

춘천지방법원 원주지원 2024. 9. 26 선고 2023가합50348 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 우정한

피고1. B

소송대리인 변호사 김진영

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 지안

담당변호사 구본주

소송복대리인 변호사 노진호, 이광재

3. D 주식회사

소송대리인 법무법인 한중

담당변호사 장대영

소송복대리인 변호사 강성빈, 이민구, 이현동

변론 종결2024. 8. 22.

판결 선고2024. 9. 26.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 가. 피고 C와 E 사이에 별지 목록 순번 1 내지 24 기재 각 부동산에 관하여 2022. 12. 7. 체결된 근저당권설정계약을 각 취소한다.
나. 피고 C는 E에게 위 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 원주지원 2022. 12. 7. 접수 제63662호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 가. 피고 C와 F 사이에 별지 목록 순번 25 내지 27 기재 각 부동산에 관하여 2022. 12. 7. 체결된 근저당권설정계약을 각 취소한다.
나. 피고 C는 F에 위 각 부동산에 관하여 같은 법원 2022. 12. 7. 접수 제63662호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
3. 가. 피고 B와 E 사이에 별지 목록 순번 1 내지 3, 5 내지 17, 19 내지 24 기재 각 부동산에 관하여 2022. 12. 8. 체결된 매매예약을 각 취소한다.
나. 피고 B은 E에게,
 - 1) 별지 목록 순번 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 17 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2022. 12. 9. 접수 제64084호로 마친 소유권이전청구권가등기의,
 - 2) 별지 목록 순번 15 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2022. 12. 9. 접수 제64085호로 마친 소유권이전청구권가등기의,
 - 3) 별지 목록 순번 2 기재 부동산에 관하여 같은 법원 2022. 12. 9. 접수 제64086호로 마친 소유권이전청구권가등기의,
 - 4) 별지 목록 순번 20, 22, 23 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2022. 12. 9. 접수 제64087호로 마친 소유권이전청구권가등기의,
 - 5) 별지 목록 순번 1, 9, 10, 13, 16, 19, 21, 24 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2022. 12. 9. 접수 제64088호로 마친 소유권이전청구권가등기의,각 말소등기절차를 이행하라.
4. 가. 피고 B와 F 사이에 별지 목록 순번 25 내지 27 기재 각 부동산에 관하여 2022. 12. 8. 체결된 매매예약을 각 취소한다.

나. 피고 B은 F에 위 각 부동산에 관하여 같은 법원 2022. 12. 9. 접수 제64083호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

5. 가. 피고 B과 E 사이에 별지 목록 순번 4, 18 기재 각 부동산에 관하여 2023. 1. 6. 체결된 매매예약을 각 취소한다.

나. 피고 B은 E에게 위 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 1. 9. 접수 제1003호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

6. 가. 피고 B과 E 사이에 별지 목록 순번 1 내지 24 기재 각 부동산에 관하여 2023. 2. 8. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 B은 E에게,

1) 별지 목록 순번 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 17 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 2. 20. 접수 제7086호로 마친 소유권이전등기의,

2) 별지 목록 순번 15, 18 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 2. 20. 접수 제7087호로 마친 소유권이전등기의,

3) 별지 목록 순번 2기재 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 2. 20. 접수 제7088호로 마친 소유권이전등기의,

4) 별지 목록 순번 20, 22, 23 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 2. 20. 접수 제7089호로 마친 소유권이전등기의,

5) 별지 목록 순번 1, 4, 9, 10, 13, 16, 19, 21, 24 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023.2.20. 접수제7090호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

다. 피고 D는 E에게 별지 목록 순번 1 내지 24 기재 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 2. 20. 접수 제7092호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

7. 가. 피고 B과 F 사이에 별지 목록 순번 25 내지 27 기재 각 부동산에 관하여 2023. 2. 8. 체결된 매매계약을 각 취소한다.

