

수원지방법원 성남지원 2022. 12. 22 선고 2021가합404798 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 대한민국

피 고 A

소송대리인 법무법인 집현전

담당변호사 전수경

변 론 종 결 2022. 11. 3.

판 결 선 고 2022. 12. 22.

주 문

1. B와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 26. 체결된 매매계약을 141,920,183원 한도에서 취소한다.
2. 피고는 원고에게 141,920,183원 및 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다1)

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 B에 대한 조세 채권

1) 서울지방국세청장은 주식회사 C에 대하여 2019. 3. 11.부터 2019. 8. 17.까지 세무조사를 실시하였고, 위 세무조사 결과에 따라 해운대세무서장은 2019. 9. 10. B에게 2016년 귀속분 248,906,120원의, 2017년 귀속분 939,420,250원의, 2018년 귀속분 754,418,620원의 종합소득세(가산세 포함)를 각각 증액 경정 · 고지하였다.

2) B은 2020. 11. 1.경 위 각 종합소득세 부과 내역을 고지받았음에도, 1)항 기재 세금 합계 1,942,744,990원을 현재까지 체납하고 있다.

나. B과 D 사이의 2020. 10. 19.자 임대차계약 등

1) B은 2020. 10. 19. D과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’이라고 한다)을 2020. 11. 6.부터 2022. 11. 5.까지 보증금 290,000,000원에 임대한다는 내용 등으로 확정일자 있는 임대차계약을 작성하였고, 그 무렵 D으로부터 160,000,000원을 지급받았다.

2) D은 2020. 11. 13. 이 사건 주택에 전입신고를 하였다가, 2020. 12. 18. 배우자 E의 거주지인 광주시 F건물 G호로 전입신고를 하였다가, 2020. 12. 30. 다시 이 사건 주택에 전입신고를 하였다.

다. B과 피고 사이의 매매계약 등

1) B은 2020. 11. 26. 피고에게 이 사건 주택을 450,000,000원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 2020. 12. 18. 피고로부터 270,000,000원을 지급받았으며, 같은 날 이 사건 주택에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 한편, 이 사건 주택에는 채무자 B, 채권최고액 336,000,000원, 근저당권자 주식회사 H으로 된 근저당권이 설정되어 있었는데, 이 사건 매매계약일인 2020. 11. 26. 당시 위 근저당권부 피담보채무의 잔액은 269,079,817원²⁾ 이었고, 이후 B이 2020. 12. 18. 원리금 등 합계 270,645,543원을 변제하여, 2020. 12. 21.에 위 근저당권이 말소되게 되었다.

3) 이 사건 주택에는 2020. 12. 18. 피고 명의로 채권최고액 288,000,000원, 채무자 A, 근저당권자

I조합의 근저당권이 설정되었다.

라. B의 재산상태

이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택이 B의 유일한 부동산이었고, 그 밖의 적극재산으로는 6,481,548원의 예금채권을 보유하고 있었으며, B의 소극재산으로는 앞서 본 근저당권 피담보채무 및 원고에 대한 조세 채무 합계 2,211,824,807원이 있었는데, 이처럼 B은 채무초과 상태에 있었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

- 1) 원고는 B에 대한 1,942,744,990원의 조세 채권이 있는데, 이 사건 매매계약은 B의 채무초과 상태를 심화시킨 사해행위에 해당하고, B의 사해의사도 인정되는데, 위 매매계약은 아래 가액배상을 구하는 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 가액배상으로 원고에게 411,000,000원에서 말소된 근저당권의 피담보채권액 269,079,817원을 공제한 나머지인 141,920,183원을 지급하여야 한다.
- 2) D은 이 사건 주택에 실제로 거주하지 않는 등 대항력만을 얻을 목적으로 임대차계약을 체결한 것으로 대항력 있는 임차권자라고 보기 어렵다.

나. 피고

- 1) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택은 그 시가는 3억 1,600만 원이었고, 피담보채권 270,645,543원의 근저당권이 설정되어 있었으며, 이와 별개로 D이 임대차보증금 290,000,000원의 대항력 있는 임차권자로 있었으므로, 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산에 해당된다고 볼 수 없으므로, B이 이를 피고에게 매도하였다고 하더라도 일반채권자들을 해하는 사해행위라고 볼 수 없다.
- 2) B은 원고로부터 종합소득세 부과 고지를 받기 전에 이 사건 근저당권에 설정된 피담보채무 변제를

위하여 피고에게 구두로 이 사건 주택을 매도한다고 하였으므로, 그에게 사해의사가 없고, 피고는 이 사건 주택에 대하여 시가대로의 대가를 지불하고 이를 매수한 것으로 선의이다.3)

3. 판단

가. 피보전채권의 존재

이 사건 매매계약 당시 원고는 B에게 1,942,744,990원의 조세 채권을 가지고 있었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이는 이 사건 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사 등

1) 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정되는 것인바(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결), 앞서 본 바와 같이 B은 채무초과 상태에서 일반 채권자들을 위한 공동담보이자 자신의 유일한 부동산인 이 사건 주택을 매각하여 소비하기 쉬운 금전을 바꿨으므로, 이는 채권자에 대한 사해행위가 된다고 볼 것이고, 채무자의 사해의사도 추정된다.

