

서울남부지방법원

제 2 민 사 부

판 결

사 건	2019나67850 사해행위취소
원고, 항소인	A 소송대리인 법무법인(유한) 동인 담당변호사 임화선, 설지은
피고, 피항소인	B
제 1 심 판 결	서울남부지방법원 2019. 11. 14. 선고 2018가단212928 판결
변 론 종 결	2021. 3. 4.
판 결 선 고	2021. 4. 1.

주 문

1. 제1심 판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 5. 16. 체결된 매매계약을 170,000,000원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 170,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결 중 주위적 청구 부분을 취소한다(예비적 청구가 아래와 같이 교환적으로 변경되었으므로, 예비적 구 청구는 소 취하로 실효되었다).

주위적으로, 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2017. 5. 16.¹⁾ 체결된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 취소한다. 피고는 C에게 이 사건 아파트에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 5. 18. 접수 제110355호로 마친 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)의 말소 등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고와 C 사이에 이 사건 아파트에 관하여 2017. 5. 16. 체결된 매매계약을 122,980,948원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 122,980,948원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 예비적으로 이 사건 매매계약이 통정허위표시로서 무효임을 이유로 C을 대위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구를 하다가, 이 법원에서 위와 같이 예비적 청구취지를 교환적으로 변경하였다²⁾).

1) 원고의 2021. 2. 1.자 준비서면 기재에 비추어, 청구취지 중 '2017. 5. 17.'은 '2017. 5. 16.'의 오타인 것으로 전해한다.

2) 원고는 주위적 청구로 원상회복으로서 이 사건 아파트에 관하여 마쳐진 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하고, 예비적 청

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 C의 상속재산분할협의 및 이후 경과

1) 망 D는 2016. 9. 6. 사망하였는데, 그 상속인으로 자녀들인 원고와 C이 있었다(이하 망 D의 사망으로 인한 상속을 '이 사건 상속'이라 한다).

2) 원고는 C을 상대로 서울가정법원 2016년321394호로 상속재산분할의 조정신청을 하였다. 위 사건에서 망 D의 상속재산을 '① 이 사건 아파트, ② 의왕시 K 잡종지 307㎡, ③ 595,000,000원 상당 예금·보험금 채권, ④ 84,000,000원 상당 호텔·리조트 회원권'(이하 통칭하여서는 '이 사건 상속재산'이라 한다)으로 확정된 다음, 2017. 1. 25. '이 사건 아파트를 C 명의로, 위 의왕시 토지와 예금·보험금 채권 및 호텔·리조트 회원권을 원고 명의로 각 분할한다. C은 원고에게 200,000,000원을 2017. 4. 25.까지 지급하고, 이를 지체하는 경우 연 5%의 비율로 계산한 돈을 가산하여 지급한다'는 내용의 조정이 성립되어 확정되었다(이하 위 조정을 '이 사건 조정'이라 한다).

3) C은 2017. 2. 27. 이 사건 조정의 내용을 이루는 상속재산분할협의를 원인으로 이 사건 아파트에 관하여 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

4) C은 2017. 3. 31. 영등포세무서장에게 이 사건 상속재산을 신고하면서, 이 사건 아파트의 납세 담보를 전제로 하여 상속세 연부연납허가신청을 하였다.

나. 이 사건 매매계약 체결

구로 가액반환을 구하나, 사해행위취소소송에서의 소송물은 사해행위취소권 및 원상회복청구권이고, 원상회복의 구체적인 모습인 원물반환청구와 가액배상청구는 공격방법에 불과하며, 사해행위인 계약 전부의 취소와 부동산 자체의 반환을 구하는 청구취지 속에는 위와 같이 일부취소를 하여야 할 경우 그 일부취소와 가액배상을 구하는 취지도 포함되어 있는 것이다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결, 대법원 2006. 12. 7. 선고 2004다54978 판결 등 참조). 원고가 이 법원에 이르러 교환적으로 변경한 예비적 청구는 주위적 청구를 질적으로 일부 감축하여 하는 청구에 지나지 아니할 뿐, 그 목적물과 청구원인은 주위적 청구와 완전히 동일하여 소송상의 예비적 청구라고는 볼 수 없으므로, 단지 공격방법을 달리하는 주장으로만 보고 이를 판단하기로 한다.

