사내이사인 피고 C, D, E은 피고 A이 원고에게 부담하는 이 사건 신용보증약정상의 모든 채무를 연대보증하였다.
- 2) 이 사건 신용보증약정에 의하면, 원고가 보증채무를 이행한 경우 보증약정상의 주채무자 및 연대보증인들은 원고에게 ① 보증채무이행금액 및 이에 대하여 보증채무이행일로부터 상환일까지 원고가 정하는 이율을 곱하여 계산한 지연손해금, ② 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용을 상환하는 것으로 되어 있는데, 원고가 정한 지연손해금률은 2012. 12. 1.부터 현재까지 연 12%이다.
- 3) 피고 A은 이 사건 신용보증약정에 기하여 주식회사 우리은행(이하 '우리은행'이라 한다)으로부터 2011. 6. 22. 1,880,000,000원의 기업운전일반자금 대출을 받았다.

나. 신용보증사고의 발생과 원고의 대위변제

- 1) 이 사건 신용보증약정의 보증기한은 2012. 6. 21.에서 2013. 6. 21., 2014. 6. 20., 2015. 6. 19.까지로 3차례에 걸쳐 연장되었다.
- 2) 피고 A은 2014. 8. 11. 대출금 이자를 연체하여 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2014. 12. 11. 우리은행에 1,639,533,989원(= 보증원금 1,598,000,000원 + 이자 41,533,989원)을 대위변제하였다.
- 3) 원고는 위 대위변제금 중 2014. 12. 11. 10,391,930원, 2015. 11. 11. 81,866,007원을 각

회수하여, 현재 대위변제금 잔액은 1,547,276,052원(= 1,639,533,989원 - 10,391,930원 - 81,866,007원)이고, 그에 따른 확정지연손해금은 8,481,594원이다.

다. 피고 C의 재산처분행위

1) 피고 C은 2013. 2. 28. 동생인 피고 F과 사이에 별지 목록 1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 서울동부지방법원 송파등기소 2013. 2. 28. 접수 제13788호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 C은 별지 목록 2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관하여 피고 주식회사 G와 피고 주식회사 H(이하 각 'G', 'H'이라 한다)에게 2013. 3. 26. 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다)을 원인으로 하여 의정부지방법원 남양주등기소 2013. 3. 29. 접수 제36100호로 소유권이전청구권가등기(피고 G 4/7 지분, 피고 H 3/7 지분, 이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 각 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 6 내지 13, 19호증(이하 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 A, B, C, D, E에 대한 구상금 청구

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 기초사실에 의하면, 주채무자인 피고 A 및 연대보증인인 피고 B, C, D, E은 연대하여 원고에게 이 사건 신용보증약정 및 연대보증약정에 따른 구상금 합계 1,555,757,646원(= 대위변제금 1,547,276,052원 + 확정손해금 8,481,594원) 및 그 중 대위변제금

1,547,276,052원에 대하여는 그 대위변제일인 2014. 12. 11.부터 이 사건 소장 부분이 위 피고들에게 최후로 송달된 날임이 기록상 명백한 2015. 3. 19.까지는 약정지연손해금률인 연 12%의, 그 다음 날부터 2015. 9. 30.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(이하 '특례규정'이라 한다) 부칙 제2조 제2항, 구 특례규정(2015. 9. 25. 대통령령 제26553호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 20%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 A, B, D, E에 대하여는 자백간주에 의하여 인정(민사소송법

제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항}.

나. 일부기각 부분

다만, 지연손해금 부분은 특례규정 부칙 제2조 제2항에 따라, 원고의 청구 중 2015. 10. 1.부터 연 15%의 비율을 초과하는 지연손해금 지급 청구 부분은 기각하되, 소송비용은 민사소송법 제98조, 제101조 단서를 적용하여 위 피고들이 전부 부담하는 것으로 한다.

