

서울중앙지방법원 2021. 2. 5 선고 2019가단5283247 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 대한민국

피 고 A

소송대리인 법무법인 세종 담당변호사 이상국

변론 종결 2020. 11. 13.

판결 선고 2021. 2. 5.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 6. 30. 체결된 매매계약을 78,777,756원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 78,777,756원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2016. 6. 30. 체결된 매매계약을 142,931,178원의 한도 내에서 취소한다.

피고는 원고에게 142,931,178원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 산하 성동세무서장은 B과 B 운영의 C 주식회사(이하 'C'이라 한다)에게 법인세 등을 납부하도록 고지하였으나, C과 B은 이를 체납하였다. B이 원납세자 또는 제2차 납세의무자로서 2019. 11. 22. 현재 체납하고 있는 국세 내역은 아래와 같다.

순 번	세목	귀속	납세의무 성립일	납부기한	고지세액(원)	체납액(원)
1	법인세	2015.	2015-12-31	2017-01-31	732,000	1,320,730
2	법인세	2012. 12.	2012-12-31	2016-01-31	4,018,790	6,583,260
3	근로소득세	2014. 1.	2014-01-31	2016-08-31	5,155,440	7,405,570
4	근로소득세	2013. 1.	2013-01-31	2016-08-31	4,443,800	6,383,270
5	법인세	2012.	2012-12-31	2016-08-31	6,397,570	9,189,830
6	법인세	2013.	2013-12-31	2016-08-31	0	1,722,400
7	법인세	2013.	2013-12-31	2016-11-30	8,359,800	11,707,620
8	종합소득세	2013.	2013-12-31	2018-08-18	147,087,240	166,277,700
9	법인세	2016.	2016-12-31	2017-01-31	4,588,840	6,481,510
10	사업소득세	2016. 7.	2016-07-31	2017-03-31	349,560	360,040
11	근로소득세	2016. 7.	2016-07-31	2017-03-31	383,130	394,610
12	법인세	2016.	2016-12-31	2017-05-31	3,202,060	4,253,780
13	근로소득세	2017. 1.	2017-01-31	2017-09-30	311,140	320,460
14	법인세	2017.	2017-12-31	2018-09-06	3,918,750	4,970,860
15	퇴직소득세	2017. 7.	2017-07-31	2018-03-31	68,680	70,730
16	법인세	2017.	2017-12-31	2018-06-16	27,374,380	32,424,820
합계					216,391,180	259,867,190

「또

나. 그런데 B은 2016. 7. 7. 전처인 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2016. 6. 30.매매(이하 '이 사건 매매'라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산의 시가는 5억 5,000만 원 정도였고, 이 사건부동산에 관하여 아래와 같은 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었다(이하 순차로 '제1내지 3근저당권'이라 한다).

순번	등기일자	근저당권자	채무자	피담보채무액	말소일자
1	2010. 1. 18.	주식회사 D	B	3억 원	-
2	2010. 2. 5.	주식회사 D	C	77,068,822원	2018. 8. 23.
3	2015. 9. 16.	주식회사 E	C	3,000만 원	2016. 8. 3.

라. 이 사건 매매 당시 B은 적극재산으로는 이 사건 부동산 외에 시가 합계133,133,000원¹⁾ 상당의 강원 홍천군 F 답 1,709㎡ 및 G 답 1,008㎡(이하 'H 토지'라한다)를 소유하고 있었던 반면에, 소극재산으로는 원고에 대한 조세채무(순번 1 내지 8번 고지세액 합계 176,194,640원) 외에도 제1, 2, 3근저당권의 피담보채무, 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금반환채무(7,000만 원), 그리고 H 토지에 관하여 설정된 근저당권의 피담보채무(채권최고액 합계 2억 3,000만 원) 등을 부담하고 있었다.

[증거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 D에 대한 금융거래정보 제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 사해행위의 성립

1) 위 인정사실에 의하면, 채무초과 상태에 있는 B이 사실상 유일한 재산인 이 사건 부동산을 피고에게 양도한 행위는 자신의 책임재산을 감소시킴으로써 일반채권자들을 위한 공동담보의 부족상태를 유발 내지 심화시킨 경우에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 채권자인 원고에 대한

사해행위에 해당하고, 수익자인 피고는 이러한 사정을 알면서 이 사건 부동산을 양수한 것으로 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 수익자인 피고를 상대로 채권자취소권을 행사하여 이 사건 매매를 취소하고, 그 원상회복을 구할 수 있다.

2) 피고는, B이 피고에게 이 사건 부동산을 양도한 것은 B의 피고에 대한 이혼에 따른 위자료 및 자녀양육비 채무를 변제하기 위한 것이었으므로, 이 사건 매매는 사해행위에 해당하지 않는다고 주장한다.

