

서울서부지방법원 2022. 8. 26 선고 2021가단248674 판결 [사해행위취소]

---

### 재판경과

서울서부지방법원 2023. 1. 12 선고 2022나47183 판결

서울서부지방법원 2022. 8. 26 선고 2021가단248674 판결

### 전 문

원 고 대한민국

피 고 A

소송대리인 변호사 손동각

변 론 종 결 2022. 7. 15.

판 결 선 고 2022. 8. 26.

### 주 문

1. 피고와 B 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 11. 10. 체결된 매매예약 및 2019. 5. 14. 체결된 매매계약을 112,581,713원 범위 내에서 모두 취소한다.
2. 피고는 원고에게 112,581,713원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초 사실

가. B는 'C'라는 상호로 서울 강남구 D 소재 다세대주택(이하 'D 다세대주택'이라 한다)에 관한 주택신축판매업을 하던 사람으로, D 다세대주택의 분양과 관련한 사업소득에 관하여 신고 후 무납부, 과소신고 또는 무신고 등으로 2021. 10. 25. 현재 별지 표 기재와 같이 각 귀속연도(2014년~2017년)에 성립한 종합소득세 합계 689,630,070원을 체납하고 있다(이하 위 각 국세채권을 순번에 따라 '이 사건 순번○ 국세채권'으로 특정한다). 피고는 B의 동생인 E의 배우자로서, B의 제부이다.

나. 피고는 2016. 11. 10. B와 사이에 B 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매예약을 체결하고, 서울남부지방법원 등기국 2017. 3. 13. 접수 제57645호로 이를 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기를 마쳤고, 위 가등기에 기초하여 이 사건 부동산에 관하여 같은 법원 2019. 5. 14. 접수 제81963호로 같은 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는데, 그 거래가액은 2억 원이었다(이하 위 매매예약 또는 매매계약을 '이 사건 매매예약 또는 매매계약'이라 한다).

다. 이 사건 매매계약 당시 피고는 B에게 위 거래대금 중 14,000,000원을 실제 지급하였는데, 이는 피고가 승계하기로 한 이 사건 부동산에 관한 B의 채권자 주식회사 F에 대한 근저당권채무 106,628,293원과 피고가 2012. 3. 20.경부터 2016. 3. 25.경까지 B에게 대여하였다가 변제받지 못한 81,450,000원 상당을 공제하고 정한 금액이다.

라. 이 사건 매매예약 당시 B의 적극재산 및 소극재산 내역은 다음과 같다.

## 적극재산

| 구분  | 내역                                 | 평가액(원)      |
|-----|------------------------------------|-------------|
| 부동산 | (집합건물) 서울 강서 G건물, H호<br>(이 사건 부동산) | 200,000,000 |

|       |                      |               |
|-------|----------------------|---------------|
|       | (집합건물) 서울 강남 D건물, I호 | 300,000,000   |
|       | (집합건물) 서울 강남 D건물, J호 | 570,000,000   |
| 예금 잔액 | K은행 (계좌번호 1 생략)      | 10,909        |
|       | K은행 (계좌번호 2 생략)      | 3,321,512     |
|       | K은행 (계좌번호 3 생략)      | 1,992,907     |
|       | K은행 (계좌번호 4 생략)      | 2,657,209     |
|       | K은행 (계좌번호 5 생략)      | 1,992,907     |
|       | K은행 (계좌번호 6 생략)      | 1,992,907     |
|       | K은행 (계좌번호 7 생략)      | 1,328,604     |
|       | L은행 (계좌번호 8 생략)      | 6,922         |
|       | M은행 (계좌번호 9 생략)      | 1,350,000     |
|       | M은행 (계좌번호 10 생략)     | 513,605       |
|       | M은행 (계좌번호 11 생략)     | 9,024         |
|       | F은행 (계좌번호 12 생략)     | 1,060,476     |
|       | 기업은행 (계좌번호 13 생략)    | 8,541         |
|       | N조합 (계좌번호 14 생략)     | 146,614       |
|       | O조합 (계좌번호 15 생략)     | 548,283       |
| 합계    |                      | 1,086,940,420 |

