

서울중앙지방법원 2024. 11. 14 선고 2023가합72446 판결 [사해행위취소]

전 문

원고대한민국

피고A

소송대리인 변호사 천병주

변론 종결2024. 9. 26.

판결 선고2024. 11. 14.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 19. 체결된 매매계약을 560,611,333원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 560,611,333원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지 80%는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 19. 체결된 매매계약을 700,611,333원 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 700,611,333원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. B의 조세체납

- 1) 역삼세무서장은 2022. 6. 8.부터 2022. 9. 8.까지 B에 대한 개인사업자 통합조사(세무조사)를 실시하였고, 2022. 9. 27. B에게 세무조사 결과를 통지하였으며, 성남세무서장¹⁾은 2022. 11. 10. B에게 2020년 귀속 종합소득세 560,158,010원(원 이하 버림, 이하 '2020년 귀속 종합소득세 추가 고지세액'이라 한다)을 추가 고지하였다.
- 2) B는 2022. 11. 30. 성남세무서장에게 별지 목록 부동산(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 아래 다항 기재 매매 및 성남시 수정구 C아파트 D호(이하, 'C 아파트'라 한다)에 관한 매매를 원인으로 한 2022년 귀속 양도소득세 149,237,827원(이하, '2022년 귀속 양도소득세 신고세액'이라 한다)²⁾을 예정신고하였다.
- 3) 성남세무서장은 2023. 5. 1. B에게 2017년 귀속 종합소득세 115,772,640원(원 이하 버림, 이하 '2017년 귀속 종합소득세 추가 고지세액'이라 한다)을 추가 고지하였다.
- 4) 그러나 B는 현재까지 위 종합소득세 및 양도소득세를 납부하지 아니하였고, 2023. 6. 30.경 기준 B의 체납세액은 아래 표 기재와 같다.

2020년	종합소득세	2020-12-31	2022-11-10	560,158,010	587,354,850
2022년	양도소득세	2022-09-30	2022-11-30	149,237,827	156,652,7904) = 78,843,320원 + 77,809,470원
2017년	종합소득세	2017-12-31	2023-05-01	115,772,640	119,245,800
합계	825,168,477	863,253,440			

나. B와 피고 사이의 매매예약 체결 등

1) B는 2020. 9. 18. 자신의 아들인 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 9. 10. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기를 마쳐주었고, 위 가등기는 2022. 8. 2. 말소되었다.

2) B는 2022. 8. 19. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 9. 11.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기(이하, '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳐주었다. 2020. 9. 11.자 매매예약서 중 이 사건과 관련한 상세 내용은 아래 기재와 같다.

제1조 B는 피고에게 이 사건 부동산을 대금 1,200,000,000원에 매도할 것을 예약하며, 피고는 이를 승낙한다.

제2조 매매예약의 매매완결 일자는 2022. 9. 30.로 하며 위 완결일자 경과 하였을 때에는 피고의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.

제3조 제2조에 의하여 매매가 완결되었을 때에는 B, 피고 간에 위 부동산에 대한 매매계약이 성립되며 B는 피고로부터 제1조의 대금을 수령함과 동시에 피고에게 위 부동산에 관하여 매매로 인한 소유권이전등기 절차를 이행하고 위 부동산을 인도 및 명도하여야 한다.

제4조 피고는 B에게 본 예약의 증거금으로 예약 당일에 100,000,000원을 지급하기로 하며, 위 금액은 제1조의 대금에서 공제한다.

다. B와 피고 사이의 매매계약 체결 등

1) 피고는 2022. 9. 19. B와 사이에, B가 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 1,980,000,000원에 매도하고, 피고는 원고로부터 임대차보증금반환채무 500,000,000원5), E조합(이하, 'E조합'이라 한다) 및 주식회사 F(이하, 'F은행'이라 한다)에 대한 각 근저당권 피담보채무(채권최고액)를 인수하는 내용의 매매계약(이하, '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련한 상세 내용은 아래 기재와 같다.

제2조 이 사건 부동산의 매매에 있어 피고는 매매대금을 아래와 같이 지불키로 한다.

매매대금	1,980,000,000원
계약금	100,000,000원
중도금	100,000,000원
잔금	1,780,000,000원

특약사항: 2020. 9. 11. 매매계약으로 한 소유권이전 본등기임.

기월세계약 보증금 500,00,000원 차임 1,500,000원 승계함(만료일자 2024. 9. 26.까지)

근저당권설정 E조합 채권최고액 780,000,000원,

근저당권설정 F은행 채권최고액 793,100,000원 승계한다.

2) B는 2022. 9. 29. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 이 사건 가등기에 기한 본등기(이하, '이 사건 본등기'라 한다)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 매매계약 무렵 이 사건 부동산에 관한 근저당권 및 전세권 등

1) B는 2017. 2. 2. F은행에게, 이 사건 부동산에 관하여 2017. 2. 2.자 근저당권설정계약을 원인으로 채권최고액 793,100,000원, 채무자 B, 근저당권자 F은행의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, F은행 근저당권의 피담보채무액은 2022. 8. 22. 기준 631,555,333원이고, 2024. 7. 5. 기준 606,024,442원이다.

2) B는 2022. 8. 11. E조합에게, 이 사건 부동산에 관하여 2022. 8. 11.자 근저당권설정계약을 원인으로 채권최고액 780,000,000원, 채무자 B, 근저당권자 E조합의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, E조합 근저당권의 피담보채무액은 2022. 9. 16. 기준 647,833,334원이고, 2024. 7. 2. 기준 0원이다.

