

수원지방법원 2021. 10. 7 선고 2020가단565405 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 대한민국

피 고 A

소송대리인 변호사 오도환

변 론 종 결 2021. 8. 12.

판 결 선 고 2021. 10. 7.

주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산의 수분양권에 관하여 2019. 2. 19. 체결된 증여계약을 89,850,000원의 한도 내에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 89,850,000원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

- B는 2015. 11. 20. 소외인에게 자신의 소유이던 수원시 권선구 C 대 458㎡와 그 지상 건물을 대금 860,000,000원에 매도하고 그 무렵 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 원고 산하 동수원세무서장은 2016. 5. 12.과 2016. 6. 13. B에게 위 매매에 관하여 양도소득세 합계 144,814,910원을 납부할 것을 결정·고지하였다. B는 2020. 8. 27.을 기준으로 원고에 대하여 위 양도소득세와 그 가산금을 포함하여 합계 222,137,330원을 체납하고 있다.
- B는 2019. 2. 1. 한국토지주택공사 등과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 대금 398,500,000원의 분양계약을 체결하여 그 분양권(이하 ‘이 사건 수분양권’이라 한다)을 보유하고 있었다.
- B는 위 분양대금 중 계약금 39,850,000원을 납부한 상태에서 2019. 2. 19. 사위인 피고에게 이 사건 수분양권을 증여하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 증여계약’이라 한다)을 체결하였다.
- 피고는 이 사건 증여계약 이후 아래 납부시기에 따른 분양대금을 추가로 납부하였다(단위는 원).

계약금(10%)	중도금(60%)						잔금(30%)	분양대금
	1차	2차	3차	4차	5차	6차		
계약일	2019. 6. 25.	2019. 9. 25.	2020. 1. 25.	2020. 5. 25.	2020. 8. 25.	2020. 11. 25.	입주지정일	398,500,000
39,850,000	39,850,000	39,850,000	39,850,000	39,850,000	39,850,000	39,850,000	119,550,000	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 5, 11, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 사해행위의 성립 여부

가. 피보전채권

위 인정사실에 의하면, 이 사건 증여계약 당시 원고는 B에 대하여 원금 144,814,910원의

조세(양도소득세)채권을 가지고 있었고, 이는 사해행위 취소소송의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

갑 제5, 7, 8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 증여계약 당시 B는 적극재산으로 시가 89,850,000원¹⁾ 상당의 이 사건 부동산에 관한 수분양권과 35,794,800원(= 2019. 1. 1. 기준 개별공시지가 m²당 65,200원 × 549m²) 상당의 화성시 D 임야 549m²를 보유하고 있었고, 소극재산으로 원고에 대한 원금 144,814,910원의 조세(양도소득세)채무와 E조합에 대한 10,000,000원의 대출금 채무 및 화성시동부출장소에 대한 22,503,310원의 2015년 귀속 양도소득세 채무를 부담하고 있었던 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 증여계약으로 B의 채무초과상태가 심화되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 증여계약은 원고에 대하여 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고의 사해의사는 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

피고는 B의 양도소득세 체납에 따른 채무초과상태를 알지 못하였고, B에게 39,850,000원을 송금하여 위 돈으로 계약금을 납부하도록 하였으며, 이 사건 증여계약 이후 증여세도 성실히 납부하였으므로, 선의의 수익자라는 취지로 항변한다.

수익자 또는 전득자인 피고의 악의는 추정되고, 사해행위 당시 수익자 등이 선의였음이 인정되려면 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 하며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 기초하여 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 되는바(대법원 2006. 4. 14. 선고 2006다5710 판결 등 참조), 피고와 B의 관계 및 대가를 전혀 지급받지 않고 이 사건 분양권을 양도받은 사정 등에 비추어 볼 때 피고가 주장한 사정들과 제출한 증거들만으로는 피고에 대한 악의 추정을 번복하기에 부족하고, 달리 반증이 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 사해행위취소 및 원상회복의 범위

