

서울남부지방법원 2022. 2. 8 선고 2020가합115560 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2022. 9. 28 선고 2022나2011119 판결

서울남부지방법원 2022. 2. 8 선고 2020가합115560 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 유스트

담당변호사 최승민

소송복대리인 변호사 김태하

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 정

담당변호사 김광수, 김선영, 이현민, 김봉진

변론종결 2021. 11. 30.

판결선고 2022. 2. 8.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 113,899,914원 및 이에 대하여 2017. 9. 8.부터 2022. 2. 8.까지 연 5%의, 2022. 2. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 가. 피고 B과 피고 C, D 사이에 인천 남구 E 대 169㎡에 관하여 2016. 9. 23. 체결된 매매계약을 137,990,525원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고 C, D은 공동하여 원고에게 137,990,525원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 45%는 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴 부분의 35%는 원고가, 나머지는 피고 C, D이 각 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

- 피고 B에 대하여: 피고 B은 원고에게 218,306,272원 및 이에 대하여 2016. 9. 22.부터1) 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 피고 C, D에 대하여: 피고 B과 피고 C, D 사이에 인천 남구 F 대 169㎡에 관하여 2016. 9. 23. 체결된 매매계약을 182,500,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고 C, D은 공동하여 원고에게 182,500,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 B의 관계

원고는 2016. 2. 28.경 인천 서구 G 지상 공장 건물 3동(이하 ‘이 사건 작업장’이라 한다)을 그 공동소유자인 H, I, J(각 1/3 지분씩)으로부터 임차하여 이 사건 작업장에서 ‘K’라는 상호로 고물상 영업 등을 영위하였고, 피고 B은 이 사건 작업장에서 폐전자제품의 플라스틱 분리 및 분쇄 업무에 종사하였다.

나. 이 사건 작업장의 화재 발생 및 관련 판결 등의 확정

1) 피고 B이 2016. 9. 22. 산소절단기를 이용하여 이 사건 작업장에 설치되어 있던 철근 지지대를 제거하다가 발생한 불꽃이 샌드위치 패널 안쪽의 스티로폼에 튀고 그 주변에 쌓인 플라스틱 자재에 옮겨 붙으면서 화재(이하 ‘이 사건 화재’라고 한다)가 발생하였다.

이 사건 화재로 인하여 이 사건 작업장의 건물과 설비, 시설 등이 소훼되었고, 이 사건 작업장과 인접한 주식회사 L(이하 처음 기재하는 것 외에는 회사명에서 ‘주식회사’ 표시를 생략한다)의 공장 건물 등이 소훼되었다.

2) 피고 B은 이 사건 화재에 대하여 중실화 혐의로 기소되었고, 인천지방법원은 2017. 3. 17. 피고 B에게 아래와 같은 범죄사실로 금고 1년 및 집행유예 2년, 80시간의 사회봉사명령을 선고하였으며(인천지방법원 2016고단7936호), 위 판결에 대하여 검사가 항소하였으나 항소기각되어(인천지방법원 2017노1114호) 위 판결은 2017. 9. 16. 확정되었다.

피고인은 인천 서구 M 피해자 A 운영의 플라스틱분쇄 등 업체인 ‘K’에서 수거된 폐전자제품의 플라스틱 분리 및 분쇄 업무 등에 종사하던 사람이다.

피고인은 2016. 9. 22. 08:50경 K 공장건물 내의 분쇄작업실 앞에서 산소절단기를 이용하여 샌드위치 패널 방음벽 위쪽에 설치된 철근지지대를 제거하는 작업을 하였다.

