

서울서부지방법원 2022. 7. 8 선고 2021가합37543 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 무궁화

담당변호사 조영도

피 고 B

소송대리인 법무법인 에이케이

담당변호사 박기범

변 론 종 결 2022. 6. 10.

판 결 선 고 2022. 7. 8.

주 문

1. 피고와 C 사이에 포천시 D 임야 7537㎡에 관하여 2021. 5. 31. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 포천시 D 임야 7537㎡에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2021. 6. 1. 접수 제23468호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C은 2021. 4. 25. 원고가 소유하던 포천시 E 소재 건물(이하, '이 사건 원고 소유 건물'이라 한다)에 방화를 하여 이 사건 원고 소유 건물이 전소되었다.

나. 피고는 2021. 5. 31. C으로부터 포천시 D 임야 7537㎡(이하, '이 사건 토지'라 한다)를 316,000,000원에 매수하고(이하, '이 사건 매매계약'이라 한다), 2021. 6. 1. 위 토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9, 13, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다) 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 든 증거, 갑 제 13, 14호증, 변론 전체의 취지에 의하면, C이 2021. 4. 25. 이 사건 원고 소유 건물에 방화하여 원고가 821,081,709원(방화로 인한 원고의 전체 손해액 1,010,754,313원 - 잔존물 대금 8,677,500원 - 원고에게 지급되는 보험금 180,995,104원) 상당의 손해1)를 입은 사실이 인정된다.

그렇다면, 원고는 2021. 4. 25. 기준 C에 대하여 821,081,709원 상당의 손해배상채권을 가진다고 할 것이고, 원고의 C에 대한 손해배상채권은 이 사건 매매계약 체결 전부터 존재하였으므로, 원고의 피고에 대한 사해행위취소청구의 피보전채권이 된다.

나. C의 무자력 여부

1) 적극재산

앞서 든 증거에 갑 15호증의 기재, 2022. 3. 13.자 법원행정처에 대한 사실조회회신 결과, 2022. 3. 15.자 주식회사 H에 대한 금융거래정보 제출명령에 대한 회신결과, 2022. 3. 24. 주식회사 I에 대한

금융거래정보 제출명령에 대한 회신결과, 포천시에 대한 각 과세정보 제출명령에 대한 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 매매계약체결 당시 C이 이 사건 토지, 포천시 J 답 780㎡, 예금(I은행, (계좌번호 1 생략)) 11,161,514원 외에 다른 특별한 적극재산을 보유하고 있지 않은 사실을 인정할 수 있다.

한편, 갑 제15호증의 기재에 의하면, 이 사건 사해행위 당시 포천시 J 답 780㎡의 당시 개별공시지가는 63,180,000원(780㎡ × ㎡당 81,000원), 이 사건 토지의 당시 개별공시지가는 561,506,500원(7,537㎡ × ㎡당 74,500원)임을 알 수 있으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 적극재산은 합계 635,848,014원(위 63,180,000원, + 위 561,506,500원 + 예금 11,161,514원)이다.

2) 소극재산

가) 관련법리

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 할 것이다(대법원 2000. 9. 26. 선고 2000다30639 판결 참조).

나) C의 소극재산

앞서 든 증거, 갑 제2호증 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 부담하고 있던 채무 내역은 아래와 같이 인정할 수 있으며, 그 합계액은 1,071,976,813원에 이른다.

① 이 사건 토지에 설정된 각 근저당권의 피담보 채무 합계: 69,900,000원²⁾ (K조합에 대한 채무 9,900,000원, L조합에 대한 채무 60,000,000원)

② C의 원고에 대한 손해배상채무: 821,081,709원

③ C의 G에 대한 구상금 채무: 180,995,104원(C의 G에 대한 구상금채무는, C의 방화로 인해 그 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, G가 원고에게 보험금을 지급하였다.

3) 무자력 여부

그렇다면, 매매계약 체결 당시 C이 부담하고 있던 채무액은 적극재산을 초과하므로, C은 채무초과 상태에 있었다.

다. 사해행위의 성립 및 사해 의사

앞서 든 증거, 을 제1 내지 6, 8 내지 10호증의 각 기재 및 변론전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래의 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약은 다른 채권자를 해하는 행위에 해당하고, C에게는 사해의사가 있었던 것으로 판단된다.