1) C은 2017. 4. 16. 이 사건 아파트에 관하여 H과 사이에 임대차기간 2017. 5. 15. 부터 2019. 5. 14.까지, 임대차보증금 920,000,000원으로 하는 임대차계약을 체결하였다. C은 2017. 5. 15.까지 H으로부터 임대차보증금 전액을 지급받고, H에게 이 사건 아파트를 인도하였다. H은 2017. 5. 15. 전입신고를 마치고 같은 날 확정일자를 받았다.

2) 원고는 이 사건 조정 조서를 집행권원으로 하여 서울남부지방법원 L로 이 사건 아파트에 관하여 강제경매를 신청하여 2017. 4. 27. 경매개시결정을 받았고, 같은 날 경매개시결정등기가 마쳐졌다. C은 2017. 5. 15. 원고에게 이 사건 조정에서 확정된 200,000,000원을 지급하였고, 이에 같은 날 원고가 강제경매신청을 취하하여, 2017. 5. 19. 위 경매개시결정등기가 말소되었다.

3) 한편, 이 사건 아파트에는 서울남부지방법원 등기국 2016. 7. 7. 접수 제57215호로 채무자 C, 근저당권자 주식회사 M, 채권최고액 240,000,000원인 근저당권설정등기와 같은 등기국 2016. 8. 29. 접수 채무자 N(C의 남편), 근저당권자 중소기업은행, 채권최고액 480,000,000원인 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있다가, 2017. 5. 15. 해지를 원인으로 각 말소되었다.

4) C과 피고는 2017. 5. 16. 공인중개사의 중개 없이 이 사건 아파트에 관하여, 매매대금을 1,090,000,000원으로 하고, 피고는 계약금 없이 잔금 1,090,000,000원을 2017. 5. 17.까지 C에게 지급하고, C은 2017. 5. 17. 이 사건 아파트를 피고에게 인도한다는 내용으로 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이 사건 매매계약서 말미에는 그 특약사항으로 '1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고, 계약을 체결함, 2. 잔금 시까지 각종 공과금은 매수자 부담으로 한다, 3. 본 특약사항에 기재되지

않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반관례에 따른다'라는 기재만 되어 있을 뿐이다.

5) 피고는 2017. 5. 17. C에게 170,000,000원을 지급하였고, C은 2017. 5. 18. 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 연부연납허가신청의 반려와 상속세 납부 경과

1) 영등포세무서장은 2017. 10. 10. C의 이 사건 상속세 연부연납허가신청을 받아 들이지 아니하였던바, 그 사유는 연부연납허가 전에 납세 담보 물건인 이 사건 아파트를 매각하였다는 것이었다.

2) 영등포세무서장은 2017. 10. 11. 상속세의 연대납세의무자인 원고에 대하여 신고 후 무납부 고지를 하였다. 고지된 상속세액은 262,762,610원이다.

3) 원고는 2017. 10. 30. 상속세 262,762,610원을 단독으로 납부하였다.

라. 구상금 지급명령의 확정

원고는 C을 상대로 서울서부지방법원 2018차11호로 위 납부한 상속세의 1/2에 해당하는 131,381,305원(= 262,762,610원 $\times$ 1/2)의 구상금 지급을 구하는 지급명령을 신청하여, 2018. 1. 16. 'C은 원고에게 131,381,305원 및 이에 대하여 지급명령 정본 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라'는 지급명령을 받았다. 위 지급명령은 2018. 2. 7. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 6, 11, 12호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 제1심 법원의 G동장에 대한 사실조회결과, 제1심 법원의 영등포세무서장에 대한 과세정보제출명령결과, 이 법원의 M에 대한 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피보전채권

1) 구상금채권의 발생

가) 법리

상속세 및 증여세법 제3조의2 제3항, 국세기본법 제25조의2, 민법 제425조에 의하면, 공동상속인은 내부적으로 그들이 상속으로 인하여 받은 재산의 비율에 따라 상속세를 연대하여 납부할 의무를 부담하고, 공동상속인 중의 1인이 그의 부담부분을 초과하여 상속세를 납부함으로써 다른 공동상속인이 공동면책된 경우에는 다른 공동상속인의 부담부분에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

나) 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 상속이 2016. 9. 6. 개시되어 상속세의 연대납세의무자가 된 원고가 2017. 10. 30. 상속세 고지액 전부를 납부함으로써 공동상속인인 C을 공동면책시켰다고 할 것이므로, 2017. 10. 30. 위 상속세 중 C의 부담 부분에 상응하는 원고의 C에 대한 구상금채권이 발생하였다.

