

청주지방법원 2022. 8. 17 선고 2021가합51140 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고

대한민국

피 고

○○○○○○ 주식회사

변 론 종 결

2022. 6. 15

판 결 선 고

2022. 8. 17

주 문

1. 피고와 □□□ 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 8. 25. 체결된 매매계약을 160,003,465원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 160,003,465원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 산하 ★★세무서장은 2020. 8. 6.부터 같은 달 25.까지 실시한 양도소득세 세무조사 결과에 따라 그 무렵 □□□에게 아래와 같이 양도소득세 합계 364,235,690원을 2020. 10. 31.까지 납부할 것을 고지(송달)하였으나, □□□은 이를 납부하지 아니하였다.

나. 피고는 2020. 8. 25. □□□와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 달 26. 위 매매를 원인으로 하여 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. □□□은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 외에는 실질적 재산가치가 있는 별다른 재산이 없었던 반면, 원고에 대하여 이 사건 국세채무 등을 부담하고 있어 채무초과상태에 있었다.

라. 한편, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에는 채권최고액 96,000,000원, 채무자 □□□, 근저당권자 ■■■■■■■■■■인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 위 근저당권설정등기는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2021. 3. 10. 말소되었고, 같은 날 이 사건 토지에는 채권최고액 156,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 ■■■■■■■■■■으로 된 새로운 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다통없는 사실, 갑 제1, 4, 5호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립

가. 피보전채권

살피건대, 이 사건 국세채권의 납세의무 성립일이 이 사건 매매계약 체결 이전인 2016. 6. 30. 및

2017. 4. 30.인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 □□□에 대한 이 사건 국세채권을 피보전채권으로 하여 사해행위취소권을 행사할 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해 의사는 추정되는바(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875판결 등 참조), □□□이 채무초과상태에서 자신의 유일한 재산인 이 사건 토지를 피고에게 매각한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고, 채무자인 □□□의 사해의사는 추정된다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 토지는 피고가 □□□에게 명의신탁한 것으로 □□□의 일반채권자들을 위한 책임재산이 아니라는 취지로 주장하므로 살피건대, 부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있는바(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883판결 등 참조), 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 □□□이 2019. 6. 27. 이 사건 토지에 관하여 같은 해 5. 25.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 토지는 □□□의 소유로 추정된다.

그런데 앞서 든 증거 및 을 제1, 2, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 피고가 □□□에게 이 사건 토지를 명의신탁하였다는 점에 관한 명의신탁약정서 등 처분문서가 존재하지 않고, 위 토지의 매수자금을 피고가 마련하였다는 점을 인정할 객관적 증거가 없는 점, ② 이 사건 토지에 관하여 등기명의자에게 부과된 세금, 공과금 등을 피고가 실제로 납부하였다고 인정할 만한 자료가 없는 점, ③ 피고는 2018. 8.경 관습도로 복원과 관련한 ○○○○○○○공단의 민원 회신에 따라 □□□의 명의로 이 사건 토지를 매수하게 되었다고 주장하나, ○○○○○○○공단의 민원 회신의 취지는 이 사건 토지를 매입하여 도로를 개설한 후 지방자치단체에 기부체납하면 관계기관의 협의를 거쳐 연결도로를 개설해주겠다는 것이지, 반드시 □□□ 명의로 이 사건 토지를 매수하여야 한다는 것은 아닌 점, ④ 피고는 ▲▲▲ 명의로 이 사건 토지의 매수대금을

지급하였다고 주장하나, ▲▲▲와 피고의 관계가 불분명하여 ▲▲▲가 지급한 금원을 피고가 지급한 금원이라고 단정하기 어려운 점, ⑤ ▲▲▲는 2018. 8. 8. ▼▼▼에게 93,500,000원을, △△△에게 58,500,000원을 각 이체하였는데 □□□은 그로부터 약 11개월이 경과한 2019. 6. 27. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로, ▲▲▲가 ▼▼▼이나 △△△에게 지급한 위 금원이 이 사건 토지의 매수대금으로 지급된 것이라고 단정하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 토지에 관한 □□□ 명의의 소유권등기의 추정력을 번복하고 □□□이 피고 소유의 부동산을 명의신탁 받은 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

다. 피고의 악의

채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우 채무자의 사해의사는 추정되는 것이고, 이를 매수하거나 이전받은 사람이 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있으며, 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야지, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 되는바(대법원 1997.5. 23. 선고 95다51908판결 등 참조), 앞서 본 것처럼 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하고 □□□의 사해의사가 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

3. 사해행위의 취소 및 원상회복의 방법과 범위

가. 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소되었다면 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다214319판결 참조)

나. 구체적 판단

1) 위 법리에 비추어 보건대, 이 사건 매매계약 체결 이후인 2021. 3. 10. 이 사건 토지에 마쳐져 있던

채권최고액 96,000,000원, 채무자 □□□, 근저당권자 ■■■■■■■■■■인 근저당권설정등기가 말소되고, 같은 날 채권최고액 156,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 ■■■■■■■■■■으로 된 새로운 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 변론종결 당시의 이 사건 토지의 가액에서 일반채권자의 공동담보로 제공되지 아니한 근저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액, 즉 공동담보가액을 한도로 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 배상할 의무가 있다.

2) 그런데 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지의 가액이 240,000,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제7호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약이 체결된 2020. 8. 25. 기준 이 사건 토지에 마쳐져 있던 채무자 □□□, 근저당권자 ■■■■■■■■■■인 근저당권의 실제 피담보채무액은 79,996,535원인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 토지의 공동담보가액은 160,003,465원(= 240,000,000원 - 79,996,535원)이 되고, 결국 이 사건 매매계약은 원고의 피보전채권액을 한도로 하여 공동담보가액인 160,003,465원의 한도 내에서 취소되어야 한다.

3) 따라서 □□□과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 160,003,465원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 위 취소에 따른 가액배상으로 피고는 원고에게 160,003,465원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 ○○○