나. 피고 B은 F에 위 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 2. 20. 접수 제7085호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

다. 피고 D는 F(주)에 위 각 부동산에 관하여 같은 법원 2023. 2. 20. 접수 제7092호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 G의 대출계약 체결

- 1) 원고는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 H 주식회사가 운영하는 I의 신탁업자이고, 주식회사 G(대표이사는 E. 이하 회사명에서 주식회사의 기재를 생략한다)은 원고와 대출계약(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다)을 체결한 채무자이다.
- 2) 원고는 2022. 4. 7. G과 사이에, 부산 해운대구 J 등 지상 오피스텔 및 근린생활시설 개발 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관하여 원고가 G에 대여금 120억원, 이율 연 6%, 변제기 2022. 10. 11.로 하는 해운대구 J 오피스텔 토지담보대출 리파이낸싱 대출약정(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다)¹⁾을 체결하였다.
- 3) F(대표이사 E), E, K은 2022. 4. 7. G의 원고에 대한 이 사건 대출계약에 따른 대출금채무를 각 연대보증하였다.

나. 이 사건 대출계약의 만기 연장 및 G의 채무불이행

- 1) 원고는 2022. 10. 7. G이 2개월분 대출이자 상당액인 추가사업비유보금을 예치할 것을 조건으로 대출기간을 2개월 연장(변제기 2022. 12. 11.)하고 추가로 2개월 더 연장할 수 있다는 내용으로 변경계약(이하 '이 사건 대출변경계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) G이 이 사건 대출변경계약에 따라 추가사업비유보금을 예치하였고, 이 사건 대출계약의 변제기는 2022. 12. 11.로 연장되었다.
- 3) H은 2022. 12. 9. G 측에 '대출만기까지 추가사업비유보금을 예치하여 대출기간을 연장하거나 대출원리금을 상환하여야 한다'는 취지로 통보하였다. 그러나 G은 추가사업비유보금을 예치하지

않았고, 대출원리금도 변제하지 아니하였다.

다. F, E의 부동산 처분행위

1) 이 사건 대출계약의 연대보증인인 F, E은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 소유하던 중 아래 표 기재와 같이 이 사건 대출변경계약 체결을 전후로 이 사건 부동산에 관하여 피고 C와 근저당권설정계약(이하 F, E과 피고 C 사이에 체결된 근저당권설정계약을 '이 사건 제1 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 이들을 근저당권자로 하는 각 근저당권설정등기를, 피고 B과 매매예약 및 매매계약(이하 '이 사건 매매예약 및 매매계약'이라 한다)을 체결하고 이에 기하여 소유권이전청구권가등기 및 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 이후 피고 B은 아래 표 기재와 같이 피고 D과 근저당권설정계약(이하 '이 사건 제2 근저당권설정계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

2022. 12. 7.	근저당권 설정계약	E	피고 C	2022. 12. 7.	제63662호	근저당권설정 등기	1 내지 24
F	25, 26, 27						
2023. 12. 8.	매매예약	E	피고 B	2022. 12. 9.	제64084호	소유권이전청구권가등기	3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 17
F	제64083호	25, 26, 27					
2023. 1. 6.	매매예약	E	피고 B	2023. 1. 9.	제1003호	소유권이전청구권가등기	4, 18
2023. 2. 8.	매매계약	E	피고 B	2023. 2. 20.	제7086호	소유권이전등기	3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 17
F	제7085호	25, 26, 27					
2023. 2. 20.	근저당권 설정계약	피고 B	피고 D	2023. 2. 20.	제7092호	근저당권설정 등기	전체

