

서울고등법원 2021. 6. 17 선고 2020나2043839 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인

대한민국

피고, 피항소인

최○○

제1심 판 결 서울동부지방법원 2020. 11. 5. 선고 2019가합108204 판결

변 론 종 결

2021. 5. 13.

판 결 선 고

2021. 6. 17

주 문

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

1. 피고와 주식회사 AA개발 사이에,

가. 별지1 부동산목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 2017. 6. 30. 체결된 각 매매계약을,

나. 같은 목록 제5 내지 9항 기재 각 부동산에 관하여 2017. 8. 28. 체결된 각 매매예약을,
다. 같은 목록 제10항 기재 부동산에 관하여 2018. 2. 13. 체결된 매매예약을 158,660,843원의
범위 내에서,

각 취소한다.

2. 피고는,

가. AA개발에게,

1) 별지1 부동산목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소
2017. 7. 3. 접수 제45709호로 마친 소유권이전등기의,

2) 같은 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2017. 8. 31. 접수
제59374호로 마친 소유권이전청구권가등기의,

3) 같은 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2017. 8. 31. 접수
제59375호로 마친 소유권이전청구권가등기의,

4) 같은 목록 제7항 기재 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2017. 8. 31. 접수
제59381호로 마친 소유권이전청구권가등기의,

5) 같은 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2017. 8. 31. 접수
제59376호로 마친 소유권이전청구권가등기의,

6) 같은 목록 제9항 기재 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2017. 8. 31. 접수
제59378호로 마친 소유권이전청구권가등기의,

각 말소등기절차를 이행하고,

나. 원고에게 158,660,843원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의
비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 AA개발에 대한 조세채권

원고는 2017. 6. 30., 2017. 8. 28. 및 2018. 2. 13. 당시 AA개발에 대하여 아래 표 내역과 같은 조세채권을 보유하고 있었다.

나. AA개발의 처분행위

AA개발은 AA개발의 사내이사 배BB의 전처인 피고와 사이에, ① 별지1 부동산목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산(이하 위 목록 기재 부동산은 그 순번만으로 이를 특정한다)에 관하여 2017. 6. 30. 매매계약(이하 ‘이 사건 제1계약’이라 한다)을 체결하고 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2017. 7. 3. 접수 제45709호로 소유권이전등기를 마치고, ② 제5 내지 9항 부동산에 관하여 2017. 8. 28. 매매계약(이하 ‘이 사건 제2계약’이라 한다)을 체결하고, 제5항 부동산에 관하여 ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2017. 8. 31. 접수 제59374호로, 제6항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59375호로, 제7항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59381호로, 제8항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59376호로, 제9항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59378호로 각 소유권이전청구권가등기를 마치고, ③ 제10항 부동산에 관하여 2018. 2. 13. 매매계약(이하 ‘이 사건 제3계약’이라 하고, 이 사건 제1, 2계약과 합하여 ‘이 사건 각 계약’이라 한다)을 체결하고, ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2018. 2. 13. 접수 제19365호로 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안 전 항변에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조

본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 본안에 대한 판단

가. 피보전채권

앞서 본 기초사실에 의하면, 원고는 AA개발에 대하여, 이 사건 제1계약 당시인 2017. 6. 30.에는 435,375,450원, 이 사건 제2계약 당시인 2017. 8. 28.에는 455,798,206원, 이 사건 제3계약 당시인 2018. 2. 13.에는 541,057,060원 상당의 국세 채권을 가지고 있었고, 위 국세채권의 납세의무성립일은 모두 이 사건 각 계약체결일 이전이므로, 위 국세채권은 이 사건 사해행위 취소소송의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

원 ○○등기소 2017. 8. 31. 접수 제59374호로, 제6항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59375호로, 제7항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59381호로, 제8항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59376호로, 제9항 부동산에 관하여 같은 등기소 2017. 8. 31. 접수 제59378호로 각 소유권이전청구권가등기를 마치고, ③ 제10항 부동산에 관하여 2018. 2. 13. 매매예약(이하 ‘이 사건 제3계약’이라 하고, 이 사건 제1, 2계약과 합하여 ‘이 사건 각 계약’이라 한다)을 체결하고, ○○지방법원 ○○지원 ○○등기소 2018. 2. 13. 접수 제19365호로 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안 전 항변에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 본안에 대한 판단

가. 피보전채권

앞서 본 기초사실에 의하면, 원고는 AA개발에 대하여, 이 사건 제1계약 당시인 2017. 6. 30.에는 435,375,450원, 이 사건 제2계약 당시인 2017. 8. 28.에는 455,798,206원, 이 사건 제3계약 당시인 2018. 2. 13.에는 541,057,060원 상당의 국세 채권을 가지고 있었고, 위 국세채권의 납세의무성립일은 모두 이 사건 각 계약체결일 이전이므로, 위 국세채권은 이 사건 사해행위 취소소송의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 관련 법리