2) 이에 대하여 이 사건 주택이 일반 채권자들의 공동담보가 아니었다는 취지의 피고 주장에 대하여 본다.

가) 이 법원의 감정인 J에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택의 시가가 398,000,000원인 사실이 인정된다. 이에 대하여 피고는 K은행 시세조회 자료, L의 추정시세조회자료 등을 근거로 이 사건 주택의 시세를 3억 1,600만 원 정도라고 보아야 한다고 주장하지만, 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는바(대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 등 참조), 피고 주장과 같은 사정들과 을 제4호증의 기재만으로는 위 감정결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어려우므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다. 이에 대하여 피고는, B이 원고로부터 종합소득세 부과 고지를 받기 전에 이 사건

근저당권에 설정된 피담보채무 변제를 위하여 피고에게 구두로 이 사건 주택을 매도한다고 하였으므로 그에게 사해의사가 없다는 취지로도 주장한다. 그러나 피고 주장과 같은 구두 계약을 인정할 만한 객관적인 증거가 없는 점, 피고 주장에 의하더라도 B이 피고에게 이 사건 주택을 매도할 당시 세무조사를 받고 있던 중이었다는 것으로서 종합소득세가 부과될 것임을 알았거나 알 수 있었던 상태에서 이를 매도한 것이라고 봄이 상당한 점 등에 비추어 보면, 피고 주장과 같은 사정들만으로 B에게 사해의사가 없었다고 볼 수 없다.

나) 임대차는 임차인으로 하여금 목적물을 사용·수익하게 하는 것이 계약의 기본 내용이므로(민법 제618조 참조), 채권자가 주택임대차보호법상의 대항력을 취득하는 방법으로 기존 채권을 우선변제 받을 목적으로 주택임대차계약의 형식을 빌려 기존 채권을 임대차보증금으로 하기로 하고 주택의 인도와 주민등록을 마침으로써 주택임대차로서의 대항력을 취득한 것처럼 외관을 만들었을 뿐 실제 주택을 주거용으로 사용·수익할 목적을 갖지 아니한 계약은 주택임대차계약으로서는 통정허위표시에 해당되어 무효라고 할 것이다(대법원 2002. 3. 12. 선고 2000다24184, 24191 판결 등 참조).

D이 이 사건 매매계약 이전인 2020. 10. 19. B으로부터 이 사건 주택을 확정일자부 계약서에 기하여 임차하고, 2020. 11. 13. 이 사건 주택에 전입신고를 하였던 사실은 앞서 본 바와 같으나, 다른 한편, 앞서 본 사실, 증거들에 갑 제16 내지 18호증의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, D과 B 사이의 임대차계약은 통정허위표시에 해당하여 무효로서 주택임대차로서의 대항력을 취득하기 위한 외관만 갖춘 것이라고 봄이 상당하다.

① D은 2020. 12. 18. 배우자 E의 거주지인 광주시 F건물 G호로 전입신고를 하였다가, 2020. 12. 30. 다시 이 사건 주택에 전입신고를 하는 등, 전입신고를 계속 유지하지도 아니하였을 뿐만 아니라, 이 사건 주택에 자신 앞으로 배송된 우편물 등을 수령하지도 않아 왔다.

② 오히려 2021. 4. 27. 당시 이 사건 주택에는 피고 앞으로 발송된 우편물도 다수 있었고, 피고 소유의 차량이 이 사건 주택의 주차장에 주차되어 있었던 등, 이 사건 주택에는 피고가 거주하고 있는 것으로 보인다.

③ D은 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 중 일부만을 지급한 것으로 보일 뿐 그 전액을

지급하였다고 볼 만한 객관적인 자료가 제출된 바 없다.

다) 그렇다면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택은 그 시가 398,000,000원에서 앞서 본 근저당권의 피담보채무액 269,079,817원을 공제한 128,920,183원의 범위 내에서는 일반 채권자들을 위한 공동담보로 되어 있었다고 봄이 상당하므로, 이에 반하는 피고 주장은 이유 없다.

다. 피고의 선의 항변에 관한 판단

1) 수익자의 선의 여부는 채무자와 수익자의 관계, 채무자와 수익자 사이의 처분행위의 내용과 그에 이르게 된 경위 또는 동기, 그 처분행위의 거래조건이 정상적이고 이를 의심할 만한 특별한 사정이 없으며 정상적인 거래관계임을 뒷받침할 만한 객관적인 자료가 있는지 여부, 그 처분행위 후의 정황 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 논리칙·경험칙에 비추어 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다30102 판결).