2) 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는지 여부

가) 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이

될 수 있다(대법원 2008. 12. 24. 선고 2008다69213 판결 등 참조).

나) 판단

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사정들을 종합하여 보면, 원고의 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다고 봄이 타당하다.

(1) 원고의 구상금채권이 이 사건 매매계약 체결일 이후인 2017. 10. 30. 발생하기는 하였으나, 상속세를 납부할 의무는 상속이 개시되는 때에 발생하는 것이어서(국세기본법 제21조 제2항 제2호) 망인의 공동상속인인 원고와 C의 상속세 연대납세의무는 이 사건 상속이 개시된 2016. 9. 6. 이미 발생하여 있었다. 따라서 이 사건 매매계약 당시에 이미 원고의 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계는 발생되어 있었다고 볼 수 있다.

(2) C은 2017. 3. 31. 이 사건 아파트를 납세 담보로 제공하겠다고면서 상속세연부연납허가신청을 한 상태에서 그로부터 불과 2개월도 채 되지 아니한 2017. 5. 16. 그 납세 담보 부동산인 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그에 따라 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 마쳐지자 관할세무서장이 납세 담보 부동산의 소유권 상실을 이유로 C의 위 연부연납허가신청을 받아들이지 아니하고 상속세 신고 후 무납부 고지를 하였던바, C의 상속세연부연납허가신청이 반려된 이유가 다른 아닌 이 사건 매매계약에 있다고 할 것이어서, 이 사건 매매계약 체결 당시 가까운 장래에 상속세의 연대납세의무에 터 잡아 구상금채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 볼 수 있다.

(3) 실제로 관할세무서장이 이 사건 매매계약 이후 C의 연부연납허가신청을 받아

들이지 아니하고 과세표준과 세액을 조사하여 결정한 다음 이 사건 매매계약일로부터 5개월 남짓 경과한 시점에 상속세 신고 후 무납부 고지를 하였던바, 그에 따라 연대납세의무자인 원고가 상속세 전부를 납부하기에 이르러 그 개연성이 현실화되었다.

3) 피보전채권(구상금채권)의 범위

나아가 피보전채권인 구상금채권의 범위에 관하여 보건대, C이 2017. 3. 31. 이 사건 상속재산을 과세표준으로 신고한 사실, 그를 바탕으로 2017. 10. 11. 상속세 납세고지가 이루어졌으며 그 고지세액이 262,762,610원이었던 사실, 원고가 2017. 10. 30. 위 262,762,610원의 상속세를 모두 납부한 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편, 갑 제17, 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 과세관청이 2018. 5. 26.부터 2019. 8. 2.까지 이 사건 상속에 관한 세무조사를 실시하여, 2019. 8. 8. 이 사건 상속세의 연대납세의무자인 C과 원고에게, 이 사건 상속재산뿐만 아니라 C에 대한 사전증여 약 82,000,000원, 신고 누락 금융재산 약 43,000,000원, 상속개시일 전 인출한 예금(추정상속) 약 64,000,000원의 상속재산이 추가로 존재함에도 이를 누락하였음을 이유로 다시 결정한 상속세액이 391,441,384원임을 통지한 사실, 위 세무조사에 따라 확정된 원고와 C의 상속세 부담 비율은 C 61.01%, 원고 38.99%인 사실을 각 인정할 수 있다.

상속세와 같은 부과납세방식의 국세에 있어서는 과세관청이 조사 확인한 과세표준과 세액을 부과결정한 때에 납세의무가 구체적으로 확정되고, 그 확정의 효력은 납세의무자에게 그 부과결정이 고지된 때에 발생하는 것이므로, 2019. 8. 8.에서야 확정된 상속세액인 391,441,384원을 이 사건 피보전채권이 될 수 있는 구상금채권 산정의 기초가 되는 상속세액으로 볼 수는 없고, 원고가 2017. 10. 30. 납부한 상속세액, 즉 2017. 10. 11. 납세고지가 이루어진 상속세액인 262,762,610원을 기준으로 함이 타당하

다. 다만 2017. 10. 11. 납세고지 당시에 과세관청이 파악하지 못하였던 상속재산 역시 망 D의 상속 개시 당시에 존재하던 상속재산임은 명백하므로, 연대납세의무자인 원고와 C의 각 내부적 부담 부분을 확정하기 위한 '상속으로 인하여 받은 재산의 비율'은 이 사건 조정 당시에 확정된 이 사건 상속재산뿐만 아니라 앞서 본 2019년경 세무조사 결과 추가로 드러난 상속재산까지 포함한 망 D의 전체 상속재산 중 원고와 C의 각 취득재산의 비율(C 61.01%, 원고 38.99%)을 적용하여야 할 것이다.