이러한 경우 위와 같이 화재에 취약한 구조의 건물에서 산소절단기를 이용하여 작업을 하는 피고인에게는 그 주변에 인화성 물질인 폐전자제품에서 분리해 놓은 플라스틱 자재가 쌓여 있어 산소절단기를 이용하여 작업을 하는 경우 불꽃이 튀어 불이 붙을 우려가 있었으

므로, 강한 불꽃을 뿜는 산소절단기의 특성을 고려하여 불꽃이 접촉하는 부분에 인화성 물질이 있는지 살펴 주변을 정리하고 불꽃이 튀지 않도록 충분히 안전 조치를 취하고, 보조 작업자로 하여금 작업과정을 살피도록 하거나 화재 발생 시 즉시 진압할 수 있도록 화재 진압을 위한 소화장비나 기기를 갖추고 그 존재 등 여부를 확인하는 등 충분한 방재 조치를 취하여야 할 업무상의 주의의무가 있었다.

그럼에도 피고인은 이를 게을리 한 채 아무런 조치 없이 그대로 산소절단기를 샌드위치 패널에 작동시킨 중대한 과실로, 산소절단기의 불꽃이 샌드위치 패널 안쪽의 스티로폼에 붙고, 그 주변에 쌓인 플라스틱 자재에 옮겨 붙게 하여 피해자 A 운영의 K 철골샌드위치 패널 구조 공장건물과 설비, 시설 등 2억 6,500만 원 상당을 모두 태우고, 그 옆의 피해자 N 운영의 'O' 건물로 번져 2층의 샌드위치 패널 구조물 등 7,600만 원 상당을 모두 태우고, 계속하여 그 뒤쪽의 피해자 P 운영의 'L' 공장건물 벽면과 오수탱크, 오수배관, 폐수처리장으로 번지게 하여 이를 태우고, 그 4층의 피해자 Q 운영의 'R'에서 사용하는 샌드위치 패널 구조물 등 1,000만 원 상당에 번지게 하여 모두 태워 이를 각 소훼하였다.

3) S 주식회사가 원고, 피고 B를 상대로 이 사건 화재로 인한 보험금을 L에 지급한 것에 대한 구상금의 지급을 청구하는 소를 제기하였고, 서울중앙지방법원은 2017. 11. 29. '원고, 피고 B은 각자 S보험에게 118,103,984원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 판결을 선고하였다(공시송달에 의한 판결, 서울중앙지방법원 2017가단5039941호).

위 판결에 대하여 원고가 항소하였고, 서울중앙지방법원은 2018. 6. 8. '원고는 피고 B과 공동하여 S보험에게 85,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 결정 확정일로부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 가산하여 지급한다'는 내용의 조정을 갈음하는 결정을 하였으며[서울중앙지방법원 2018머541628호(2018나19063호)], 위 결정은 2018. 7. 4. 확정되었다.

4) 이 사건 작업장의 임대인이자 공동소유자인 H, I, J이 원고 및 피고 B를 상대로 이 사건 화재로 인한 손해의 배상을 청구하는 소를 제기하였고, 수원지방법원 안산지원(2017가단51634호)은 2019. 2. 15. 피고 B의 불법행위에 따른 손해배상책임과 원고의 채무불이행(이 사건 작업장의 임차인으로서 임대차목적물 반환의무의 이행불능)에 따른 손해배상책임을 인정하면서 각각의 책임을 70%로

제한하여 ‘원고, 피고 B은 공동하여 H, I, J에게 각 14,142,654원 및 이에 대하여 2016. 9. 22.부터 그 판결 선고일인 2019. 2. 15.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2019. 3. 12. 확정되었다.

다. 피고 B과 피고 C, D의 관계

1) 피고 C, D은 부부관계이다.

2) 피고 C, D은 2014. 2. 21. 피고 B과, 피고 C, D이 피고 B으로부터 당시 피고 B이 소유하고 있던 인천 남구 F 대 169㎡(이하 ‘이 사건 토지’이라 한다)를 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 1,500,000원(매월 말일 후불 지급), 임대차기간 2014. 3. 31.부터 2017. 3. 30.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 그 무렵부터 이 사건 토지에서 고물상을 운영하였다.