3) 한편 B는 이 사건 매매계약 이후인 2022. 9. 28. G와 사이에, 이 사건 부동산을 보증금 500,000,000원, 임대차기간 2022. 9. 28.부터 2024. 9. 28.까지, 차임 월 1,500,000원으로 정하여 임대하는 임대차계약(이하, '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, G은 같은 날 전입신고를 마치고 확정일자를 받았으며, 피고는 이 사건 부동산 소유권을 취득한 후 2022. 10. 21. G에게 이 사건 부동산에 관하여 전세금 500,000,000원, 존속기간 2022. 9. 28.부터 2024. 9. 28.까지, 전세권자 G으로 정한 전세권설정등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5, 7 내지 9, 15, 16, 23, 24호증, 을 제1, 2, 10, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

원고는 B에 대하여 체납세액 합계 863,253,440원(= 2020년 귀속 종합소득세 체납세액 587,354,850원 + 2022년 귀속 양도소득세 체납세액 156,652,790원 + 2017년 귀속 종합소득세 체납세액 119,245,800원)의 조세채권이 있고, B는 2020. 9. 11.자 매매예약과 별개로 2022. 9. 19. 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였는데, 이는 실질적으로 증여에 해당하고, 이로 인하여 B의 채무초과 상태가 초래되거나, 더 심화되었다. 다만 B는 이 사건 매매계약 이후인 2022. 9. 28. G와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하였고, G은 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 관하여 우선변제권을 가지게 된 임차인에 해당한다.

따라서 국세징수법 제25조6), 민법 제406조에 의하여, 사해행위에 해당하는 이 사건 매매계약은 당시 이 사건 부동산의 가액으로서 이 사건 매매계약에 따른 매매대금에서 이 사건 부동산에 관한 근저당권 피담보채무를 공제한 700,611,333원(= 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 1,980,000,000원 - F은행의 근저당권 피담보채무 631,555,333원 - E조합의 근저당권 피담보채무 647,833,334원)의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 700,611.333원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 가등기의 원인인 2020. 9. 11.자 매매예약과 이 사건 본등기의 원인인 이 사건 매매계약이 명백히 다르다고 볼 수 없으므로, 이 사건 매매계약은 취소의 대상이라고 볼 수 없고, 사해행위 여부는 2020. 9. 11. 매매예약 당시를 기준으로 판단하여야 한다.

2) 설령 이 사건 가등기의 원인인 2020. 9. 11.자 매매예약과 이 사건 본등기의 원인인 이 사건 매매계약이 명백히 다르다고 보아, 이 사건 매매계약이 취소의 대상이고, 그 사해행위 여부를 이 사건 매매계약 당시인 2022. 9. 19.을 기준으로 판단하더라도, 아래와 같은 이유에서 원고의 청구는 이유 없다.

가) 원고의 B에 대한 체납세액 합계 863,253,440원의 조세채권은 이 사건 매매계약 이후 확정7) 되었고, 2022년 귀속 양도소득세에는 이 사건 매매계약을 원인으로 한 양도소득세가 포함되어 있다. 따라서 위 채권은 전부 피보전채권에 해당하지 않는다.

나) 이 사건 매매계약으로 인하여 B의 채무초과 상태가 초래되거나, 더 심화되었다고 볼 수 없다.

다) B 및 피고는 이 사건 매매계약으로 인하여 B의 채무초과 상태가 초래되거나, 더 심화되는 사실을 알았다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 사해행위 판단의 기준이 되는 법률행위

1) 관련법리 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 2014. 3. 27. 선고 2013다1518 판결 참조). 그러나 가등기와 본등기의 원인인 법률행위가 다르다면 사해행위 요건의 구비 여부는 본등기의 원인인 법률행위를 기준으로 판단해야 하고 제척기간의 기산일도 본등기의 원인인 법률행위가 사해행위임을 안 때라고 보아야 한다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2019다266409 판결, 대법원 2014. 3. 27. 선고 2013다1518 판결 참조).

위 취지에 따르면, 채무자 소유의 부동산에 관하여 수익자 명의로 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기가 경료되었다가 가등기에 기한 소유권이전등기의 본등기가 경료되었다 하여도, 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이라면 각각의 행위에 대하여 취소의 대상이 되는 사해행위 여부를 판단할 수 있다고 할 것이다.

2) 구체적 판단 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 위 기초사실에 의하면 이 사건 본등기는 2020. 9. 11.자 매매예약을 등기원인으로 하는 이 사건 가등기에 의하여 마쳐졌으므로, 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것으로 증명되지 않는 한 사해행위 여부의 판단은 2020. 9. 1.자 매매예약을 기준으로 이루어짐이 원칙이라 할 것이다.

그러나 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실 및 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약은 비록 원고가 주장하는 바와 같이 실질적으로 '증여'에 해당하는 것으로까지 인정하기 어렵다 하더라도, 2020. 9. 11.자 매매예약과는 명백히 다른 별개의 법률행위라고 봄이 타당하므로, 이 사건에서 B의 이 사건 부동산 처분행위에 관한 사해행위 여부의 판단은 2020. 9. 11.자 매매예약이 아닌 이 사건 매매계약 체결시인 2022. 9. 19.을 기준으로 이루어져야 한다.