3. 피고 F, G, H에 대한 사해행위취소 청구

가. 피보전채권의 성립

1) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요한다. 다만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 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). 다만 여기서 채무자의 재산처분행위 이후에 발생한 채권에 대하여 채권자취소권을 인정하기 위한 요건으로서의 고도의 개연성은 단순히 향후 채권이 발생할 가능성이 있는 정도에 그쳐서는 안 되고, 적어도 채무자의 사해의사를 추단할 수 있는 객관적 사정이 존재하여 일반적으로 누구라도 채권의 발생을 예견할 수 있을 정도에 이르렀다고 볼 만한 상태에서 채무자의 재산처분행위가 이루어졌어야 하며, 구체적으로 이러한 고도의 개연성이 있는지 여부는 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 2. 14. 선고 2012다83100 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 및 매매예약이 각 체결된 이후인 2014. 8. 11. 신용보증사고가 발생한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 든 각 증거, 갑 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 및 매매예약 체결 당시 원고의 구상금채권이 성립되리라는 점에 관한 고도의 개연성이

있었다고 보이고, 원고가 2014. 12. 11. 피고 A의 채무를 대위변제함으로써 구상금채권이 실제로 발생하여 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이므로, 원고는 채권자취소권 행사에 필요한 피보전채권을 가진다고 할 것이다.

① 이 사건 매매계약 및 매매예약 체결 전에 원고의 구상금채권 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정 및 연대보증약정이 체결되어 있었다.

② 피고 A의 재무제표에 의하면, 위 회사는 2011년 1,876,153,699원, 2012년 1,741,466,974원, 2013년 1,090,913,915원의 당기순손실을 보았으며, 부채비율 또한 2011년 391.3%에서 2013년 430.2%로 증가하는 등 계속하여 자금사정이 악화되고 있었다.

③ 피고 A의 사내이사인 피고 C은 위 회사의 경영이 악화되어 2011. 6.경부터 2013. 2.경까지 사이에 개인적으로 450,000,000원을 위 회사에 투입하기도 하였다고 진술하고 있어, 위 회사의 재정상태가 계속하여 어려웠음을 잘 알고 있었던 것으로 보인다.

④ 비록 피고 A이 대출금 이자를 연체한 시점은 이 사건 매매계약 및 매매예약 체결 시점으로부터 약 1년 6개월이 지난 후이기는 하나, 만약 대출금 이자를 납부하지 않을 경우 바로 기한의 이익을 상실하고 부실기업으로 분류되어 금융기관과의 거래가 불가능하게 되므로 기업 입장에서는 기업경영을 포기하지 않는 이상 대출금이자를 연체하지 않으려 할 것이어서 피고 A이 대출금 이자를 납부하였다는 사정만으로 피고 A의 재정상태가 어렵지 않았다고 볼 수는 없다.

⑤ 원고는 이 사건 신용보증약정상의 보증기간을 3차례에 걸쳐 연장하여 주었으나, 이는 보증인 지위에 있는 원고로서는 대출금융기관이 대출금 기한을 연장해 줄 경우 특별한 사정이 없으면 실무상 기한연장을 거절하지 않으므로 원고의 피고 A에 대한 신용보증기간 연장 사실만으로 그 무렵 A의 재정상태가 건전했다고 볼 수 없고 오히려 피고 A은 어려운 자금사정으로 대출기한 만료 시점에 계속하여 그 기한을 연장하는 방법으로 대출사고를 모면하여 왔던 것으로 보인다.

나. 피고 C의 무자력상태

1) 채권자취소권 행사의 요건인 채무자의 무자력 여부를 판단함에 있어서 그 대상이 되는 소극재산은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에

터잡아 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2011.

1. 13. 선고 2010다68084 판결 등 참조).

2) ① 이 사건 매매계약 당시 피고 C의 적극재산은 아래 적극재산 내역표 순번 1, 2, 3 기재 각 부동산의 가액 합계인 1,022,329,000원이고, 소극재산은 아래 소극재산 내역표의 합계인 2,785,501,646원이어서 채무초과 상태에 있었고, ② 이 사건 매매예약 당시 적극재산은 아래 적극재산 내역표 순번 2, 3 기재 각 부동산의 가액 합계인 625,329,000원이고, 소극재산은 2,785,501,646원이어서 채무초과 상태에 있었다.

