

서울중앙지방법원 2022. 1. 20 선고 2020가단5197700 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 온새미로

담당변호사 김성진, 추은혜

피 고 B

변 론 종 결 2021. 12. 23.

판 결 선 고 2022. 1. 20.

주 문

1. 원고의 주위적예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 6. 14. 체결된 매매계약을 45,712,242원의 한도에서 취소한다. 피고는 원고에게 45,712,242원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 45,712,242원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서

송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피보전채권의 존재

원고는 C과의 신용보험계약에 따라 2016. 11. 15. 피보험자인 D 주식회사에게 보험금 28,569,107원을 지급하였다. 위 보험금 지급에 따른 원고의 C에 대한 구상금 채권에 관하여 이 법원 2018차전1216448호로 지급명령이 확정되어 2011. 11. 19.을 기준으로 원고가 C에 대하여 가지고 있는 구상금채권 원리금은 45,712,242원이다.

나. 이 사건 처분행위와 채무자의 무자력

- 1) 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’)은 2016. 3. 15. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2016. 4. 20. E 앞으로 거래가액 2,700,000,000원인 2016. 4. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그 후 2017. 6. 14. 다시 C 앞으로 거래가액 2,790,000,000원인 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐지고 같은 날 피고 앞으로 거래가액 3,485,000,000원인 같은 날 매매(이하 ‘이 사건 매매’)를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) 이 사건 매매 당시 C은 이 사건 부동산 외에 별다른 재산이 없었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 과세정보제공명령 회신결과, 신용정보제출명령 회신결과, 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 사해행위의 성립

이 사건 매매계약 당시 C이 원고에 대하여 위 구상금 채무를 부담하는 상황에서 피고에게 유일한 재산인 이 사건 부동산을 매도한 행위는 특별한 사정이 없는 한 공동담보의 부족을 가져오는 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

나. 피고의 선의 여부

1) 주장의 요지

이에 대하여 피고는 정상적인 거래로 C으로부터 이 사건 부동산을 매수한 것일 뿐 사해의사가 없었다는 취지로 다툰다.

2) 판단

가) 사해행위취소소송에 있어서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 있는 것이고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 한다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등). 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 및 동기, 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지, 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2017다241819 판결).

나) 이 사건에서는 을 제1, 2, 5 내지 10호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어, 이 사건 매매가 정상적인 거래관계로서 수익자인 피고에게 사해의사가 없었음이 인정된다.

- ① 이 사건 매매 당시 피고가 매도인인 C을 알고 있었다고 볼만한 아무런 자료가 없다.
- ② 이 사건 부동산의 매매계약서에는 피고가 C으로부터 위 부동산을 3,485,000,000원에 매수하는 내용이 기재되어 있고, 특약(이하 ‘이 사건 특약’)으로 “위 토지 위의 가건물 가격 46,000,000원을 제외하고 잔금을 지급하며, 위 가건물 2동의 문제 해결시 매수인은 매도인에게 46,000,000원을 지급한다.”고 기재되어 있다. 그리고 당시 위 부동산이 앞서 본 바와 같이 E 명의로 등기되어 있던

관계로, 이 사건 부동산을 E이 C에게, 그리고 C이 피고에게 매도하는 것이라는 내용의 F, C, 피고 명의의 문서가 별도로 작성되었다.

③ 위 매매계약서에는 ‘G공인중개사 사무소 H’이라는 공인중개사사무소 및 개업공인중개사의 이름과 등록번호, 그의 인영이 날인되어 있고, 중개수수료 30,000,000원이 2017. 6. 14. 위 H에게 실제 지급되었다.

④ 피고가 이 사건 부동산에 관한 취득세 면제를 위하여 발급받은 한국토지주택공사 명의의 2017. 6. 13.자 ‘부동산등 매수, 수용, 철거 확인서’에는 피고가 종전 토지인 서울 중랑구 I 대 1,117㎡를 수용당하여 대체 토지로서 이 사건 부동산을 취득한 사실이 신고되어 있다.

이러한 사정들은 ‘피고가 사용하던 종전 토지가 수용되자 개발제한구역 내의 다른 대체 토지를 물색하던 중 G부동산의 소개로 C으로부터 이 사건 부동산을 매수하게 된 것’이라는 피고의 매수경위에 관한 주장에 부합한다.

⑤ 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 합계 1,750,000,000원인 5개의 근저당권이 설정되어 있었고, 피고는 매매대금의 지급을 위하여 합계 1,689,000,000원인 자기앞수표를 발행하였는데, 피고가 인수한 위 근저당권 피담보채무액과 위 발행 수표액면 합계 3,439,000,000원은 매매대금 3,485,000,000원에서 이 사건 특약에 따라 지급을 유보한 46,000,000원을 제외한 금액과 정확히 일치하여 위 매매계약에서 정한 매매대금이 그대로 지급되었음이 인정된다.

⑥ 피고는, C이 이 사건 특약에 따른 가건물 문제를 해결하지 못하자 2017. 9. 26. 직접 의정부지방법원 2017가합56100호로 가건물 소유자인 J, K, L, M, N을 상대로 토지인도 청구소송을 제기하고, C에게 위 46,000,000원을 지급하지 아니한 것 역시 위 특약의 내용에 그대로 부합한다.

⑦ 피고는 2018. 7. 4. 사업인정이 고시된 O 주택건설사업으로 이 사건 부동산마저 수용되자 2020. 7. 22. 위 소를 취하하였는데, 이 사건 부동산의 수용보상금은 3,191,337,000원으로서 이 사건 매매대금과 큰 차이가 없어 위 매매대금이 객관적인 거래가격임이 인정된다.

다. 소결론

따라서 수익자인 피고의 선의 항변이 인정되므로 원고의 손해행위 취소 및 원상회복 청구는 받아들일

수 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 주장의 요지

원고는, 피고가 C에게 이 사건 매매대금 3,485,000,000원에서 위 부동산의 근저당권 채권최고액
합계 1,750,000,000원을 제외하고 1,689,000,000원만을 지급하여 매매대금 중 46,000,000원을
지급하지 않았고, 원고는 무자력인 C을 대위하여 위 매매대금 잔금 중 원고의 채권액인
45,712,242원의 지급을 구한다.

나. 판단

그러나, 이 사건 매매대금 중 46,000,000원은 이 사건 특약에 따라 C이 이 사건 부동산 위의
가건물을 해결하는 조건으로 지급이 유보된 것인데, 그 후 C이 이를 해결하지 못함에 따라 피고가
직접 가건물 소유자들을 상대로 토지인도 청구의 소를 제기한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의
C에 대한 위 46,000,000원의 매매대금 잔금지급의무는 이 사건 특약에 따라 소멸하였다. 따라서 위
매매대금 잔금의 지급을 구하는 원고의 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 주위적예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이종업

별지