① 이 사건 매매계약과 2020. 9. 11.자 매매예약은 각 계약서가 별도로 작성되었고, 이 사건

매매계약에서 정한 매매대금은 1,980,000,000원이고, 2020. 9. 11.자 매매예약에서 정한 매매대금은 1,200,000,000원이므로, 매매대금 액수도 상이하다.

또한 이 사건 매매계약과 2020. 9. 11.자 매매예약은 계약서상의 매매대금 액수가 다를 뿐 아니라 소유권을 취득하기 위해 피고가 매도인에게 지급하여야 하는 실제 금원도 상이하다. 즉, 2020. 9. 11.자 매매예약에서 정한 매매대금은 1,200,000,000원이고, 위 매매예약을 기초로 체결된 이 사건 매매계약일자인 2022. 9. 19.과 그 액수에 큰 차이가 없을 것으로 판단되는 2022. 8. 22. 기준 F은행의 근저당권 피담보채무액이 631,555,333원이었으므로, 2020. 9. 11.자 매매예약에 따르면 피고의 실지급액은 568,444,667원(= 1,200,000,000원 - 631,555,333원)이었을 것으로 예상되는데 반해, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 1,980,000,000원이고, 2020. 9. 11.자 매매예약시로부터 2022. 9. 29. 피고가 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마칠 때까지 사이에 기존 F은행의 근저당권 이외에도 E조합의 근저당권과 G의 우선변제권 있는 임차권이 추가되었는데, 이 사건 매매계약일자인 2022. 9. 19.과 그 액수에 큰 차이가 없을 것으로 판단되는 2022. 9. 16. 기준 E조합 근저당권의 피담보채무액은 647,833,334원, 임대차보증금액은 500,000,000원이므로, 결국 이를 위 매매대금에서 모두 공제하는 방식으로 이 사건 매매계약에 따라 피고가 지급하여야 하는 실지급액을 계산하면 200,611,333원(= 1,980,000,000원 - 631,555,333원 - 647,833,334원 - 500,000,000원)에 불과하고, 실제로 피고가 B에게 지급한 금액도 아래 다. 3)의 나)항 기재와 같이 201,972,895원이므로, 결국 이 사건 매매계약에 따라 피고가 실제 지급한 금액은 2020. 9. 11.자 매매예약에 따른 실지급 예상액과 350,000,000원 이상 차이가 난다.

② 이 사건 매매계약은, 피고가 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금채무 500,000,000원, E조합 및 F은행에 대한 각 근저당권 피담보채무를 인수하는 등의 구체적인 내용을 담고 있으나, 2020. 9. 11.자 매매예약은 이와 같은 기재가 없다.

③ B는 2020. 9. 18. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 9. 10.자 매매예약을 원인으로 한 가등기를 마쳐주었으나, 위 가등기는 2022. 8. 22. 말소되었고, B는 2022. 8. 19. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 9. 11.자 매매예약을 원인으로 한 이 사건 가등기를 마쳐주었다. 위 등기부에

기재된 내용을 문언대로 이해하면, B는 2020. 9. 10. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 2020. 9. 10.자 매매예약서를 작성하고, 2020. 9. 11. 피고와 사이에 동일한 취지의 이 사건 부동산에 관한 2020. 9. 11.자 매매예약서를 작성하였으며, 2020. 9. 18. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 9. 10.자 매매예약을 원인으로 한 가등기를 마쳐주었다는 것이나, 2020. 9. 10.자 매매예약을 원인으로 한 가등기 이전에 2020. 9. 10.자 매매예약서 뿐만 아니라 2020. 9. 11.자 매매예약서도 별도로 작성되었다는 것은 경험칙상 쉽게 납득하기 어렵다. 오히려 2020. 9. 11.자 매매예약서는 2020. 9. 10.자 매매예약을 원인으로 한 가등기가 말소된 2022. 8. 19. 이후 소급 작성되었을 가능성이 커 보인다.

(피고는 2020. 9. 11.자 매매예약계약서(을 제1호증)는 2020. 9. 10.자 매매예약의 계약금 100,000,000원의 지급일자에 맞춰서 소급작성한 것일 뿐 말소된 가등기 원인인 2020. 9. 10.자 매매예약서와 동일한 내용이라고 주장하나, 말소된 가등기의 원인인 2020. 9. 10.자 매매예약서와 이 사건 가등기의 원인인 2020. 9. 11.자 매매예약서가 그 예약일자만 다를 뿐 매매대금 액수, 매매완결일자를 포함한 나머지 내용은 모두 동일하다는 피고 주장을 인정할 만한 증거가 없다.)

④ 위 ① 내지 ③항의 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고는 2020. 9. 11.자 매매예약에 기한 매매예약완결권을 행사하려는 방법으로 형식적으로만 이 사건 매매계약서를 작성한 것으로 볼 수는 없고, 오히려 이 사건 본등기는 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기절차를 이행하기 위한 방식으로 이 사건 가등기에 기한 본등기 방식을 이용한 것으로 보일 뿐이다.

나. 피보전채권

1) 관련법리 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 채무자가 채권자를 해함을 알고 재산권을 목적으로 한 법률행위를 하기 전에 발생한 것이어야 하지만, 그 법률행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 발생한 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결, 대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다61046 판결 등 참조).