이에 따라 계산하면, C이 2017. 10. 30. 상속세를 납부할 당시 C의 내부적 부담 부분은 160,311,468원(= 262,762,610원 $\times$ 61.01%, 소수점 첫째자리 이하 반올림. 이하 같다)이고 원고의 내부적 부담 부분은 102,451,142원(= 262,762,610원 $\times$ 38.99%)이라고 할 것인데, 원고가 자신의 부담 부분을 초과한 262,762,610원을 납부하였으므로, 그 중 C의 부담 부분인 160,311,468원이 원고가 행사할 수 있는 구상금채권의 범위가 된다.

나. 사해행위 및 사해의사

1) 사해행위

가) 법리

민법 제406조의 채권자취소권의 대상인 사해행위란 채무자가 적극재산을 감소시키거나 소극재산을 증가시킴으로써 채무초과상태에 이르게나 이미 채무초과상태에 있는 것을 심화시킴으로써 채권자를 해하는 행위를 말한다. 그리고 사해행위취소의 소에서 채무자가 그와 같이 채무초과상태에 있는지 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2015다254675 판결 등 참조).

나) 구체적인 판단

이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산과 소극재산 내역은 다음과 같다.

[인정근거] 앞서 본 증거, 갑 제13호증의 기재, 제1심 법원의 E은행, IBK기업은행에 대한 각 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

(1) 적극재산

(가) 이 사건 아파트

: 1,090,000,000원 (가액 다툼 없음)

(나) 원주시 O건물 P호 중 1/10지분

: 23,000,000원 (가액 다툼 없음)

(다) 합계

: 1,113,000,000원(= 1,090,000,000원 + 23,000,000원)

(2) 소극재산

(가) E은행에 대한 연대보증채무

: 153,431,503원(= 대출원금 152,832,777원 + 이자 598,726원)

(나) IBK기업은행에 대한 연대보증채무

: 76,276,800원(= 2013. 6. 18.자 보증채무 잔액 72,000,000원 + 2014. 2. 7.자
보증채무 잔액 4,276,800원)

(다) 이 사건 아파트 임대차보증금반환채무

: 920,000,000원

[이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 920,000,000원인 임대차계약이 체결되어 있었고, C이 위 임대차보증금을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그 임대차보증금반환채무는 C의 소극재산에 포함된다.]

(라) 원고에 대한 구상금채무

: 160,311,468원

[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 한다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2010다 68084 판결 등 참조).]

(마) 합계

: 1,310,019,771원(= 153,431,503원 + 76,276,800원 + 920,000,000원 + 160,311,468원)

다) 피고 주장에 관한 판단

피고는, C이 유일한 사내이사로 재직하는 주식회사 F에 대한 219,000,000원 상당 채권과 N에 대한 400,000,000원 상당 채권도 C의 적극재산에 포함되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 갑 제2호증, 을 제21호증의 각 기재만으로는 이 사건 매매계약 당시에 C이 위와 같은 채권을 보유하고 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 이유 없다.

라) 소결론

앞서 본 바에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산 가액은 합계 1,113,000,000원이었던 반면, 소극재산 가액은 합계 1,310,019,771원으로서 소극재산이 적극재산을 초과하는 채무초과 상태에 있었다. C은 채무초과 상태에서 피고에게 이 사건 아파트를 처분하였으므로, 이는 사해행위에 해당한다.

2) 사해의사

가) 법리

채권자취소권의 주관적 요건인 채무자가 채권자를 해함을 안다는 이른바 채무자의 악의, 즉 사해의사는 채무자의 재산처분 행위에 의하여 그 재산이 감소되어 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족 상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 됨으로써 채권자의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 인식하는 것을 의미하고, 그러한 인식은 일반채권자에 대한 관계에서 있으면 충분하고 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다57320 판결 등 참조).