2) 피고 C, D은 2016. 9. 23.자로 피고 B을 대리한 T(피고 B의 어머니)과, 피고 C, D이 피고 B으로부터 이 사건 토지를 매매대금 382,500,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2016. 9. 29. 이 사건 토지에 관하여 2016. 9. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(피고 C, D 각 1/2 지분)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7, 10, 11호증, 을 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관하여

가. 청구원인 및 이에 관한 판단

1) 원고의 주장 요지

피고 B의 불법행위로 인하여, 원고가 이 사건 작업장의 공동소유자 3인에게 배상하여야 할 금액이 42,427,962원 및 이에 2016. 9. 22.부터 2019. 2. 15.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 금액 57,492,793원(지연손해금은 2020. 9. 9.까지 계산한 금액)이고, 주변 건물의 손해와 관련하여 배상하여야 할 금액이 85,000,000원 및 이에 대하여 2018. 7. 4.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금액 등 112,805,479원(지연손해금은 2020. 9. 9.까지

계산한 금액)]이며, 원고가 직접 입은 손해액이 48,008,000원이므로, 피고 B은 원고에게 218,306,272원(= 57,492,793원 + 112,805,479원 + 48,008,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

가) 피고 B이 충분한 방재 조치를 취하여야 할 업무상 주의의무가 있음에도 이를 게을리 한 채 아무런 조치 없이 그대로 산소절단기를 샌드위치 패널에 작동시킨 중대한 과실로 이 사건 화재가 발생하여 이 사건 작업장과 그에 인접하여 있던 L의 공장건물이 소훼된 사실, 이 사건 작업장의 소유자들이 제기한 소송에서 '원고, 피고 B은 공동하여 H, I, J에게 각 14,142,654원 및 이에 대하여 2016. 9. 22.부터 2019. 2. 15.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결(수원지방법원 안산지원 2017가단51634호)이 확정된 사실, 인접건물 소유자에게 보험금을 지급한 보험사가 제기한 소송에서 '원고는 피고 B과 공동하여 85,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 결정 확정일(2018. 7. 4.)로부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급한다'는 내용의 조정을 갈음하는 결정[서울중앙지방법원 2018머541628호(2018나19063호)]이 확정된 사실은 기초사실에 인정한 바와 같다. 또한 갑 제4호증의 기재, 이 법원의 감정인 U에 대한 감정촉탁 결과 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 화재로 인하여 원고가 이 사건 작업장에 보관하고 있던 분쇄시설, 집진시설, 작업대 등 합계 48,008,000원의 물건이 훼손된 사실을 인정할 수 있다.

피고 B이 충실화를 통해 원고에게 이 사건 작업장의 임대인인 H, I, J에 대한 손해배상책임과 이 사건 작업장에 인접하여 있던 L의 보험사인 S보험에 대한 구상책임을 현실적·확정적으로 부담하게 하고, 이 사건 작업장에 있던 원고 소유의 기계설비 등을 훼손하였다. 그러므로 특별한 사정이 없는 한, 피고는 불법행위에 따른 손해배상책임으로 원고에게 1) 원고가 H, I, J에 대하여 부담하는 확정 판결금의 원금 42,427,962원(= 14,142,654원 × 3명), 2) 원고가 S보험에 대하여 부담하는 확정 조정을 갈음하는 결정금의 원금 85,000,000원, 3) 기계설비 등의 멸실에 따른 원고의 손해액 48,008,000원을 합산한 175,435,962원(= 42,427,962원 + 85,000,000원 + 48,008,000원) 및 이에 대하여 불법행위일로서 이 사건 화재 발생일인 2016. 9. 22.부터 지연손해금을 지급할 의무가

있다.

나) 원고는 위 손해액에 1) 원고가 H, I, J에 대하여 부담하는 확정 판결에 따른 채무 중 지연손해금 부분 15,064,831원(=2016. 9. 22.부터 2019. 2. 15.까지 연 5%의 지연손해금 5,091,355원 + 2019. 2. 16.부터 2020. 9. 9.까지 연 15%의 지연손해금 9,973,476원), 2) 원고가 S보험에 대하여 부담하는 확정 조정을 갈음하는 결정에 따른 채무 중 지연손해금 부분 27,805,479원(2018. 7. 4.부터 2020. 9. 9.까지 연 15%)이 포함되어야 한다고 주장한다.