| 구분    | 내역      | 평가액(원)        | 비고                                           |
|-------|---------|---------------|----------------------------------------------|
| 조세 채무 | 국세 체납액  | 513,427,077   | 이 사건 순번 1 내지 6 국세채권 및 그 가산금 합계액              |
|       | 지방세 체납액 | 69,671,800    |                                              |
| 은행 채무 | F은행     | 113,304,774   |                                              |
|       | O조합     | 293,000,000   |                                              |
| 사인 채무 | 피고 차용금  | 81,450,000    |                                              |
| 합계    |         | 1,070,853,651 |                                              |
| 기타 채무 | P 차용금   | 알 수 없음        | 위 강남구 D건물, I호에 대한 근저당채무 (채권최고액 200,000,000원) |
|       | Q조합     | 알 수 없음        | 위 부동산에 대한 근저당권채무 (채권최고액 219,700,000원)        |

마. 한편, 피고는 2021. 8. 30. 이 사건 부동산에 관하여 R 앞으로 같은 해 6. 15. 매매를 원인하여 한 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 당시 매매대금 214,000,000원이었고, 2021. 8. 31. 이 사건 부동산에 설정되어 있던 채권최고액 144,000,000원의 채권자 주식회사 F의 근저당권설정등기는 2021. 8. 30.자 해지를 원인으로 말소되었는데, 당시 피담보채권액은 101,418,287원이었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 13, 15, 16호증의 각 기재(가지번호 포함), 을 2 내지 4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 사해행위취소 청구에 관한 판단

### 가. 피보전채권의 존부

1) 국세를 납부할 의무는 국세기본법 및 기타 세법이 정하는 과세요건이 충족되면 성립되고, 소득세는 과세기간이 끝나는 때 성립하며(국세기본법 제21조 참조), 소득세의 과세기간은 1월 1일부터 12월 31일까지이다(소득세법 제5조 제1항 참조). 또한 조세채무는 법률이 정하는 과세요건이 충족되는 때에는 그 조세채무의 성립을 위한 과세관청이나 납세의무자의 특별한 행위가 필요 없이 당연히 성립되고, 납세의무자가 과세요건의 충족사실을 인식할 필요도 없다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결, 대법원 1985. 1. 22. 선고 83누279 판결 등 참조). 한편, 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한

것임을 요하지만 그 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 있고(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결 등 참조), 나아가 조세채권이 채권자취소권의 피보전채권으로 인정되는 이상 조세채권액에는 이에 대한 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 가산금과 중가산금도 포함된다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 등 참조). 가등기에 기하여 본등기가 경료된 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 명백히 다른 것이 아닌 한 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인된 법률행위 당시를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 2001. 7. 27. 선고 2000다73377 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 따르면, 이 사건 매매예약 및 매매계약의 사해행위 요건의 구비 여부는 이 사건 매매예약 당시(2016. 11. 10.)를 기준으로 하여 판단하여야 할 것인바, 위 기초사실에 의하면, 이 사건 순번 1 내지 4 국세채권은 2016. 11. 10. 이전인 각 해당연도의 과세기간이 종료하는 때(별지 표 순번 1 내지 4의 '성립일자'란 기재 각 일자)의 이미 성립하였고, 위 갑 1, 5, 6호증, 을 6호증의 각 기재에 의하면, 위 각 국세채권은 B의 신고나 과세관청의 부과처분에 따라 현실화되었으므로, 이는 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나아가 이 사건 순번 5, 6 국세채권의 경우 비록 이 사건 매매예약 이후인 2016. 12. 31.에 성립하기는 하나, 갑 4호증의 기재에 의하면, B는 2016. 5.경 이 사건 순번 5, 6 국세채권의 부과 기초가 되는 D 다세대주택 중 S호, T호, U호, V호, W호에 관한 분양대금 합계 2,430,000,000원의 분양수입을 얻은 사실을 인정할 수 있어, 위 각 국세채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있었고, 위에서 본 바와 같이 위 각 국세채권은 2016. 12. 31. 성립하였으며, 위 갑 1, 6호증, 을 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 실제 위 각 국세채권은 B의 신고나 과세관청의 부과처분에 따라 현실화되었다고 할 것이므로, 이러한 사정에 비추어 보면, 이 사건 순번 5, 6 국세채권은 가까운 장래에 납세의무가 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되었다고 봄이 타당하므로, 이 또한 채권자취소권의 피보전채권이

될 수 있다. 따라서 이에 반하는 피고 주장은 받아들이지 않는다.