<적극재산 내역표>

1	이 사건 제1부동산	397,000,000(2) 피고 C, F은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1부동산의 매매대금을 231,000,000원으로 정하였으나, 뒤에서 보는 바와 같이 위 매매대금을 위 부동산의 시가로 보기는 어렵고, 원고가 2015. 6. 9. 기준 위 부동산의 감정가격인 397,000,000원을 기준으로 피고 C의 무자력을 주장하고 있는 것에 따라, 위 금액을 이 사건 매매계약 및 매매예약 당시 위 부동산의 시가로 보았다.
2	이 사건 제2부동산	477,825,000(3) 이 사건 매매계약 및 매매예약 시기에 가까운 2013. 1. 1. 기준 개별공시지가 277,000원 × 1,725m ²
3	양평군 I 답 673㎡, J 답 2,400㎡	147,504,000(4) 여주지원 L사건에서의 위 부동산의 감정평가액

<소극재산 내역표>

1	농협은행에 대한 2002. 6. 3.자 보증채무	150,000,000
2	산업은행에 대한 2011. 3. 11.자 보증채무	240,000,000
3	우리은행에 대한 2011. 4. 28.자 보증채무	534,744,000
4	우리은행에 대한 2011. 10. 24.자 채무	135,000,000
5	국민은행에 대한 2011. 12. 15.자 신용대출채무	100,000,000
6	우리은행에 대한 2012. 4. 2.자 채무	70,000,000
7	원고에 대한 연대보증채무	1,555,757,646
합계		2,785,501,646

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제11, 16호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

다. 이 사건 매매계약의 사해성

1) 당사자들의 주장 원고는 피고 C이 이 사건 제1부동산 외에 별다른 재산이 없는 채무초과 상태에서 동생인 피고 F에게 위 부동산을 매도하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꿈으로써 채무초과 상태가 심화되었으므로, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하여 취소되어야 한다는 취지의 주장을 하고, 피고 C, F은 위 부동산의 매매대금을 231,000,000원으로 하여 그 중 205,000,000원은 위 부동산에 설정된 우리은행에 대한 근저당권부 채무를 매수인인 피고 F이 승계하고, 잔액인 26,000,000원을 피고 C에게 지급하였으며, 피고 C은 위 돈을 피고 A의 경영정상화에 사용하였으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않는다는 취지의 주장을 한다.

2) 관련법리 채무자가 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 일반 채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 또는 심화시킨 경우에 그 행위가 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부는, 그 목적물이 채무자의 전체 책임재산 가운데에서 차지하는 비중, 무자력의 정도, 법률행위의 경제적 목적이 갖는 정당성 및 그 실현수단인 당해 행위의 상당성, 행위의 의무성 또는 상황의 불가피성, 채무자와 수익자 간 통모의 유무와 같은 공동담보의 부족 위험에 대한 당사자의 인식의 정도 등 그 행위에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여, 그 행위를 궁극적으로 일반 채권자를 해하는 행위로 볼 수 있는지 여부에 따라 최종 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결, 대법원 2011. 3. 10. 선고 2010다52416 판결 등 참조).

3) 사해행위 해당 여부 앞서 든 각 증거, 갑 제14호증의 기재, 이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 무렵 피고 A은 지속적인 재정난에 시달리고 있었고, 그 사내이사인 피고 C 역시 채무초과 상태에 있었던 점, ② 피고 C, F은 이 사건 제1부동산의 매매대금을 231,000,000원으로 정하였다고 주장하고 있는데, 2015. 6. 9. 기준 위 부동산의 감정가격은 397,000,000원이며, 원고가 2014. 10. 20.경 위 부동산의 가격자문컨설팅을 구한 결과 최소 가액은 380,000,000원,

최대 가액은 494,000,000이었던바, 이 사건 매매계약 체결시인 2013. 2. 28.이 위 감정시점이나 자문시점과는 다소 시간적 간격이 있기는 하나, 이를 감안하더라도 위 피고들이 정한 매매대금은 그 당시의 시가로 예상되는 금액에 비하여 현저히 낮은 금액으로 보이는 점, ③ 피고 C은 피고 F으로부터 지급받은 26,000,000원을 피고 A의 경영정상화를 위하여 투입한 것이라고 주장하나, 위 피고들이 제출한 을바 제2호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점, ④ 피고 F은 피고 C의 동생으로서 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C 및 피고 A의 재정상태가 악화되어 있었다는 점에 관하여 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 채무초과 상태에 있는 피고 C이 일반채권자들에 대한 공동담보를 더욱 부족하게 만들어 다른 채권자들의 이익을 해하는 것으로서 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, 수익자인 피고 F의 악의도 추정된다.

4) 원상회복의 방법 가) 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조), 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액 배상을 명하여야 하고(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 등 참조), 사해행위 후 목적물에 관하여 선의의 제3자가 저당권을 취득한 경우 가액 배상을 명하여야 한다.