가. 매수인이 분양받은 부동산에 대한 소유권이전등기청구권 또는 계약상 매수인의 지위(이하 편의상

수분양권이라 한다)를 타인에게 이전 또는 변경하여 주는 법률행위가 사해행위에 해당되는 경우, 원칙적으로 그 이전 계약 전체를 취소하고 그 권리 자체의 회복을 명하여야 하지만, 이 사건과 같이 분양대금이 일부 납입된 상태에서 수분양권을 매수한 수익자가 그 후 추가로 분양대금을 납부한 경우에 그 매매 또는 증여 등 이전계약 전체를 취소하고 분양권 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다고 할 것이므로, 이와 같은 경우에는 사해행위 당시의 분양권의 시가의 범위 내에서 사해행위를 취소하고 그 가액을 배상하는 방법에 의하여 원상회복을 명함이 타당하다.

이 사건 증여계약 당시 이 사건 수분양권의 가액에 관하여 살피건대, 갑 제12, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고와 B는 당초 이 사건 수분양권에 관하여 대금 51,850,000원(= 기 납입액 39,850,000원 + 프리미엄 12,000,000원)의 매매계약을 체결하였다가 프리미엄 가액이 낮아 공인중개사로부터 중개확인을 받을 수 없자, 이 사건 수분양권에 관한 증여계약을 체결한 점, ② 피고와 B는 수원세무서장에게 증여재산가액을 44,850,000원(= 기 납입액 39,850,000원 + 프리미엄 5,000,000원)으로 한 증여세과세표준신고 및 자진납부계산서를 제출하였으나 위 증여재산가액을 재평가하라는 행정지도를 받고, 2019. 11. 12. 증여재산가액을 89,850,000원(= 기 납입액 39,850,000원 + 프리미엄 50,000,000원)으로 수정신고한 후 그에 따른 증여세를 납부한 점, ③ 이 사건 증여계약일(2019. 2. 19.)과 시간적으로 근접한 2020년 2월을 기준으로 이 사건 부동산이 속한 아파트 내 동일한 전용면적 세대(84.98㎡, 10층 이상)의 실거래가액이 428,500,000원(15층), 448,500,000원(11층), 495,000,000원(16층), 553,500,000원(13, 14층)으로 평균거래가액은 495,800,000원이고, 특히 2019. 2. 20. 이 사건 부동산과 같은 동 내 15층 세대(전용면적 84㎡, 분양대금 394,500,000원)는 544,500,000원에 거래된 점 등에 비추어 보면, 이 사건 증여계약 당시 이 사건 수분양권의 가액은 사해행위 당시까지 납부된 분양대금 39,850,000원에다가 피고가 스스로 신고한 이 사건 수분양권의 프리미엄 가액 50,000,000원을 합산한 89,850,000원으로 봄이 타당하고, 이 사건 변론종결일 무렵의 가액도 같은 액수일 것으로 추인된다. 한편, 원고의 조세채권액은 2020. 8. 27. 기준 222,137,330원으로서 이

사건 수분양권의 가액을 초과하고, 이 사건 변론종결일 무렵에도 위 조세채권액이 이 사건 분양권의 가액을 초과할 것으로 추인된다.

따라서 이 사건 증여계약은 이 사건 수분양권의 가액인 89,850,000원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 89,850,000원 및 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 기 납부된 계약금 39,850,000원을 피고가 부담하였으므로 이는 사해행위취소 및 가액반환의 범위에서 공제되어야 한다는 취지로 주장하나, 이 사건 증여계약의 목적물은 이 사건 수분양권 자체이고, 이에 대한 증여 이전까지의 법률상 권리자는 B이며, 그 납입대금을 실질적으로 피고가 부담하였는지 여부는 총채권자의 공동담보인 이 사건 수분양권의 가치를 산정하는 데에 아무런 영향을 미치지 아니하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김민지

별지

목 록

부동산의 표시(미등기)

경기도 수원시 지구 내
 호

세대 당 주택면적 848㎡

전용면적 84.98 ㎡

주거공용면적 29.6019㎡

공급면적(분양면적) 114.5819㎡

기타공용면적 48.9229㎡

계약면적 163.5048㎡

세대별 공유지분 57.6169㎡

1) 시가산정의 구체적 내용은 아래 3.의 가.항 기재와 같다.