또한 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을

행사할 수 없고, 이 때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함되는 것이다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 참조).

2) 구체적 판단 가) 앞서 든 증거들, 갑 제1, 27호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2020년 귀속 종합소득세 추가 고지세액의 납세의무 성립시기는 이 사건 매매계약 이전으로서 과세기간이 끝나는 때인 2020. 12. 31.임은 앞서 본 바와 같으므로, 2020년 귀속 종합소득세 체납세액 587,354,850원은 피보전채권에 해당한다[설령 피고의 주장과 같이 2020년 귀속 종합소득세 추가 고지세액의 확정시기를 기준으로 보더라도, B가 2020년경 자신이 운영하고 있던 H으로부터 가공 세금계산서를 발급받음으로 인하여 비용처리되었던 부분을 재계산함에 따라 고지된 것이므로, 위 재계산된 수익의 귀속년도로서 2020년에 이미 위 국세채권 발생의 기초적 법률관계가 성립하였다 할 것이다. 또한 B에 대한 세무조사가 이루어져 기존에 누락된 수익이 밝혀지고 이를 토대로 경정결의 등 일련의 절차를 거쳐 위 국세채권이 확정된 것이므로, 가까운 장래에 위 법률관계에 터잡아 위 국세채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었을 뿐만 아니라 실제로 그 개연성이 현실화되어 위 국세채권이 성립하였다].

나) 2022년 귀속 양도소득세 신고세액의 납세의무 성립시기는 이 사건 매매계약 이후로서 과세표준이 되는 금액이 발생한 달의 말일인 2022. 9. 30.임은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 증거들, 갑 제10호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, B는 원고가 사해행위로 주장하면서 취소를 구하는 이 사건 매매계약 이전인 2021. 12. 3. I과 사이에 C 아파트에 관한 매매계약을 체결하고, 2022년 귀속 양도소득세 체납세액 중 78,543,530원(= 2022년 귀속 양도소득세 체납세액 156,652,790원 × C 아파트 양도소득금액 220,155,909원 : 총 양도소득금액 439,094,569원, 원 미만 반올림)은 C 아파트에 관한 2021. 12. 3.자 매매계약에 따라 고지된 것이므로, C 아파트에 관한 2021. 12. 3.자 매매계약을 체결함으로써 이미 위 국세채권 발생의 기초적 법률관계가 성립하였다 할 것이다. 또한 B는 2022. 9. 26. I에게 C 아파트에 관하여 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 가까운 장래에 위 매매계약에 터잡아 위 국세채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었을 뿐만 아니라 실제로 그 개연성이 현실화되어 위 국세채권이 성립하였다. 따라서 2020년 귀속 양도소득세 체납세액 중 C 아파트 관련

78,543,530원은 피보전채권에 해당한다.

다만 2020년 귀속 양도소득세 체납세액 중 이 사건 부동산 관련 78,109,260원(= 2022년 귀속 양도소득세 체납세액 156,652,790원 × 이 사건 부동산 양도소득금액 218,938,660원 ÷ 총 양도소득금액 439,094,569원, 원 미만 반올림)은 원고가 사해행위로 주장하면서 취소를 구하는 이 사건 부동산의 양도로 인한 양도소득세 채무인데, 자산 양도로 발생하는 양도소득세 조세채권은 일러도 기초적 법률관계가 양도와 동시에 발생하는 것이고, 사해행위와 동시에 발생한 채권은 사해의 대상이 될 수 없으므로, 이를 피보전채권으로 볼 수 없다.8) 다) 앞서 든 증거들, 갑 제25호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2017년 귀속 종합소득세 추가 고지세액의 납세의무 성립시기는 이 사건 매매계약 이전으로서 과세기간이 끝나는 때인 2017. 12. 31.임은 앞서 본 바와 같으므로, 2017년 귀속 종합소득세 체납세액 119,245,800원은 피보전채권에 해당한다[설령 피고의 주장과 같이 2017년 귀속 종합소득세 추가 고지세액의 확정시기를 기준으로 보더라도, B가 50% 지분을 소유하고 있는 주식회사 J(이하, 'J'이라 한다)의 2017년 귀속 수입금액 중 기존에 누락된 금액이 B에 대한 인정상여로 소득처분됨에 따라 고지된 것으로 보이므로, 위 수입금액의 귀속년도로서 2017년에 이미 위 국세채권 발생의 기초적 법률관계가 성립하였다 할 것이다. 또한 J의 인정상여 통보에 따라 기존에 누락된 수입금액이 밝혀지고 이를 토대로 경정결의 등 일련의 절차를 거쳐 위 국세채권이 확정된 것이므로, 가까운 장래에 위 법률관계에 터잡아 위 국세채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었을 뿐만 아니라, 실제로 그 개연성이 현실화 되어 위 국세채권이 성립되었다고 봄이 타당하다].

라) 따라서 이 사건 변론종결시 당시 피보전채권은 785,144,180원(= 2020년 귀속 종합소득세 체납세액 587,354,850원 + 2022년 귀속 양도소득세 체납세액 중 C아파트 관련 78,543,530원 + 2017년 귀속 종합소득세 체납세액 119,245,800원)으로 봄이 타당하다.

다. 사해행위

1) 적극재산 앞서 든 증거들, 갑 제10, 12 내지 14, 21, 22호증, 을 제3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여, 이 사건 매매계약 당시 B의 적극재산은 아래 표 기재와 같이 3,618,635,604원으로 봄이 타당하다.