2) 피고가 B에게 2020. 12. 18. 합계 270,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 본 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 선의임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고는 이 사건 매매계약 이전부터 B와 알고 지내던 사이로 공인중개업소를 통하지 않고 이 사건 매매계약을 체결하였다.

② 피고는 이 사건 매매계약상 매매대금 450,000,000원 중 270,000,000원을 제외한 나머지 금액은 B이 부담할 임대차보증금반환채무를 피고가 인수하는 것으로 그 지급을 갈음하였다고 주장하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 D은 가장임차인으로 보일 뿐이고, 피고 역시 스스로 이 사건 주택에 거주하여 오면서 D이 실제로 이 사건 주택에 거주할 목적으로 임대차계약을 체결한 것이 아님을 충분히 알고 있었다고 봄이 상당하므로, 위와 같은 방식으로 매매대금을 지급하였다는 피고 주장은 받아들이기 어렵다.

③ 결국 피고가 이 사건 매매계약에 따라 B에게 지급한 금액은 270,000,000원이 전부로 보이는데 이는 이 사건 매매계약 당시의 이 사건 주택 시가인 398,000,000원에 한참 미치지 못하는 것이다.

④ 또한 피고는 스스로 이 사건 매매계약 당시의 이 사건 주택의 시가가 3억 1,600만 원이라고

주장하면서도, 자신은 450,000,000원에 이를 매수하였다는 것으로, 통상적인 시가보다 고가에 매수하였다는 피고의 주장 역시 경험칙에 반하여 이를 믿기 어렵다.

⑤ 피고 스스로의 주장에 의하더라도 자신이 B으로부터 이 사건 주택을 매수할 당시 B이 세무조사를 받고있던 중임을 알고 있었다는 것으로서, 이 역시 피고가 B에게 조세 채권이 부과될 것임을 충분히 알았거나 알 수 있었던 사정이라고 보인다.

라. 사해행위의 취소 및 원상회복

1) 관련 법리

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 하는 것이므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 근저당권설정등기가 말소된 경우 사해행위를 취소하고 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서만 사해행위를 취소하고 그 가액 상당액의 배상을 구할 수 있을 뿐이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우

가) 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 2022. 9. 30. 기준 시가는 411,000,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일인 2022. 11. 3. 기준 시가도 위와 동일한 411,000,000원으로 추인된다. 이에 대하여 피고는 거래사례 대비 평가의 부당성, 공시가격, 감정일 이후의 매매가격 하락세 등에 비추어 볼 때, 위 감정가액을 받아들일 수 없다는 취지로 주장하나, 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 함은 앞서 본 바와 같고, 피고 주장과 같은 하락 추세만으로 2022.

11. 3. 기준 시가가 위 금액보다 적은 금액임을 인정하기는 어렵다고 판단되므로, 피고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

나) 한편, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무액이 269,079,817원이었음은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 이 사건 매매계약은 141,920,183원(411,000,000원-269,079,817원)의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 141,920,183원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 이 사건 주택의 시가 등

이 사건 주택의 이 사건 매매계약일(2020. 11. 26.) 기준 시가는 398,000,000원이고, 2022. 9. 30. 기준 시가는 411,000,000원이다.

4. 결론

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

재판장 판사 곽정환, 판사 정주현, 판사 박건협

별지

목 록

[집합건물] 경기도 광주시 의 1필지 제4층 호

(도로명주소) 경기도 광주시

철근콘크리트구조 73.76㎡

소유권대지권 656분의 84.1828

끝.

1) 2022. 10. 14.자 청구취지변경 신청서 청구취지 제1항에는 사해행위 전부의 취소를 구하는 것으로 기재되어 있으나, 청구취지 제2항 기재 등에 비추어 원고는 사해행위 취소에 따른 원상회복에 갈음한 가액배상을 구하면서 그 한도에서 사해행위 취소를 구하는 것으로 봄이 타당하므로 청구취지를 위와 같이 선행한다.

2) 을 제6호증 중 2020. 11. 23.자 잔액 부분 참조, 한편, 피고는 2022. 11. 29.자 참고서면을 통하여 이 사건 주택의 시가에서 공제해야 할 근저당권의 피담보채권액은 270,645,543원이라는 주장을 하였으나, 가액배상을 명하는 경우 공제의 전제가 되는 사해행위 대상 부동산의 시가는 변론종결시를 기준으로 산정해야 하지만, 공제의 대상이 되는 피담보채무는 사해행위 시점, 즉 2020. 11. 26.을 기준으로 산정해야 하는바(대법원 2005. 10. 14. 선고 2003다60891 판결 등 참조), 이 사건에서는 그와 근접한 2020. 11. 23.자 잔액을 기준으로 산정하기로 한다.

3) 피고는 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다고 하더라도, 취소의 범위는 이 사건 주택 시가에서 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무액을 공제한 금액으로 제한되어야 한다는 주장도 한 바 있으나, 원고가 그에 맞게 청구취지를 정리한 이상 피고의 위 주장에 대해서는 별도로 판단하지 않는다.