그러나 원고가 피고 B와 공동하여 H, I, J와 S보험에 대하여 각각 손해배상금과 구상금을 지급할 의무를 부담하는바, 위 지연손해금 부분은 원고가 그 지급의무를 지체함으로써 발행한 것이어서 피고 B의 불법행위로 인한 손해라고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다) 한편, 갑 제4, 10, 11, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 알 수 있는 사정 즉, ① 이 사건 화재가 확대된 데에 피고 B의 잘못과 무관한 이 사건 작업장의 재질, 소화 장치의 미비 등의 요인이 작용한 점, ② 원고도 이 사건 작업장을 임차하여 사용하는 자로서 피고 B이 이 사건 작업장에서 작업을 하는 것에 대하여 작업과정을 살피거나 화재 진압을 위한 소화장비를 갖추어야 할 의무가 있는데 이를 소홀히 한 것으로 보이는 점, ③ 원고가 확정 판결금 등과 관련하여 실제로 변제한 금액은 원고 소유의 부동산에 대한 경매절차에서 H, I, J에게 각 1,010,851원씩 배당된 합계 3,032,553원에 불과한 점, ④ 피고 B도 여전히 원고와 공동하여 H, I, J 및 S보험에 확정 판결이나 조정을 갈음하는 결정에 따라 지급할 책임을 부담하는 점, ⑤ 원고가 제3자에게 부담하는 손해배상채무에 관하여는 이미 책임제한 또는 일정한 금액이 이루어진 점, ⑥ 원고와 피고 B의 관계 등을 종합하여 피고 B이 원고에게 배상하여야 할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 손해액의 70%인 122,805,173원(= 175,435,962원 × 70%. 원 미만은 버린다. 이하 같다)으로 제한한다.

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

1) 피고 B은 실화책임에 관한 법률(이하 ‘실화책임법’이라 한다) 제3조에 따라 손해배상액이 경감되어야 한다고 주장한다. 그러나 실화책임법 제3조에 따른 손해배상액의 경감은 중대한 과실이

아닌 실화로 인하여 화재가 발생한 경우 연소로 인한 부분에 대한 손해배상청구에 한하여 적용되는 것인데, 이 사건 화재는 피고 B의 중대한 과실로 인하여 발생한 것임은 기초사실에서 인정한 바와 같으므로, 위 실화책임법 규정이 적용될 수 있는 경우에 해당하지 않는다.

따라서 피고 B의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 피고 B은, 원고로부터 2016. 9.의 급여 3,200,000원, 지게차 및 공구의 매매대금 10,000,000원 중 7,000,000원을 지급받지 못하였으므로, 위 합계 10,200,000원이 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 원고가 위 10,200,000원을 원고의 손해배상채권액에서 공제하기로 피고 B과 합의하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없고, 피고 B의 위 주장을 상계 주장으로 선행하여 보더라도, 피고 B이 원고에게 급여, 정산금 등 어떠한 명목으로든 3,200,000원을 지급받을 관계에 있는지 여부나 원고에게 10,000,000원 상당의 지게차 및 공구를 어떠한 방식으로 공급하였는지 여부 등 피고 B의 원고에 대한 채권의 존재 및 범위를 구체적으로 확인할 수 있는 자료가 전혀 없으므로(피고는 아무런 자료를 제출하지 않았는데, 원고는 피고가 2016. 9.의 작업에 관련된 비용을 청구할 수 없고 지게차 및 공구는 피고 B의 단독 소유가 아니어서 정확한 지분에 맞는 액수를 청구하여야 한다고 주장하고 있다), 피고 B의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3) 피고 B은 원고에게 14,000,000원을 공탁하였으므로 손해액에서 위 금액이 공제되어야 한다고 주장한다. 을 제1, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 피고 B이 원고에게 이 사건 화재와 관련한 손해배상금 명목으로 2017. 2. 17. 12,000,000원을, 2017. 9. 5. 2,000,000원을 각 공탁한 사실을 인정할 수 있고, 원고가 2017. 9. 7. 공탁금 합계 14,000,000원을 수령한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 원고가 피고 B의 손해배상금 일부공탁을 수령한 이상 그 부분에 대하여 채무소멸의 효력이 있다.