가) 채권자취소권의 요건인 ‘채권자를 해하는 법률행위’는 채무자의 재산을 처분하는 행위로서, 그로 인하여 채무자의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되는 것을 말한다. 따라서 이러한 사해행위는 채무자가 재산을 처분하기 이전에 이미 채무초과 상태에 있는 경우는 물론이고, 문제된 처분행위로 말미암아 비로소 채무초과 상태에 빠지는 경우에도 성립할 수 있다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다53841 판결 등 참조). 그러나 채무자의 법률행위 등이 사해행위임을 주장하고 그 취소를 구하는 채권자는 그 피보전채권과 채무자의 법률행위 등의 존재사실은 물론, 채무자가 법률행위 등으로 인하여 무자력이 초래되었다는 사실을 구체적으로 주장·입증하여야 한다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조).

나) 사해행위 소송에서 재산 가액의 평가는 사해행위로 문제된 법률행위 당시의 시가에 의하여야 할 것인데, 당해 재산의 시가는 반드시 감정가, 낙찰가, 공시지가, 과세표준액 중 특정한 하나에 의하여 결정하여야 한다는 일반적 법리가 있는 것은 아니고, 당해 소송에서 양 당사자가 제출한 증거에 의하여 인정되는 제반사정에 비추어 여러 가격 자료 중 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격에 의하여 결정하여야 한다(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다8615 판결 참조).

2) 구체적 판단

가) 앞서 본 법리에 비추어 이 사건 각 계약이 사해행위에 해당하는지에 관하여 판단한다. 먼저 이 사건 각 계약체결로 인하여 AA개발이 채무초과 상태에 빠지게 되었는지에 관하여 보건대, 이를 위해서는 우선 AA개발이 이 사건 각 계약체결 당시 보유하고 있던 적극재산 중 부동산의 가액을 어떤 기준으로 평가할 것인지가 문제된다.

원고는 AA개발이 당시 보유하고 있던 적극재산 중 부동산(별지2 재산목록 기재 각 부동산, 이하 ‘이 사건 보유부동산’이라 한다)의 가액을 평가함에 있어서, 이 사건 각 계약체결일을 기준으로 전후 3개월 이내에 이루어진 거래사례가 있는 경우에는 해당 사례의 실거래가를, 그렇지 아니한 경우에는 개별공시지가를 기준으로 하여야 한다는 전제 하에, 이 사건 보유부동산의 가액을 2019. 12. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제4면 이하 <표1> 기재와 같이 주장하고 있다. 그러나 갑 제3, 4, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 보유부동산의 면적, 실거래일, 실거래가가 별지2 재산목록 기재와 같은 사실을 인정할 수 있으며, 달리 반증이 없다. 여기에 이와 같은 사실을 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 각 계약체결 당시 이 사건 보유부동산의 가액은 그 전후 3개월 이내에 거래가 이루어졌는지 여부를 막론하고, 위 각 계약체결일에 가장 근접하여 이루어진 거래사례의 실거래가를 기준으로 하여 평가하는 것이 타당하다.

① 이 사건 보유부동산과 관련하여 이루어진 거래사례는 대부분이 2015년도 내지 2018년도에 체결된 것으로서 이 사건 각 계약체결일과 시간적으로 상당히 근접해 있어, 그 실거래가는 이 사건 각 계약체결일 당시 해당 부동산의 시가에 가장 가까운 자료일 가능성이 높다.

② 이 사건 보유부동산 중 일부 부동산에 관한 거래사례는 2015. 8. 및 2015. 9.에 체결된 것으로서 그 실거래가는 이 사건 각 계약체결일보다 약 2년 이상 과거의 자료이기는 하다. 그러나 위와 같은 실거래가도 해당 부동산의 개별공시지가의 4배 내지 5배에 달하는 점을 고려하면(갑 제4, 5호증의 각 기재에 의하면, 별지2 재산목록 제3항 기재 부동산의 면적당 개별공시지가는 42,700원이나 2015. 8. 15. 이루어진 거래사례의 면적당 실거래가는 181,818원인 사실, 같은 목록 제20항 기재 부동산의 면적당 개별공시지가는 10,200원인 반면 2015. 9. 8. 이루어진 거래사례의 면적당 실거래가는 54,545원인 사실이 각 인정된다), 위 개별공시지가보다는 해당 부동산의 시가에 더

가까운 자료일 가능성이 높다.