그러나 설령 피고의 위 주장사실이 인정된다고 하더라도, 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지라고 할 것이므로(대법원 2009. 9. 10. 선고 2008다85161 판결 참조), 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고의 선의항변에 대한 판단

피고는 자신이 선의의 수익자라고 항변한다. 그러나 갑 제2 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 을 제3 내지 6호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

1) 피고와 B 사이에 매매대금의 수수는 전혀 없었다. 다만 피고가 제1, 2근저당권의 각 피담보채무를 인수하기로 하면서 그 금액을 각 채권최고액의 합계인 4억 9,000만원으로 특정하였으나, 이 사건 매매 당시 실제 피담보채무액은 합계 377,068,822원에 불과하였다.

2) 또한 이 사건 매매계약서에는 피고가 제3근저당권의 피담보채무도 인수한다고 기재되어 있으나, 실제로는 이 사건 매매 직후인 2016. 8. 3. 이 사건 부동산은 위 채무의 공동담보에서 제외되었고, 그 채권자인 주식회사 E은 B 소유의 H 토지에 관하여 만 그 근저당권을 남겨두었다.

3) 이 사건 매매계약서에는 B이 2012년부터 연체한 자녀양육비 등의 지급에 갈음하여 이 사건 부동산을 피고에게 양도한다고 기재되어 있으나, 피고의 주장에 의하더라도 B은 2014. 3.경까지도

피고에게 자녀양육비를 지급하였다.

4) 결국 피고가 양수한 이 사건 부동산의 실제 가액은 102,931,178원(= 시가 5억5,000만 원 - 제1, 2근저당권의 피담보채무 377,068,822원 - 임대차보증금반환채무7,000만 원)에 이르는데, 이는 피고 스스로 주장하는 피고의 B에 대한 채권금액을 초과하는 것으로 보인다.

5) 한편 이 사건 매매계약서에는 기존 임차인에 대한 임대차보증금에 관하여 아무런 언급이 없다. 부동산의 매수인이 매도인의 임차인에 대한 임대차보증금반환 채무를 당연히 승계한다고 하더라도, 매매계약서에 이에 관한 아무런 언급이 없는 것은 경험칙상 이례적이다.

6) 피고는 2010. 11. 10. B와 협의이혼하였으나, 이 사건 매매일에 근접한 2017.1.경에도 자녀들을 데리고 B와 함께 해외에 다녀오는 등 B와 밀접한 관계를 유지하였다.

7) 이 사건 매매는 B의 다른 채권자가 H 토지에 관하여 2016. 8. 1. 임의경매 신청(춘천지방법원 1)을 하기 직전에 이루어졌다.

다. 취소의 방법 및 원상회복의 범위

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 한다. 한편 저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에, 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다. 그런데 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 된다. 그러므로 그러한 경우에는, 채권자와 수익자 모두 원물반환을 원하고 있고, 원물반환에 의하더라도 일반 채권자들을 위한 책임재산의 보전이라는 채권자취소권의 목적 달성에 별다른 지장이 없다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수있을 뿐이다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2017다53470 판결 참조). 그리고 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인이 있는

때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 참조).

2) 이 사건의 경우 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산에 관하여 설정되어 있던 제2, 3근저당권이 이 사건 매매 후각 말소된 사실이 인정되므로(각 말소일자는 위 제1의 다항의 표 기재와 같다), 채권자인 원고는 수익자인 피고를 상대로 가액배상을 구할 수 있다.

3) 그런데 이 사건 부동산의 시가가 5억 5,000만 원이고, 이 사건 매매 당시 이 사건 부동산에 관하여 설정된 제1, 2근저당권의 피담보채권액이 합계 377,068,822원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 주식회사 E은 C에 대한 채권을 담보하기 위해 이 사건 부동산과 H 토지에 관하여 공동 근저당권을 설정받은 사실, 이 사건 매매 당시 J가 이 사건 부동산(연립주택)을 보증금 7,000만 원에 임차하고 있었는데, J는 2010. 3. 17. 그 임대차계약서에 확정일자를 받았고, 같은 날 이 사건 부동산에 전입신고를 한 사실이 인정되므로, 결국 원고는 78,777,756원(= 5억 5,000만 원 - 377,068,822원 - 24,153,422원²) - 7,000만 원)의 범위 내에서 이 사건 매매의 취소를 구할 수 있고, 수익자인 피고는 가액배상으로서 원고에게 위 78,777,756원 및 이에 대하여 이 사건 판결이 확정된 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박현경

1) 춘천지방법원 1 임의경매 사건에서의 감정평가액이다.

2) 3,000만 원 × (5억 5,000만 원 ÷ 683,133,000원(= 5억 5,000만 원 + 133,133,000원)), 원미만은 버림.