1	이 사건 부동산	1,875,000,000	다툼 없음
2	C 아파트	810,000,000	갑10
3	부동산	화성시 L	126,636,000
4	화성시 M, N	510,000,000	갑13
5	이천시 ○리 소재 4필지	22,605,8009) = 2022년 공시지가 24,100원 × (V 389m ² + W 469m ² + X 36m ² + Y 44m ²)	갑22, 을11
6	인천 중구 P	110,000,000	다툼 없음
7	예금채권	F은행(계좌번호 1 생략)	3,788,315
8	F은행(계좌번호 2 생략)	415	갑14
9	Q은행(계좌번호 3 생략)	39,944,659	갑14
10	Q은행(계좌번호 4 생략)	13,369,866	갑14, 21(B는 2022. 9. 19. 피고로부터 이 사건 매매계약에 따른 잔금 명목으로 500,000,000원을 지급받았고, 같은 날 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금 중 오입금액 반환 명목으로 100,000,000원을 지급하였으므로, 위 금전 이체 이전인 2022. 9. 18. 잔액 13,396,866원을 이 사건 매매계약 당시 이 부분 적극재산으로 인정한다)
11	R은행(계좌번호 5 생략)	53,557,100	을3-1
12	S은행(계좌번호 6 생략)	21,852,815	을3-2
13	S은행(계좌번호 7 생략)	16,061,042	을3-2
14	T조합(계좌번호 8 생략)	10,246,992	을3-3
15	U조합(계좌번호 9 생략)	5,572,600	을3-4
합계	3,618,635,604		

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, 사해행위

당시에 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 개연성이 현실화되어 채무가 성립된 경우에는 그 채무도 채무자의 소극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2020. 4. 29. 선고 2019다298451 판결 참조).

다만 사해행위로 주장되는 토지나 건물의 양도 자체에 대한 양도소득세와 지방소득세 채무는 통상적으로 토지나 건물의 양도에 대한 대금이 모두 지급된 이후에 비로소 성립하므로 사해행위로 주장하는 행위 당시에는 아직 발생하지 않는다. 양도소득세와 지방소득세 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 사해행위로 주장되는 행위 당시 이미 성립되었다거나 이에 기초하여 이러한 채무가 성립할 고도의 개연성이 있다고 볼 수도 없다. 토지나 건물에 관하여 소득세법에 따른 양도가 이루어지지 않았을 때에는 양도소득세와 지방소득세 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 존재한다고 보기 어렵고, 토지나 건물의 양도에 관한 계약 등의 교섭이 진행되는 경우라 하더라도 이는 양도소득세와 지방소득세 채무를 성립시키기 위한 교섭이라고 볼 수 없어서 채무 성립의 개연성 있는 준법률관계나 사실관계 등에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 사해행위로 주장되는 토지나 건물의 양도 자체에 대한 양도소득세와 지방소득세 채무는 사해행위로 주장되는 행위 당시의 채무초과상태를 판단할 때 소극재산으로 고려할 수는 없다(대법원 2022. 7. 14. 선고 2019다281156 판결 참조).

나) 구체적 판단

앞서 든 증거들, 갑 제15 내지 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 B의 소극재산은 아래 표 기재와 같이 3,359,791,703원으로 봄이 타당하다.

1	피보전채권 관련 고지 및 신고세액	750,756,42110) = 2020년 귀속 종합소득세 추가 고지세액 560,158,010원 + 2022년 귀속 양도소득세 신고세액 중 C 아파트 관련 74,825,771원(= 2022년 귀속 양도소득세 신고세액 149,237,827원 × C 아파트 양도소득금액 220,155,909원 ÷ 총 양도소득금액 439,094,569원, 원 미만 반올림) + 2017년 귀속 종합소득세 추가 고지세액 115,772,640원	갑2, 4, 5[위 나의 2)에서 본 사실 및 사정들에 의하면, ① 이 사건 매매계약 이전에 성립된 2020년 및 2017년 귀속 각 종합소득세 추가 고지세액은 소극재산에 포함되어야 하고, ② 이 사건 매매계약 이후에 성립된 2022년 귀속 양도소득세 신고세액 중 C 아파트 관련 부분은 이 사건 매매계약 당시 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채무가 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 개연성이 현실화되었으므로 소극재산에 포함되어야 하나, ③ 이 사건 매매계약 이후에 성립된 2022년 귀속 양도소득세 신고세액 중 이 사건 부동산 관련 부분은 이 사건 매매계약 당시 이미 채무 성립의 기초가 되는 법률관계가 성립되었다거나 이에 기초하여 이러한 채무가 성립할 고도의 개연성이 있다고 볼 수도 없으므로, 소극재산으로 고려할 수 없다.]
2	이 사건 부동산에 관한 근저당권 피담보채무(F은행)	631,555,333	갑15, 23
3	이 사건 부동산에관한 근저당권 피담보채무(E조합)	647,833,334	갑16, 24
4	C 아파트에 관한 근저당권 피담보채무	300,000,000	갑17
5	C 아파트에 관한 근저당권 피담보채무	280,000,000	갑18
6	성남시 수정구 Z건물 AA호에 관한 근저당권 피담보채무(T조합)	315,646,615	갑19
7	위 부동산에 관한 근저당권 피담보채무(AB조합)	434,000,000	갑20
8	C 아파트 관련 전세금반환채무	0	갑10(1은 이 사건 매매계약 이후인 2023. 9. 29. AC과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 전세금을 500,000,000원으로 정한 전세권설정계약을 체결하였으므로, 위 전세금 500,000,000원은 B의 이 사건 매매계약 당시 소극재산으로 보기 어렵다)
합계	3,359,791,703		

3) B의 채무초과 상태 가) 관련법리

사해행위에 있어서 채무자의 법률행위가 채권자를 해한다는 것은 채무자의 총재산에 감소를

초래하는 것, 즉 채무자의 재산 처분행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이

생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 의미한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 참조).