나) 판단

위 인정사실에 의하면, C은 채무초과사실, 이 사건 아파트를 처분함으로써 자신의 재산이 감소되어 일반채권자의 공동담보에 부족이 생긴다는 사실, 그로써 일반채권자들의 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 된다는 사실을 모두 인식하고 있었던 것으로 판단된다. 따라서 C의 사해의사도 인정되고, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 피고의 선의항변에 관한 판단

1) 법리

사해행위취소소송에서 수익자의 악의는 추정되므로 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 입증책임이 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 의심할만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그

처분행위 이후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 할 것이고, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 안 된다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2007다74621 판결, 대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다 61280 판결 등 참조).

2) 판단

피고는 이 사건 매매계약이 사해행위임을 알지 못하였다고 항변하므로 살피건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 수익자인 피고의 악의 추정 을 번복하기에 부족하고, 달리 반증이 없다. 따라서 피고의 선의항변은 이유 없다.

가) 피고는 세무사로서, 원고와 C의 아버지인 망 Q과 오랜 친분이 있던 사이로, 이 사건 매매계약 체결 당시 망 D의 사망 및 그 상속재산 관련하여 원고와 C 사이에 분쟁이 있었던 것을 이미 알고 있었다(피고 스스로도 원고의 남편 R을 도와 C을 상대로 상속재산 배분 관련하여 교섭한 사실이 있다고 인정한 바 있다).

나) 이 사건 매매계약은 매매대금이 1,090,000,000원으로 적지 아니함에도 공인중개사의 중개 없이 체결되었으며, 계약금 없이 계약체결일 다음 날 매매대금 전부를 지급하는 내용이어서 매매계약의 체결 및 이행의 방법이 거래통념상 매우 이례적이다.

다) 또한 이 사건 매매계약 체결 당시에 이 사건 아파트에는 임대차보증금 920,000,000원, 임대차기간 2017. 5. 15.부터 2019. 5. 14.까지로 하는 임대차계약이 존속하고 있었음에도, 매매계약서상 그 임대차계약에 관한 기재가 전혀 되어 있지 아니하고, 오히려 매수인이 전체 매매대금 중 추후 임차인에게 반환하게 될 임대차보증금

을 제외한 금액이 아니라 매매대금 전액을 위 임대차기간 중인 2017. 5. 17.까지 매도인에게 지급하고, 매도인은 이 사건 아파트를 역시 위 임대차기간 중인 2017. 5. 17.까지 매수인에게 인도한다는 기재가 되어 있는 등 거래상식에 반하는 내용으로 기재되어 있다. 피고는 위 처분문서인 매매계약서의 기재 내용과는 달리, 실제로는 이 사건 매매계약을 체결하면서 위 임대차보증금반환채무를 인수하고 매매대금으로 C에게 170,000,000원만 지급하였던바, 이러한 일련의 모습은 부동산 거래의 일반적인 모습이라 볼 수 없다.

라) 이 사건 아파트에 관하여 2017. 4. 27. 경매개시결정등기가 마쳐졌다가 이 사건 매매계약 이후인 2017. 5. 19. 말소된 사실은 앞서 본 바와 같은데, 이처럼 경매개시결정등기가 마쳐져 있는 부동산을 매매계약서에 그 어떤 특약사항도 기재하지 아니한 채 그대로 매수한다는 것은 경험칙에 비추어 선뜻 납득하기 어렵다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시에 위 경매개시결정등기가 곧 말소될 것이라는 점을 알고 있었던 것으로 보인다.

마) 이처럼 이 사건 상속 및 그 상속재산 중 하나인 이 사건 아파트 관련 분쟁관계를 잘 알고 있었던 것으로 보이는 피고가 돌연 거래의 일반적 상식에 반하는 내용의 매매계약서를 작성하면서 이 사건 아파트를 매수하게 된 것에 어떠한 정상적인 거래동기가 있다고 보기 어렵다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 방법

1) 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지

만, 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 할 것이므로 사해행위 후 수익자가 우선변제권 있는 임대차보증금 반환채무를 이행한 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복시키는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 위 임대차보증금 액수를 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이라고 할 것이다(대법원 1998. 2. 13. 선고 97다6711 판결, 대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결, 대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결 참조).