- 1) 이 사건 매매계약 당시 C은 적극재산보다 많은 채무를 부담하고 있었다.
- 2) C과 피고는 이 사건 토지의 매매대금을 매매당시의 개별공시지가(561,506,500원)보다 저렴한 316,000,000원으로 정하였던바, 이는 상당한 염가 매각으로 판단된다. 채무초과 상태에서의 염가매각은 채권자들을 해하는 행위에 해당한다(대법원 2008. 7. 24. 선고 2008다3800 판결 참조).
- 3) 이 사건 매매계약은 그 성립부터 소유권이전등기에 이르기까지 모든 거래 과정이 매우 이례적이다.
 - i) 비교적 적은 액수의 예금 채권을 가지고 있던 피고가 계약금 3,160만 원을 현금으로 지급하고, 중도금 1억원 및 잔금 1억 1,540만 원을 지급하던 당일 피고의 계좌로 각 6,000만 원, 1억 1,500만 원이 현금으로 입금된 점, ii) 피고가 토지 소유자이자 매도인인 C이 아닌 그 아내 M에게 매매대금을 입금한 점, iii) 피고가 중도금과 잔금을 입금하기도 전에 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 점, iv) 피고가 이 사건 부동산에 관한 처분금지가처분 결정을 2021. 6. 29. 송달받고서도 이후 2021. 8. 2. 중도금, 2021. 8. 10. 잔금을 입금한 점 등 상식적으로 납득하기 어려운 과정이 계속되어 왔다.
- 4) 피고와 M는 오래 전부터 알고 지낸 사이로 보이는 점, 이 사건 매매계약이 중개업소를 통하지 않고 C과 피고 사이에 사적으로 이루어졌던 점 등의 사정들도 C의 사해의사를 짐작하게 한다.

라. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 관련 법리

사해행위취소소송에서 수익자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다. 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정하기 위해서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 한다. 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고 채무자인 C의 사해의사도 인정되므로 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

나) 피고는 “① M와 왕래가 없이 가끔 안부만 묻는 사이에 불과하고 C과는 종래 일면식도 없었던 점, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 방화를 몰랐던 점, ③ 이 사건 토지 매매대금이 결코 낮은 가액이라고 볼 수 없는 점, ④ 이 사건 토지에 대한 처분금지가처분 등기를 알고 원고에게 항의하였던 점 등에 비추어 악의의 추정이 깨어지고 피고는 선의임이 입증된다”는 취지로 항변한다.

다) 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사실 및 사정에 비추어, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 선의를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

① 피고는 M와 왕래가 없었다고 주장하나, M가 갑자기 피고의 집에 불쑥 찾아오거나, 대뜸 토지 매입을 부탁할 정도라면 평소 친분이 있던 것으로 보인다. 더구나 피고는 M를 오래 전부터 알고 있었다고 진술하고 있다.

② 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 방화를 몰랐다고 볼만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 피고의 주장을 그대로 믿더라도 2021. 7.경에는 방화 사건 등을 M로부터 들어 알게 되었다는 것인데, 그 이후인 2021. 8.경에 중도금 및 잔금을 모두 지급했다는 것은 상식적으로 납득하기 어렵다.

③ 이 사건 토지의 매매대금은 개별공시지가보다도 낮아서 염가매각으로 판단된다. 포천시 역시 이 사건 매매계약상의 매매대금에 대하여 이례적인 것으로 판단하여 2021. 10. 13.경부터 행정조사까지 실시하였다.

마. 사해행위의 취소 및 피고의 원상회복의무

이 사건 증여행위는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 원상회복으로서 이 사건 부동산에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2021. 6. 1. 접수 제23468호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그러므로 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지호, 판사 김병휘, 판사 정한영

1) 갑 제13호증의 2(F주식회사가 작성한 손해사정 보고서)의 기재에 의하면, 원고의 손해는 821,081,709원이고, 갑 제14호증[G주식회사(이하, ‘G’라 한다)가 작성한 손해사정 보고서]의 기재에 의하면, 원고의 손해는 711,022,948원(원고의 ‘건물과 재고자산’ 손해액 900,695,552원 - 잔존물대금 8,677,500원 - 원고에게 지급되는 보험금 180,995,104원)으로 서로 다르다. 두 손해사정 보고서의 차이는 기계 손해, 집기비품 손해, 폐기물 처리비의 포함 여부인데, 정확한 손해 산정을 위해서는 위 각 금원을 모두 포함하는 것이 타당하므로 갑 제13호증의 2(F주식회사가 작성한 손해사정 보고서)에 따라 원고의 손해액을 821,081,709원으로 판단한다.

2) 정확한 피담보채무액이 밝혀지지 않았으므로 채권최고액에 의한다.