따라서 위 공탁금 합계 14,000,000원을 피고 B이 배상하여야 할 손해액 원금 122,805,173원과 이 사건 화재 발생일인 2016. 9. 22.부터 공탁금 수령일인 2017. 9. 7.까지 발생한 지연손해금 5,094,741원(= 122,805,173원 × 351/365 × 5%)에 총당하면, 2017. 9. 7. 기준으로 피고 B이 원고에게 배상하여야 할 손해액은 113,899,914원(= 122,805,173원 + 5,094,741원 - 14,000,000원)이 된다.

다. 소결

피고 B은 원고에게 113,899,914원 및 이에 대하여 공탁금 수령일의 다음 날인 2017. 9. 8.부터

피고 B이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 2.

8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날인 2022. 2. 9.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C, D에 대한 청구에 관하여

가. 피보전채권의 존재

앞서 피고 B에 대한 청구에 관한 부분에서 판단한 바와 같이, 피고 B은 원고에게 불법행위에 따른 손해배상으로 113,899,914원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있는바, 원고의 피고 B에 대한 위 손해배상채권은 이 사건 매매계약에 관한 사해행위취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 이 사건 매매계약의 사해행위성 및 피고 B의 사해의사

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고 채무자의 사해의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지가 피고 B의 유일한 재산이었다는 사실에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없는바, 이 사건 매매계약은 피고 B이 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 것이므로 채권자에 대하여 사해행위가 되고 피고 B의 사해의사도 추정된다(을 제6호증의 기재에 따르면 피고 B이 이 사건 매매계약을 체결한 것과 관련된 강제집행면탈의 점에 대하여 불기소 처분을 받은 사실을 알 수 있으나, 진의에 의한 양도는 강제집행을 면탈할 목적으로 이루어져 채권자를 해할 우려가 있거나 채권자의 불이익을 초래하더라도 강제집행면탈죄가 성립하지 않는다는 법리에 따라 이 사건 매매계약 자체는 허위를 가장한 것으로 보기 어렵다는 이유로 불기소처분이 이루어진 것에 불과하므로, 그것만으로는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당하지

않는다고 볼 수 없다).

다. 피고 C, D의 선의 항변에 관한 판단

1) 피고 C, D은 이 사건 화재 발생 전인 2016. 8.경부터 이 사건 토지의 매매 협의를 진행하였고 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 화재 발생 사실을 알지 못하였으므로, 이 사건 매매계약 체결이 일반채권자를 해함을 알지 못하였다는 취지로 항변하는바, 이에 관하여 살펴본다.

2) 사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자로서는 자신의 책임을 면하려면 자신의 선의를 입증할 책임이 있다 할 것인데, 이 경우 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결 등 참조). 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

3) 갑 제6호증, 을 제4, 5, 8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면 피고 C, D이 이 사건 토지와 다른 부동산에 근저당권을 설정하거나 친척에게 돈을 빌리는 등의 방법으로 자금을 마련하여 피고 B에게 매매대금을 모두 지급한 것으로 보이기는 한다.

그러나 피고 C, D이 이 사건 화재 발생 전부터 피고 B과 이 사건 토지의 매매 협의를 진행하였다는 주장을 뒷받침할 만한 증거는 제출된 바 없고, 갑 제9호증, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음의 사정들을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실과 그 밖에 피고 C, D이 제출한 증거만으로는 수익자인 피고 C, D이 악의라는 추정을 뒤집기에 부족하고, 달리 피고 C, D이 선의임을 인정할 증거가 없다.