③ 이 사건 보유부동산은 모두 그 지목이 임야로서, 앞서 든 증거에 의하여 확인되는 실제 거래사례의 추이를 볼 때 최근 몇 년간 시세의 급격한 상승 또는 하락은 없었던 것은 물론 일정한 상승세 또는 하락세를 찾아보기도 어렵다.

④ 이 사건 보유부동산의 이 사건 각 계약체결일 당시 시가를 가장 확실하게 알 수 있는 방법은 위 부동산에 관한 시가감정을 시행하는 것이나, 당사자인 원고와 피고가 모두 이를 신청할 의사가 없으므로(제1심 제3회 변론준비기일조서 및 이 법원 제2회 변론조서 참조), 이 법원으로는 현재까지 제출된 증거에 의하여 확인되는 평가액 중 시가에 가장 가까울 것으로 판단되는 자료를 이용하여 이 사건 보유부동산의 가액을 평가할 수밖에 없다.

나) 이를 전제로 AA개발이 이 사건 각 계약체결 당시 보유하고 있던 적극재산 및 소극재산의 가액에 관하여 본다. 갑 제3, 4, 9, 10, 19호증의 각 기재에 변론전체의 취지를 더하여 보면, AA개발이 이 사건 각 계약체결 당시 이 사건 보유 부동산을 소유하고 있었으며, 그 가액은 별지2 재산목록의 각 기준일별 ‘평가액’란 기재 금액과 같았던 사실, AA개발이 2017. 6. 30.에는 20,927,849원, 2017. 8. 28.에는 1,966,328원, 2018. 2. 13.에는 1,156,753원의 예금을 보유하고 있었던 사실을 각 인정할 수 있다. 그리고 앞서 기초사실에서 본 바와 같이 AA개발은 원고에 대하여 2017. 6. 30.에는 435,375,450원, 2017. 8. 28.에는 455,798,206원, 2018. 2. 13.에는 541,057,060원의 조세채무를 부담하고 있었다. 한편, 당시 AA개발이 원고에 대한 조세채무 이외에 다른 채권자에 대한 채무를 부담하고 있었다는 사실에 대하여는 별다른 주장·입증이 없다[AA개발의 표준대차대조표 및 재무상태표(갑 제6, 7호증)가 증거로 제출되기는 하였으나, 위 증거만으로 이 사건 각 계약체결 당시 AA개발의 채무부담사실을 인정하기에는 부족하며, 무엇보다 원고 자신도 위 자료는 법인세 신고서와 차이가 있는 점 등에 비추어 그 신뢰성이 의심된다는 취지로 주장하고 있다(소장 제8, 9면 참조)]. 위와 같은 AA개발의 이 사건 각 계약체결일 당시 적극재산 및 소극재산 현황을 표로 정리하면 아래와 같다.

다) 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 제1계약의 경우, 원고가 제출한 증거만으로는 그로 인해 AA개발이 채무초과 상태에 빠졌다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가

없으므로, 이 사건 제1계약을 사해행위라고 할 수 없다. 따라서 원고의 청구 중 이 사건 제1계약이 사해행위임을 이유로 그 취소 및 원상회복을 구하는 부분은 모두 이유 없다.

반면 이 사건 제2, 3계약의 경우, 앞서 인정한 바와 같이 그로 인하여 AA개발이 채무초과 상태에 빠지게 되었거나, 채무초과 상태가 더욱 심화된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 제2, 3계약은 AA개발의 채권자인 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 앞서 기초사실에서 본 바와 같은 AA개발과 피고의 관계 등에 비추어 볼 때 채무자인 AA개발의 사해의사 역시 인정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 제2, 3계약은 사해행위로서 취소되어야 한다(이 사건 제3계약에 관하여 원고는 158,660,843원의 범위 내에서 그 취소를 구하고 있는데, 아래에서 보는 바와 같이 취소 대상인 제10항 부동산의 가액은 위 금액을 초과함이 명백하므로 이 부분 원고의 취소 청구를 원고가 구하는 바에 따라 전부 인용한다).

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제8면 제15행, 제9면 제1행의 “이 사건 각 계약”을 “이 사건 제2, 3계약”으로 모두 고치는 외에는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

라. 원상회복의 방법 및 범위

1) 제5 내지 9항 부동산 : 원물반환

사해행위를 취소하는 경우 원상회복은 목적물 자체의 반환에 의하여야 하므로, 피고는 AA개발에게 그 원상회복으로서 제5 내지 9항 부동산에 관하여 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 제10항 부동산 : 가액배상

가) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자 또는 전득자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 지게 되고, 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 한다.