나) 이 사건 변론종결일에 가까운 2015. 6. 9. 이 사건 제1부동산의 시가가 397,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 법원의 우리은행에 대한 금융거래정보 제출명령결과에 의하면, 이 사건 제1부동산에 경료되어 있는 우리은행 명의 2007. 1. 16.자 근저당권의 피담보채무액이 135,000,000원, 2012. 4. 2.자 근저당권의 피담보채무액이 70,000,000원인 사실, 이 사건 매매계약 체결 이후인 2014. 9. 11. 채권최고액 48,000,000원, 채무자 피고 F으로 하여 콘티넨탈오토모티브시스템 주식회사 명의의 근저당권이 새로이 설정된 사실이 인정되며, 이 사건

변론 종결일 현재 위 부동산의 시가는 397,000,000원인 것으로 추인된다.

다) 따라서 이 사건 매매계약을 이 사건 제1부동산의 가액에서 위 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액을 공제한 192,000,000원(= 397,000,000원 - 135,000,000원 - 70,000,000원)의 범위에서 취소하고, 수익자인 피고 F은 원상회복으로 원고에게 위 192,000,000원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라) 피고 F은 이 사건 매매계약 당시 선의였다는 취지의 항변을 하나, 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이며, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하는데(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조), 피고 F이 제출한 증거들만으로는, 이 사건 매매계약 당시 피고 F이 선의였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 F의 선의 항변은 이유 없다.

라. 이 사건 매매계약의 사해성

1) 사해행위 해당 여부 및 원상회복의 방법 가) 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C이 채무초과 상태에 있었음은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C의 적극재산으로는 이 사건 제2부동산 외에 양평균 1 답 673m², J 답 2,400m²가 있었으나, 위 답의 시가가 147,504,000원인 것에 비하여 이미 원고 앞으로 채무자 피고 A, 채권최고액 1,600,000,000원으로 하여 2008. 6. 25.자 설정계약을 원인으로 한 근저당권이 설정되어 있어 사실상 일반채권자들에 대한 공동담보의 역할을 한다고 볼 수 없었던 점에 비추어 보면, 특별한 사정이 없는 한 피고 C이 사실상의 유일한 재산인 이 사건 제2부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결한 것은 채무초과상태를 심화시키는 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, 수익자인 피고 G, H의 악의는 추정된다.

나) 따라서, 피고 C과, 피고 G 사이에 이 사건 제2부동산 중 4/7 지분에 관하여 2013. 3. 26. 체결된 매매계약, 피고 H 사이에 위 부동산 중 3/7 지분에 관하여 2013. 3. 26. 체결된 매매계약을 각 취소하고, 원상회복으로 원고에게, 피고 G은 이 사건 제2부동산 중 4/7지분에 관하여, 피고 H은 이 사건 제2부동산 중 3/2지분에 관하여 각 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 G, H의 주장에 관한 판단 가) 위 피고들은 피고 C와 사이에 2011. 3. 28. 이 사건 제2부동산을 포함한 토지 및 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 2012. 12. 28. 위 토지 및 건물 전체에 관하여 매매계약을 체결하였는데, 그 중 이 사건 제2부동산의 지목이 '전'으로 되어 있어 바로 소유권이전등기를 마칠 수 없었기 때문에 뒤늦게 이 사건 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마친 것일 뿐이고, 위 가등기의 원인이 되는 행위는 사실상 2012. 12. 28.자 매매계약이므로 사해행위 취소의 대상이 되지 않는다는 취지의 주장을 한다.

나) 갑 제17호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제2부동산에 연접한 남양주시 M대 480m², 위 지상 적연와조 스라브지붕 2층 주택, 세멘벽돌조 스테트지붕 단층 창고, 세멘벽돌조 스테트지붕 단층 버섯재배사(이하 각 '별건 토지', '별건 주택', '별건 창고', '별건 버섯재배사'라 하고, 합하여 일컬을 때는 '별건 토지 및 건물'이라 한다)에 관하여 2011. 3. 28.경 피고 C와 G, H 사이에 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)이 체결되고, 2011. 4. 6. 피고 G은 별건 주택 지층 및 1층에 관하여 전세금 200,000,000원, 존속기간 2011. 3. 31.부터 2013. 3. 30.까지로 하는 전세권설정등기를, 피고 H은 별건 주택 2층 및 별건 버섯재배사에 관하여 전세금 150,000,000원, 존속기간 2011. 3. 31.부터 2013. 3. 30.까지로 하는 전세권설정등기를 각 마친 사실, 별건 토지 및 건물에 관하여 2012. 12. 28. 매매를 원인으로 하여 의정부지방법원 남양주등기소 2012. 12. 31. 접수 제150453호로 피고 G(지분 4/7), H(지분 3/7) 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 각 인정된다.