#### 나. B의 무자력 여부

위 기초사실에서 본 바와 같이 이 사건 매매예약 당시 B의 적극재산은 합계 1,086,940,420원 상당이었고, B의 산정 가능한 소극재산은 1,070,853,651원으로 적극재산이 16,086,769원(=1,086,940,420원-1,070,853,651원)을 초과하는 것으로 보이나, 위 기초사실에 의하면, B의 적극재산 중 평가액 3억 원 상당인 서울 강남구 D건물, I호에 관하여 P을 채권자로 하는 채권최고액 2억 원의 근저당권설정등기와 Q조합을 채권자로 하는 채권최고액 219,700,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있는데, 그 각 채권최고액 및 경험칙에 비추어 보면, 위 각 근저당권에 기하여 B가 부담하고 있는 피담보채무의 합계액이 최소한 위 16,086,769원을 초과한다고 봄이 타당하므로, 결국 이 사건 매매예약 당시 B는 채무초과 상태로 무자력이었다고 인정할 수 있다.

#### 다. 이 사건 매매예약 및 매매계약의 사해행위 여부

위와 같이 B가 채무초과 상태에서 적극재산인 이 사건 부동산에 관하여 피고와 사이에 이 사건 매매예약과 매매계약을 체결하고, 그 매매대금 중 일부를 피고의 B에 대한 대여금채권으로 갈음하기로 하여 사실상 피고에게 우선변제를 받을 수 있도록 한 행위는 원고를 비롯한 B에 대한 일반채권자들의 공동담보를 부족하게 하는 행위로 사해행위에 해당하고, 위와 같은 사정에 비추어 B의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

#### 라. 피고의 선의 항변에 대한 판단

피고는 B와의 정상적인 거래로 통해 이 사건 부동산을 매수한 것이고, 이 사건 매매예약 및 매매계약이 B의 채권자에 대하여 사해행위가 된다는 인식을 전혀 하지 못하는 등 선의였다고 주장하므로 보건대, 을 6호증의 기재에 의하면, 피고와 B가 B에 대한 체납처분을 면탈할 목적으로 이 사건 매매예약 및 매매계약 등으로 B의 재산을 은닉하거나, 이를 방조하였다는 내용의 조세범처벌법위반 혐의에 관하여 ‘증거 불충분하여 혐의없다’는 이유로 불송치결정을 받은 사실은

인정되나, 범죄사실에 관하여 엄격한 증거가 요구되는 수사기관의 위와 같은 결정만으로 피고에게 사해의사가 없었다고 인정하기에 부족하고, 여기에 위 기초사실 및 위 갑 7호증, 을 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고는 원고의 제부인 점, 이 사건 매매예약 및 매매계약 이후에도 B의 가족이 여전히 이 사건 부동산에서 거주한 점, 이 사건 매매계약 당시 피고는 매매대금 지급에 갈음하여 B의 위 주식회사 F은행에 대한 근저당권채무를 승계하기로 하였는데, 당시 피고는 자신의 금융기관에 대한 채무액으로 인하여 위와 같은 근저당권채무의 승계가 어렵다는 것을 충분히 알고 있었을 것으로 보임에도 굳이 그러한 방법으로 이 사건 부동산을 매수하여 그 소유권이전등기를 마친 점 등에 비추어 보면, 피고 주장의 위와 같은 사정이나 제출한 증거만으로 피고의 악의 추정치 반복되어 선의라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 부분 피고 주장은 이유 없다.