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 말하고(대법원 1996. 7. 26. 선고 96다14616 판결 참조),

사해행위의 목적물이 수익자로부터 전득자로 이전되어 그 등기까지 경로되었다면 후일 채권자가 전득자를 상대로 소송을 통하여 구제받을 수 있는지 여부에 관계없이, 수익자가 전득자로부터 목적물의 소유권을 회복하여 이를 다시 채권자에게 이전하여 줄 수 있는 특별한 사정이 있으면 모르되, 그렇지 아니한 일반의 경우에는 그로써 채권자에 대한 목적물의 원상회복의무는 법률상 이행불능의 상태에 있다고 봄이 상당하다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 등 참조).

갑 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고가 제10항 부동산에 관하여 이 사건 제3계약에 기하여 마친 소유권이전청구권등기에 터잡아 본등기를 마친 사실, 피고가 2018. 9. 19. 박시형, 이은지에게 제10항 부동산 중 각 3306분의 186.75 지분(제10항 부동산 소재지인 의왕시 학의동 산32-13 임야 3306㎡ 전체에 대한 지분을 말한다, 이하 같다)에 관한 매매계약을 체결하고 그 이전등기를 마쳐주는 등 제3자들과 사이에 제10항 부동산 중 합계 3306분의 786.2 지분(= 3306분의 373.5 + 3306분의 66 + 3306분의 39.6 + 3306분의 119 + 3306분의 122.1 + 3306분의 66)에 관한 매매계약을 체결하고 그 이전등기를 모두 마쳐준 사실이 각 인정된다. 그런데 피고가 위 3306분의 786.2 지분에 관하여 위 전득자들로부터 그 소유권을 회복하여 이를 다시 AA개발에게 이전하여 줄 수 있다는 특별한 사정을 인정할 아무런 증거가 없다. 그렇다면 제10항 부동산 중 3306분의 786.2 지분의 원상회복의무는 이행불능에 빠졌고, 피고에게는 원고에게 피보전채권의 범위 내에서 위 지분의 가액을 배상할 것을 명할 수 있을 뿐이다[원고는 청구취지 제1의 다.항 기재와 같이 이 사건 제3계약을 158,660,843원의 범위 내에서 취소해줄 것을 구하고 있는데, 이는 원고의 청구원인 주장 등에 비추어 이 사건 제3계약 중 위에서 인정한 바와 같이 원상회복의무가 이행불능에 빠진 3306분의 786.2 지분에 관한 부분을 158,660,843원의 범위 내에서 일부 취소해 달라는 취지로 이해된다. 따라서 이 사건 제3계약 중 원고가 구하는 범위를 넘어서는 나머지 3306분의 209.8 지분(= 3306분의 996 - 3306분의 786.2)에 관한 부분에 대하여는 나아가

판단하지 아니한다.].

나) 사해행위취소에 따른 가액배상액을 산정함에 있어 그 가액은 사실심 변론종결시를 기준으로 객관적으로 평가하여야 하는데(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다104564 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 사실심인 이 법원 변론종결 당시 위 지분의 가액은 그와 가장 가까운 날에 이루어진 거래사례의 실거래가를 기준으로 하여 평가하여야 한다.

갑 제19호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2019. 2. 15. 제10항 부동산 중 3306분의33 지분에 관하여 매매대금을 8,500,000원으로 정한 매매계약이 체결된 사실을 인정할 수 있으며, 달리 위 날보다 이 법원 변론종결일에 더 가까운 날에 제10항 부동산에 관한 매매계약이 체결된 사실을 인정할만한 증거는 보이지 아니한다. 그렇다면 제10항 부동산 중 3306분의1 지분의 이 법원 변론종결 당시 가액은 257,575원(= 8,500,000원 ÷ 33, 원 미만 버림)으로 볼 수 있고, 이에 의하면 제10항 부동산 중 3306분의786.2 지분의 이 법원 변론종결 당시의 가액은 202,505,465원(= 257,575원 × 786.2)이 된다. 한편, 위 가액이 앞서 인정한 원고의 피보전채권의 범위 내에 있음은 계산상 명백하므로, 피고는 원고에게 위 가액의 범위 내에서 원고가 구하는 가액배상금 158,660,843원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마. 소결론

피고와 AA개발 사이에 제5 내지 10항 부동산에 관하여 체결된 이 사건 제2, 3계약은 사해행위이므로 이를 취소한다(앞서 본 바와 같이 이 사건 제3계약은 원고가 구하는 바에 따라 이를 158,660,843원의 범위 내에서 취소한다). 그리고 그 원상회복으로서 피고는 AA개발에게 이 사건 제2계약에 따라 마쳐진 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고, 원고에게 앞서 본 가액배상금 158,660,843원 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 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야

한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.