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

G은 이 사건 대출계약의 변제기가 도래하였음에도 불구하고 대출원리금을 변제하지 않았으므로,

연대보증인인 F과 E은 이 사건 대출계약에 따라 원고에게 연대보증채무를 이행하여야 한다. 그러나 F과 E은 이 사건 대출계약 변제기 무렵 이 사건 제1 근저당권설정계약과 이 사건 매매예약 및 매매계약을 각 체결하고 이 사건 부동산을 처분함으로써 F, E의 채무초과상태가 심화되었다. 이로써 일반채권자들의 공동담보의 부족 내지 상실을 초래하였으므로, 이 사건 제1 근저당권설정계약과 이 사건 매매예약 및 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 한다. 이에 따라 원상회복으로, ① 수익자인 피고 C는 이 사건 제1 근저당권설정계약에 따라 마쳐진 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를, ② 수익자인 피고 B은 이 사건 매매예약에 따라 마쳐진 각 소유권이전청구권가등기와 이 사건 매매계약에 따라 마쳐진 각 소유권이전등기의 말소등기절차를, ③ 전득자인 피고 D은 이 사건 제2 근저당권설정계약에 따라 마쳐진 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를, 각 이행할 의무가 있다.

3. 사해행위취소청구에 관한 판단

가. 관련 법리

1) 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지를 판단할 때 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다. 한편

사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조).

2) 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 1998. 3. 10. 선고 97다51919 판결, 대법원 1999. 4. 9. 선고 99다2515 판결, 대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 등 참조).

나. 이 사건 제1 근저당권설정계약과 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위에 해당하는지 여부 앞서 든 증거들, 을가 제1 내지 5호증, 을나 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 제1 근저당권설정계약과 이 사건 매매예약 및 매매계약이 일반 채권자들의 공동담보를 부족하게 하는

사해행위에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) G과 N2) 은 이 사건 부동산을 비롯한 원주시 ○ 소재 토지 등을 F, N, E 명의로 매수(부동산 등기사항전부증명서로 확인된 매매대금은 합계 34,149,609,100원)하였다. 구체적으로 이 사건 부동산의 거래가액은 다음 표 기재와 같다(원주시 ○ 소재 토지들로 이하 지번 항목에서 '원주시 O'의 기재를 생략한다).

1	Q	과수원	3728	E	2,584,000,000
2	R	과수원	4651	E	2,813,860,000
3	S	과수원	1653	E	1,000,000,000
4	T	전	3391	E	1,823,999,100
5	U	전	2066	E	1,000,000,000
6	V	전	2004	E	1,035,000,000
7	W	답	2862	E	1,200,000,000
8	X	답	1155	E	580,000,000
9	Y	답	2429	E	1,347,220,000
10	Z	답	602	E	210,000,000
11	AA	답	705	E	410,000,000
12	AB	답	687	E	320,000,000
13	AC	전	1896	E	1,675,000,000
14	AD	전	1897	E	1,675,000,000
15	AE	과수원	4352	E	1,950,000,000
16	AF	답	1215	E	1,415,040,000
17	AG	전	1217	E	1,141,234,000
18	AH	과수원	3554	E	2,705,216,000
19	AI	과수원	2615	E	1,700,000,0003) P 과수원의 매매대금도 포함한다.
20	AJ	답	2522	E	1,246,000,000
21	AK	답	2750	E	1,488,000,000
22	AL	답	2010	E	1,263,900,000
23	AM	답	1025	E	600,000,000
24	P	과수원	693	E	
25	AN	임야	632	F	396,880,000
26	AO	도로	24	F	
27	AP	임야	1388	F	320,000,000

1	Q	과수원	3728	E	2,584,000,000
28	AQ	대지	542	N	873,800,000
29	AR	임야	571	N	345,460,000
30	AS	임야	2999	N	1,030,000,000
합계	34,149,609,100				