또한 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 그 인수는 특별한 사정이 없는 한 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 면책적 채무인수로 보기 위하여는 이에 대한 채권자의 승낙이 있어야 할 것이다(대법원 1995. 8. 11. 선고 94다58599 판결 참조).

다만 주택임대차보호법 제3조 제1, 2항은, 주택의 임차인은 그 건물에 입주하고 주민등록을 함으로써 제3자에 대하여 대항력을 갖추게 되고, 대항력을 갖춘 후에 임차건물이 양도된 경우 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있는바, 임대부동산의 소유권이 이전되고 그 양수인이 임대인의 지위를 승계한 경우에는 임대차보증금 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전되는 것이므로, 양도인의 보증금반환채무는 소멸하는 것으로 해석하여야 한다(대법원 1994. 3. 11. 선고 93다29648 판결 참조).

나) 구체적 판단

B는 이 사건 매매계약 당시 적극재산이 소극재산보다 258,843,901원(= 적극재산 3,618,635,604원 - 소극재산 3,359,791,703원) 많은 상태였다.

그러나 앞서 든 증거들, 을 제5 내지 9, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실 및 사정들을 종합하면, B는 이 사건 매매계약으로 적극재산이 소극재산보다 914,183,204원(= 위 258,843,901원 - 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산 가액 1,875,000,000원 + B가 이 사건 매매계약에 의하여 피고로부터 수령하거나 그 지급을 면하게 된 701,972,895원¹¹⁾) 적은 상태 즉, 채무초과 상태가 되었으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

① B가 2022. 9. 19. 피고와 사이에, 이 사건 부동산을 매매대금 1,980,000,000원에 매도하고, 피고로 하여금 임대차보증금반환채무 500,000,000원, E조합 및 F은행에 대한 각 근저당권 피담보채무를 인수하도록 하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하였음은 앞서 본 바와 같다.

② 이 사건 부동산에 관한 E조합 및 F은행에 대한 각 근저당권 채무자는 이 사건 매매계약 전후 모두

B이고, 피고로 변경되지 않았다. 또한 E조합 및 F은행이 피고의 위 피담보채무의 면책적 인수를 승낙하였다고 볼 만한 증거는 제출된 바 없다. 이에 비추어 보면, 피고가 B로부터 이 사건 부동산에 관한 E조합 및 F은행에 대한 각 근저당권 피담보채무를 인수하는 것은 B를 면책시키는 채무인수가 아니라 물상보증인으로서의 책임을 부담하는 이행인수로 봄이 타당하므로, B는 이 사건 매매계약 이후에도 여전히 E조합 및 F은행에 대하여 각 근저당권 피담보채무액 상당의 채무를 부담한다.

③ 피고는 B에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 명목으로 2020. 9. 11. 100,000,000원, 2022. 9. 19. 500,000,000원, 2022. 9. 26., 2022. 9. 27., 2022. 9. 28. 각 100,000,000원, 2022. 9. 29. 1,972,895원 합계 901,972,895원을 지급하였으나, B로부터 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 초과 지급분 반환 명목으로 2022. 9. 19. 100,000,000원, 2022. 9. 27. 400,000,00원, 2022. 9. 28. 200,000,000원 합계 700,000,000원을 지급받았다. 다만 B는 이 사건 매매계약 이후인 2022. 9. 28. G와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 500,000,000원으로 정한 이 사건 임대차계약을 체결하였고, G은 같은 날 전입신고를 마쳤으며, B가 2022. 9. 29. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, B의 G에 대한 임대차보증금채무는 피고에게 면책적으로 인수되었다고 봄이 타당하다.

이에 비추어 보면, B가 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 초과 지급분 반환 명목으로 지급한 합계 700,000,000원 중 500,000,000원은 위와 같이 피고가 B의 G에 대한 임대차보증금채무를 면책적으로 인수함으로써 인하여 지급한 것으로 보이므로, B가 이 사건 매매계약에 의하여 피고로부터 수령하거나 그 지급을 면하게 된 금원은 701,972,895원(= 피고가 B에게 지급한 금원 901,972,865원 - B가 피고에게 지급한 금원 700,000,000원 + 임대차보증금반환채무 500,000,000원)으로 봄이 타당하다.

라. 사해의사

1) 관련법리 사해의사란 채무자가 법률행위를 함에 있어 그 채권자를 해함을 안다는 것이다. 여기서 '안다'고 함은 의도나 의욕을 의미하는 것이 아니라 단순한 인식으로 충분하다. 결국 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는

것이며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 참조).

한편 사해행위취소소송에 있어서 채무자가 악의라는 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 채권자에게 입증책임이 있는 것이 아니라 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있다고 할 것이다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007다18218 판결 참조).