한편, 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없으므로, 가액배상의 방법으로 원상회복을 하는 경우 그 배상액 역시 취소채권자의 채권액 범위 내로 제한되고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조). 따라서 특별한 사정이 없는 한 채권자는 자신의 피보전채권액과 사해행위 목적물이 가지는 공동담보가액 중 적은 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고, 그 가액의 배상을 구할 수 있다.

2) 판단

가) 이 사건 아파트의 공동담보가액

이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에 임대차보증금 920,000,000원, 임대차기간 2017. 5. 15.부터 2019. 5. 14.까지로 하는 임차인 H이 존재한 사실, H이 2017. 5.

15. 전입신고를 마치고 같은 날 확정일자를 받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, H은 주택임대차보호법이 정한 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인이라 할 것인바, 이 사건 아파트의 가액이 당심 변론종결일 현재 1,090,000,000원인 사실과 위 임대차기간 만료일에 피고가 H에게 임대차보증금 920,000,000원을 반환한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 결국 이 사건 매매계약을 취소함으로써 회복되는 이 사건 아파트의 공동담보가액은 이 사건 사실심 변론종결일 가액인 1,090,000,000원에서 위 임대차보증금 920,000,000원을 공제한 잔액 170,000,000원(= 1,090,000,000원 - 920,000,000원)이 된다.

나) 원고의 피보전채권액

원고의 구상금채권 원금이 160,311,468원임은 앞서 본 바와 같고, 이에 대하여 사해행위 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 원고의 피보전채권액에 포함되는바, 이에 따라 원금 160,311,468원에 대하여 원고가 주장하는 바대로 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 이율(2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 이후 연 12%)을 적용하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2018. 4. 4.부터 당심 변론종결일 임이 기록상 명백한 2021. 3. 4.까지 발생한 지연손해금을 계산하면 61,694,103원이 되고 그 원리금 합계는 222,005,571원³⁾이 된다.

다) 소결론

이 사건 아파트의 공동담보가액이 170,000,000원이고, 이는 원고의 피보전채권액인 222,005,571원 범위 내에 있으므로(원고는 피보전채권액이 122,980,948원이고 이에 대하여 변론종결시까지 지연손해금을 계산한 원리금 합계가 이 사건 아파트의 공동담

3) [01] $160,311,468 \times [1 + 58/366, (=2018.04.04부터 2019.05.31까지)] \times 15\% = 27,857,403원$

[02] $160,311,468 \times [1 + 277/365, (=2019.06.01부터 2021.03.04까지)] \times 12\% = 33,836,700원$

지연손해금 합계 61,694,103원, 원리금 합계 222,005,571원

보가액에 미치지 아니함을 전제로 하여 예비적 청구취지로 '122,980,948원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈'의 한도 내에서 사해행위 취소 및 가액배상을 구하고 있으나, 위 '122,980,948원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 이 사건 변론종결일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈'을 계산하여 보더라도 원리금합계가 170,308,811원⁴⁾이 되어 이 사건 아파트의 공동담보가액을 초과한다), 결국 이 사건 매매계약은 위 170,000,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 170,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결 중 주위적 청구 부분은 이와 일부 결론을 달리 하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 유석동

4) [01] $122,980,948 \times [1 + 58/366, (=2018.04.04부터 2019.05.31까지)] \times 15\% = 21,370,460원$
[02] $122,980,948 \times [1 + 277/365, (=2019.06.01부터 2021.03.04까지)] \times 12\% = 25,957,403원$
지연손해금 합계 47,327,863원, 원리금 합계 170,308,811원

판사 이보람

판사 구성훈

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울 영등포구 [] 지상 철근콘크리트구조 평스라브지붕 41층 공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 운동시설

지5층 2589.47㎡, 지4층 3124.07㎡, 지3층 3616.52㎡, 지2층 및 지1층 각 3642.32㎡
1층 1208.13㎡, 2 내지 4층 각 3158.04㎡, 5층 1813.76㎡, 6층 1537.22㎡, 7 내지 21,
25 내지 37층 각 1442.18㎡, 22층 1237.78㎡, 23, 24층 각 1412.6㎡, 38 내지 40층 각
1200.16㎡, 41층(옥탑1층) 563.8㎡(연면적 제외) (옥탑2층) 186.24㎡(연면적 제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 영등포구 [] 대 5289㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제7층 []호 철근콘크리트구조 152.62㎡(아파트)

(대지권의 표시)

소유권대지권 5289분의 16.85