### 3. 사해행위 취소 및 원상회복 방법

#### 가. 관련법리

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 하는바, 원래 채권자와 아무런 채권·채무관계가 없었던 수익자가 채권자취소에 의하여 원상회복의무를 부담하는 것은 형평의 견지에서 법이 특별히 인정한 것이므로, 그 가액배상의 의무는 목적물의 반환이 불가능하거나 현저히 곤란하게 됨으로써 성립하고, 그 외에 그와 같이 불가능하게 된 데에 상대방인 수익자 등의 고의나 과실을 요하는 것은 아니며, 이 경우 채권자는 상대방에 대하여 직접 자기에게 지급할 것을 청구할 수 있다. 여기서 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우란 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 마쳐졌다면 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 타당하다(대법원 1998. 5. 15. 선고 97다58316 판결 참조).

한편, 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

#### 나. 구체적 판단

1) 우선 위 기초사실에서 본 바와 같이 이 사건 매매예약 및 매매계약 이후 피고는 R에게 이 사건 부동산을 매매대금 214,000,000원에 매도하고, 2021. 8. 30. R 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이로써 피고가 B에게 이 사건 부동산 자체를 원물반환하는 것은 법률상 이행불능 상태에 있게 되어, 피고는 원고에게 사해행위취소에 기한 원상회복으로서 가액배상을 할 의무가 있다.

2) 나아가 가액배상의 범위에 관하여 보건대, 원고의 B에 대한 이 사건 각 국세채권액은 변론종결일 당시 최소한 513,427,077원 상당에 이르고, 이 사건 부동산에 관한 채권자 F은행의 근저당권설정등기의 피담보채권이 말소 당시 101,418,287원이며, 이 사건 부동산에 관한 2021. 8. 30.경 시가가 214,000,000원인 사실을 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결 무렵 당시 이 사건 부동산의 가액이 최소한 위 214,000,000원 상당이라고 추정할 수 있으므로, 이 사건 매매예약 및 매매계약의 취소 및 가액배상 범위의 한도는 원고의 위 피보전채권의 범위 내에서 이 사건 부동산 가액 214,000,000원에서 위 피담보채권액 101,418,287원을 공제한 나머지 112,581,713원이 된다.

#### 다. 소결론

결국 이 사건 매매예약 및 매매계약은 112,581,713원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 위 돈 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

원고 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 황순교

## 별 지 목 록

[집합건물] 서울특별시 강서구   제1층  호

[표제부](1동의 건물의 표시)

[도로명주소] 서울특별시 강서구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬래브지붕

4층 공동주택, 다세대주택

지하1층 134.37㎡

1층 143.41㎡

2층 143.41㎡

3층 143.41㎡

4층 137.42㎡

옥탑1 10.08㎡ (연면적제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울특별시 강서구  대 259㎡

[표제부](잔여부분의 건물의 표시)

제1층  호 철근콘크리트조 66.665㎡

(대지권의 표시)

1 소유권대지권 259분의 32.74

[별지]

## B의 국세체납 표

| 순<br>번 | 관할서 | 세목    | 귀속<br>연도 | 납부기한          | 성립일자          | 고지세액(원)     | 미수납세액(원)    |
|--------|-----|-------|----------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 1      | 강서  | 종합소득세 | 2014     | 2018. 4. 30.  | 2014. 12. 31. | 2,537,690   | 3,473,990   |
| 2      | 강서  | 종합소득세 | 2015     | 2016. 8. 31.  | 2015. 12. 31. | 10,771,840  | 6,448,500   |
| 3      | 강서  | 종합소득세 | 2015     | 2018. 4. 30.  | 2015. 12. 31. | 41,555,050  | 56,888,760  |
| 4      | 강서  | 종합소득세 | 2015     | 2019. 12. 31. | 2015. 12. 31. | 27,490,660  | 32,644,940  |
| 5      | 강서  | 종합소득세 | 2016     | 2016. 11. 30. | 2016. 12. 31. | 5,385,000   | 4,858,850   |
| 6      | 강서  | 종합소득세 | 2016     | 2018. 4. 30.  | 2016. 12. 31. | 425,320,600 | 582,263,690 |
| 7      | 강서  | 종합소득세 | 2017     | 2018. 8. 31.  | 2017. 12. 31. | 2,310,000   | 3,051,340   |
| 계      |     |       |          |               |               | 515,370,840 | 689,630,070 |