2) 구체적 판단 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실 및 사정들 즉, ① 역삼세무서장은 2022. 6. 8.부터 2022. 9. 8.까지 B에 대한 개인사업자 통합조사(세무조사)를 실시하였고, 2022. 9. 27. B에게 세무조사 결과를 통지하였으며, 성남세무서장은 2022. 11. 10. B에게 2020년 귀속 종합소득세 560,158,010원을 추가 고지하였는데, B는 위 세무조사 도중 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 점, ② 앞서 본 바와 같이 2020. 9. 11.자 매매계약에 따르면 B의 실수령액은 568,444,667원이었을 것으로 예상되는데 반해, 이 사건 매매계약에 따른 B의 실수령 매매대금은 200,611,333원에 불과하고, 실제로 B가 피고로부터 수령한 금액도 201,972,895원이므로, 결국 이 사건 매매계약에 따라 B가 피고로부터 실제 수령한 금액은 2020. 9. 11.자 매매계약에 따른 실수령 예상액과 350,000,000원 이상 차이가 나는데도 불구하고, B는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산을 처분한 점 등에 비추어 보면, B는 이 사건 매매계약으로 인하여 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하였다고 봄이 타당하다.

한편 피고는 이 사건 매매계약으로 인하여 B의 채무초과 상태가 초래되거나, 더 심화되는 사실을 알지 못하였다고 주장한다. 그러나 앞서 든 증거들, 갑 제28호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실 및 사정들 즉, ① 피고는 B의 아들인 점, ② 피고는 2018년경부터 B가 운영하고 있던 H 또는 B가 50% 지분을 소유하고 있는 J에서 근무한 점, ③ 설령 피고가 주장하는 바와 같이 피고가 2022. 11.경부터 2024. 3. 7.까지 B에게 F은행의 근저당권 피담보채무에 대한 대출이자 명목으로 63,207,438원, E조합의 근저당권 피담보채무 원금 및 대출이자 명목으로 335,615,541원을 지급한 사실(을 제15호증)이 인정된다고 하더라도, 이 사건 변론종결 당시

기준으로 F은행의 근저당권 피담보채무는 606,024,442원이 남아 있는 점, 피고가 E조합의 근저당권 피담보채무 중 2024. 3. 22.부터 2024. 7. 2.까지 변제된 원금 300,000,000원을 직접 변제하였다고 볼 만한 증거는 제출되지 아니한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약으로 인하여 B의 채무초과 상태가 초래되거나, 더 심화되는 사실을 알지 못하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

마. 사해행위취소 및 원상회복

1) 가액배상의 필요성 가) 관련법리

채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 하는바, 원래 채권자와 아무런 채권·채무관계가 없었던 수익자가 채권자취소에 의하여 원상회복의무를 부담하는 것은 형평의 견지에서 법이 특별히 인정한 것이므로, 그 가액배상의 의무는 목적물의 반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 됨으로써 성립하고, 그 외에 그와 같이 불가능하게 된 데에 상대방인 수익자 등의 고의나 과실을 요하는 것은 아니며, 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우라 함은 원물반환이 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활상의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 수익자나 전득자로부터 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

B는 이 사건 매매계약 이후인 2022. 9. 28. G과 사이에, 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 500,000,000원으로 정한 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, G은 같은 날 전입신고를 마치고 확정일자를 받았으며, 2022. 10. 21.에는 전세권설정등기도 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면 G은 이 사건 매매계약 이후 이 사건 부동산에 관하여 우선변제권을 가지게 된 임차인에 해당하므로, 피고 명의의 소유권이전등기를 말소하는 방법으로는 원상회복이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되었다고 봄이 타당하다. 따라서 사해행위인 이 사건 매매계약의 취소로 인한 원상회복은 가액배상의 방법에 의한다.

2) 취소 및 가액배상의 범위 가) 관련법리

채무자가 사해행위로서 양도한 부동산에 근저당권이 설정되어 있고 가액배상을 하여야 할 경우 그 부동산 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채무액을 공제한 나머지 부분이므로, 사해행위가 취소되는 경우 배상하여야 할 가액은 사해행위 취소시인 사실심 변론종결시를 기준으로 하여 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제하는 방식으로 산정하여야 하는 것인데, 피담보채무액을 공제함에 있어 사실심 변론종결 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 그것보다 현실적으로 증대되어 남아있는 경우에는 근저당권의 채권최고액의 범위 내에서 이를 모두 공제하여야 할 것이나, 그와 반대로 수익자에 의하여 피담보채무의 일부가 대위변제되어 사실심 변론종결 당시의 피담보채무액이 사해행위 당시의 그것보다 줄어들게 되었다면, 그러한 경우에도 사실심 변론종결 당시의 감소된 피담보채무액만을 공제하는 것은 사해행위 당시 채권자들의 공동담보로 제공되지 아니한 부분까지 회복시키는 결과가 되어 불공평하므로 사해행위 당시의 피담보채무액을 공제하는 방법에 의하여 가액반환의 범위를 확정하여야 한다(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 참조).

다만 부동산에 관한 사해행위 이후에 비로소 채무자가 부동산을 임대한 경우에는 그 임차보증금을 가액반환의 범위에서 공제할 이유가 없다. 이러한 경우에는 부동산 가액 중 임차보증금에 해당하는 부분도 일반 채권자의 공동담보에 제공되어 있음이 분명하기 때문이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2018다215756 판결 참조).