2) 피고 C는 F에 2021. 7. 20. 2,500,000,000원, 2021. 9. 17. 1,500,000,000원을 각 대여하였고, E은 위 각 대여금채무에 대하여 연대보증하였다. 이 사건 제1 근저당권설정계약을 체결하기 전 F과 E은 자신들의 채무 또는 N의 채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산 중 별지 목록 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 17, 25, 26 기재 각 부동산에 관하여 선순위로 채권최고액 합계 27,744,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐 주었고, 별지 목록 1, 2, 4, 9, 13, 15, 16, 19 내지 24 기재 각 부동산에 관하여 선순위로 채권최고액 합계 약 330억 원의 근저당권설정등기를, 별지 목록 10 기재 부동산에 관하여 선순위로 채권최고액 8억 5,000만 원의 근저당권설정등기를, 별지 목록 27 기재 부동산에 관하여 선순위로 채권최고액 26억 원의 근저당권설정등기를 각 마쳐 주었다. 피고 C는 위 각 부동산에 관하여 후순위인 2순위 내지 6순위로 근저당권설정등기를 마쳤다. 이 사건 부동산에 관한 선순위 근저당권으로 담보된 피담보채권액은 약 531억 원⁴⁾ 인 반면, 이 사건 제1 근저당권설정계약을 체결하기 전 피고 C는 이 사건 부동산을 포함한 F, E 소유의 부동산에 관하여 담보가치를 감정하였는데, 감정 결과 2022. 8. 1. 당시 이 사건 부동산의 시가는 약 374억 원(공시지가기준법에 의한 평가)⁵⁾ 에 불과하였다.

결국 이 사건 제1 근저당권설정계약 이전에 이 사건 부동산에 선순위 근저당권이 설정되어 있으므로, 책임재산은 피담보채권액 약 531억 원을 공제한 나머지 부분이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액인 약 374억 원을 초과한다. 따라서 이 사건 제1 근저당권설정계약은 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.

3) 이 사건 매매예약일인 2022. 12. 8. 무렵 이 사건 부동산에 관한 선순위 근저당권으로 담보된 피담보채권액은 앞서 본 선순위 근저당권자들의 피담보채권액 약 531억 원에 이 사건 제1

근저당권설정계약에 따라 피담보채권으로 포함된 피고 C의 F에 대한 대여원리금채권 약 41억 원을 더한 약 572억 원인 반면, 이 사건 부동산의 시가는 앞서 본 바와 같이 약 374억 원에 불과하다. 결국 F, E의 책임재산은 피담보채권액 약 572억 원을 공제한 나머지 부분이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액인 약 374억 원을 초과하므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약도 사해행위에 해당한다고 볼 수 없다.6)

다. 소결론

이 사건 제1 근저당권설정계약과 이 사건 매매예약 및 매매계약이 사해행위로 보기 어려운 이상, 더 나아가 판단할 필요 없이 사해행위취소청구는 받아들이지 아니한다. 또한 사해행위 취소의 효력을 전제로 하는 원상회복청구 또한 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이수웅

판사이지수

판사황정현

별지

- 1) 이 사건 대출계약의 대주로 원고 외 L조합 등(대출금 310억 원), M(대출금 30억 원)가 있다.
- 2) E은 G의 대표이사이고, 피고 B은 G의 사내이사 겸 N의 대표이사이다.
- 3) P 과수원의 매매대금도 포함한다.
- 4) F의 채권자 AT(이 사건의 피고였다가 소송 취하됨)의 대여금은 편의상 18억 원으로 산정한다.
- 5) 거래사례비교법에 의한 평가에 따르더라도, 약 377억 원으로 선순위 근저당권의 피담보채권액에 미치지 못한다는 결과는 같다.
- 6) 피고 B은 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 금액으로 보아야 한다는 대법원 판례(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등)를 들고 있으나, 이 사건의 경우 공동저당권이 설정되어 있는 수 개의 부동산 전부의 매매계약이 사해행위에 해당하고, 사해행위의 목적 부동산 전부가 하나의 계약으로 동일인에게 일괄 양도된 경우에 해당하는바, 사해행위로 되는 매매계약이 공동저당 부동산의 일부를 목적으로 할 때처럼 그 부동산 가액에서 공제하여야 할 피담보채권액의 산정이 문제되지 아니한다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다77891 판결 등 참조).