그러나, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 제2부동산이 이 사건 임대차계약 및 2012. 12. 28.자 매매계약의 목적물에 이미 포함되어 있었다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 이 사건 매매예약이 사해행위에 해당되지 않는다는 피고들의 주장은 이유 없다.

① 피고 C은 이 사건 매매예약 당시 피고 G의 사내이사로 재직 중이었고, 이 사건 신용보증약정에 따른 구상금 채무의 연대보증인인 피고 B 역시 위 회사의 사내이사로 재직 중이어서, 피고 C 및 피고 A의 재정상태 악화에 관하여 잘 알고 있었다.

② 이 사건 제2부동산의 시가는 별건 토지 및 건물의 시가를 합한 금액을 상회하고, 2015. 6. 9. 기준

감정평가액은 757,275,000원에 달한다(을사 제1호증의 5, 이 법원의 감정인 K에 대한 시가감정촉탁결과). 그런데, 피고들이 제출한 임대차계약서(을사 제1호증의3)의 '임대할 부분'란에는 별건 주택 2층, 별건 버섯재배사와 함께 이 사건 제2부동산도 기재되어 있고, 그 작성일자도 2011. 3. 28.인 것으로 되어 있으나, 위 계약서에 날인된 공증인은 2013. 3. 27.자로 되어 있으며, 별건 주택 1층 및 지층의 임대차보증금이 200,000,000원인 것에 비하여, 별건 주택 2층, 별건 버섯재배사 및 이 사건 제2부동산 전부의 임대차보증금이 150,000,000원인 것으로 기재되어 있어, 이를 그대로 믿기 어렵다.

③ 별건 토지 및 건물에 관하여 2012. 12. 28.자로 작성된 매매계약서(을사 제1호증의4)에는 매매목적물인 부동산의 표시란에 별건 토지 및 건물만 기재되어 있을 뿐이고, 이 사건 제2부동산은 기재되어 있지 않으며, 계약내용이나 특약사항에도 이 사건 제2부동산에 관하여는 아무런 기재가 없다.

④ 2012. 12. 28.자 매매계약의 체결에 관여한 법무사 N의 확인서(을사 제6호증)는 별건토지 및 건물의 소유권이전등기 경로 이후에 피고들이 이 사건 제2부동산이 위 매매계약의 목적물에 포함되어 있었다고 주장하였기에 가등기를 설정하도록 권고하였다는 내용에 불과하여, 이 사건 제2부동산이 이 사건 임대차계약이나 2012. 12. 28.자 매매계약의 목적물에 이미 포함되어 있었다는 피고들의 주장을 뒷받침하기에 부족하다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 F, G, H에 대한 각 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 A, B, C, D, E에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김성수

판사황성욱

판사박서우

별지

1) 원고는 2013. 2. 28. 체결된 매매계약의 취소를 청구하고 있으나, 원고가 구하고 있는 가액배상의

액수 및 원고가 제출한 준비서면, 청구취지 및 청구원인 (재)변경신청서의 기재에 의하면, 원고는 '192,000,000원의 한도 내에서' 위 매매계약의 취소를 청구하고 있음이 명백하므로, 원고의 위 부분 청구취지를 '2013. 2. 28. 체결된 매매계약을 192,000,000원의 한도 내에서 취소한다'는 것으로 본다.

2) 피고 C, F은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 제1부동산의 매매대금을 231,000,000원으로 정하였으나, 뒤에서 보는 바와 같이 위 매매대금을 위 부동산의 시가로 보기는 어렵고, 원고가 2015. 6. 9. 기준 위 부동산의 감정가격인 397,000,000원을 기준으로 피고 C의 무자력을 주장하고 있는 것에 따라, 위 금액을 이 사건 매매계약 및 매매예약 당시 위 부동산의 시가로 보았다.

3) 이 사건 매매계약 및 매매예약 시기에 가까운 2013. 1. 1. 기준 개별공시지가 277,000원 × 1,725m²

4) 여주지원 L사건에서의 위 부동산의 감정평가액