나) 구체적 판단

사해행위 취소시인 이 사건 변론종결시를 기준으로 한 이 사건 부동산의 가액이 1,840,000,000원인 사실에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없고, 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 관한 F은행의 근저당권 피담보채무액 631,555,333원, E조합의 근저당권 피담보채무액 647,833,334원이고, 이 법원 변론종결시에 가까운 2024. 7. 5.경 F은행 근저당권의 피담보채무액은 606,024,442원, 2024. 7. 2.경 E조합 근저당권의 피담보채무액은 0원임은 앞서 본 바와 같은바, 변론종결시를 기준으로 한 근저당권의 각 피담보채무액은 사해행위 당시보다 모두 줄어들었으므로, 가액배상의 범위는 변론종결시를 기준으로 한 이 사건 부동산의 가액에서

사해행위인 이 사건 매매계약 당시 근저당권의 각 피담보채무액을 공제하는 방법으로 확정하여야 한다.

한편, 피고는 B로부터 위 G에 대한 임대차보증금반환채무 500,000,000원을 면책적으로 인수하였으므로, 이 사건 부동산의 가액에서 위 G에 대한 임대차보증금도 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 B는 이 사건 매매계약 이후 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로, 사해행위인 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있었던 이 사건 부동산 가액 전부의 배상을 명하여야 할 것이고, 그 가액에서 위 G에 대한 임대차보증금반환채무 500,000,000원을 공제할 것은 아니다.

따라서 사해행위취소 및 가액배상액을 계산해 보면, 이 사건 매매계약 당시 일반 채권자들의 공동담보로 제공된 재산은 560,611,333원(= 이 법원의 변론종결시 기준 이 사건 부동산 가액 1,840,000,000원 - 이 사건 매매계약 당시 F은행의 근저당권 피담보채무액 631,555,333원 - 이 사건 매매계약 당시 E조합의 근저당권 피담보채무액 647,833,334원)이고, 이는 원고의 피보전채권 금액 785,144,180원의 범위 내에 있으므로, 결국 이 사건 매매계약은 560,611,333원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 B의 채권자인 원고에게 그 원상회복으로 가액배상금 560,611,333원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장판사김지혜

판사전경민

판사채지웅

별지

1) B의 주소지 변경으로, 관할세무서가 변경되었다.

2) 다만 B는 위 149,237,827원 중 74,618,914원은 납부세액, 74,618,913원은 분납할 세액으로

예정신고하였다.

3)국세기본법 제21조(납세의무의 성립시기)

② 제1항에 따른 국세를 납부할 의무의 성립시기는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 소득세·법인세 과세기간이 끝나는 때. 다만, 청산소득에 대한 법인세는 그 법인이 해산을 하는 때를 말한다.

③ 다음 각 호의 국세를 납부할 의무의 성립시기는 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른다.

2. 납세조합이 징수하는 소득세 또는 예정신고납부하는 소득세 과세표준이 되는 금액이 발생한 달의 말일

4) = 78,843,320원 + 77,809,470원

5) 다만 B는 2022. 3. 7.부터 2022. 9. 27.까지 이 사건 부동산에 거주하고 있었고, B는 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약 이후인 2022. 9. 28. G와 사이에 임대차계약을 체결하였으므로, 향후 피고에게 소유권이전등기를 마치기 이전에 B가 제3자와 사이에 임대차계약을 체결할 경우, 피고가 원고의 제3자에 대한 관한 임대차보증금채무를 인수한다는 의미로 보인다.

6)국세징수법 제25조(사해행위의 취소 및 원상회복) 관할 세무서장은 강제징수를 할 때 납세자가 국세의 징수를 피하기 위하여 한 재산의 처분이나 그 밖에 재산권을 목적으로 한 법률행위(「신탁법」 제8조에 따른 사해신탁을 포함한다)에 대하여 「신탁법」 제8조 및 「민법」 제406조 제407조를 준용하여 사해행위의 취소 및 원상회복을 법원에 청구할 수 있다.

7)국세기본법 제22조(납세의무의 확정)

② 다음 각 호의 국세는 납세의무자가 과세표준과 세액을 정부에 신고했을 때에 확정된다. 다만, 납세의무자가 과세표준과 세액의 신고를 하지 아니하거나 신고한 과세표준과 세액이 세법에서 정하는 바와 맞지 아니한 경우에는 정부가 과세표준과 세액을 결정하거나 경정하는 때에 그 결정 또는 경정에 따라 확정된다.

1. 소득세

8) K, 「사해행위로 발생하는 조세채무를 채무초과 판단에 고려할 수 있는 지 여부」, 대법원판례해설 133호, 173~175쪽 참조

9) = 2022년 공시지가 24,100원 × (V 389m² + W 469m² + X 36m² + Y 44m²)

10) = 2020년 귀속 종합소득세 추가 고지세액 560,158,010원 + 2022년 귀속 양도소득세

신고세액 중 C 아파트 관련 74,825,771원(= 2022년 귀속 양도소득세 신고세액 149,237,827원 ×
C 아파트 양도소득금액 220,155,909원 ÷ 총 양도소득금액 439,094,569원, 원 미만 반올림) +
2017년 귀속 종합소득세 추가 고지세액 115,772,640원

11) 구체적 계산내역은 아래 ③항에 상세히 기재되어 있다.