가) 피고 C, D은 피고 B으로부터 이 사건 토지를 임차하여 고물상을 운영하고 있었는데, 이 사건 토지의 임대인이자 유사 업종에 종사하는 피고 B와 어느 정도 친분관계가 있었을 것으로 보인다.

나) 이 사건 매매계약의 체결일자는 이 사건 화재가 발생한 다음 날인 2016. 9. 23.로 되어 있고, 해당 매매계약서는 공인중개사 등 제3자가 참여하지 않은 채 작성된 것일 뿐만 아니라 피고 B 역시 참여하지 않은 채 어머니인 T이 피고 B를 대리하면서도 대리관계에 관한 서류가 첨부되어 있지 않은바, 이 사건 매매계약의 체결 방식이 통상의 거래관념에 벗어난다.

다) 피고 D이 2017. 9. 7. 원고의 남편인 V와 통화하면서 ‘사실은 우리도 개가 돈 받을 게 있어가지고 그래서 산거예요. 내가 안 살려고 그러다가 개도 그런 일 터지고 그래서 산거예요’라고 말한 점에 비추어 이 사건 화재 발생으로 인하여 이 사건 토지의 임대차보증금을 반환받기가 곤란해질 것을 염려하여 급하게 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이 아닌지 강한 의심이 든다.

4) 따라서 피고 C, D의 선의 항변은 받아들일 수 없다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 범위

1) 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조). 한편, 사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실심 변론종결시를 기준으로

산정한다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다203715 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에는 피고 B이 주식회사 W에서 대출받은 대출금 200,000,000원을 담보하는 '채권최고액 240,000,000원, 채무자 피고 B, 근저당권자 주식회사 W'의 근저당권이 설정되어 있었던 사실, 이 사건 매매계약 이후 피고 C, D이 이 사건 매매계약에 따른 피고 B에 대한 매매대금 지급에 갈음하여 위 대출금 200,000,000원을 대위변제하여 2016. 10. 10. 주식회사 W 명의의 위 근저당권설정등기가 말소된 사실, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지의 시가가 382,500,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있고, 이 사건 토지의 가액이 변론종결 시점에도 같을 것으로 추인할 수 있다. 한편, 원고의 피보전채권액이 '113,899,914원 및 이에 대하여 2017. 9. 8.부터 2022. 2. 8.까지 연 5%의, 2022. 2. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈'임은 앞서 살핀 바와 같고, 위 원금 113,899,914원 및 이에 대한 변론종결 시점인 2021. 11. 30.까지의 지연손해금 24,090,611원[= 113,899,914원 × (4 + 84/365) × 5%]을 합한 금액은 137,990,525원(= 113,899,914 + 24,090,611원)임은 계산상 명백하다.

3) 이 사건 토지에 근저당권이 설정되어 있다가 이 사건 매매계약 이후 그 근저당권설정등기가 말소되었으므로 원고는 원상회복 방법으로 가액배상을 구할 수 있고, 이 사건 토지의 공동담보가액은 시가인 382,500,000원에서 위 근저당권설정등기의 피담보채무액인 200,000,000원을 공제한 잔액인 182,500,000원인데 원고의 피보전채권액은 137,990,525원이므로 취소 및 원상회복의 범위는 위 금액 중 적은 금액인 137,990,525원이 된다.

마. 소결

피고 B과 피고 C, D 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 137,990,525원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 악의의 수익자인 피고 C, D은 그 원상회복으로 공동하여 원고에게 137,990,525원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 피고들에 대한 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이영풍, 판사 김현주, 판사 강창호

1) 원고는 2021. 11. 30.자 준비서면에서 2020. 9. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 청구취지 제1항의 '2016. 9. 10.'이 '2016. 9. 22.'의 오기임을 밝혔으므로, 이를 정정하여 판단한다.