

울산지방법원 2024. 11. 22 선고 2024가단105576 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 홍성준

피고B

변론 종결 2024. 9. 27.

판결 선고 2024. 11. 22.

주 문

- 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 9. 12. 체결된 매매계약을 취소한다.
- 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 울산지방법원 등기와 2023. 9. 13. 접수 제97560호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 11. 4. 자신이 소유한 경상북도 경주시 D 전 1326m²를 C에게 매매대금 2억 5,000만 원에 매도하고, 2022. 12. 1. C에게 위 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. C은 위 매매계약에 따른 양도소득세를 부담하기로 원고와 사이에 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)하였고, 2023. 8. 30.에는 양도소득세 40,602,870원을 2023. 9. 22.까지 완납하기로 하는 내용의 각서를 원고에게 작성하여 주었으나, C은 위 양도소득세를 납부하지 않았다.

다. C은 그 소유 울산광역시 남구 E아파트 F호(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)에 관하여 자신의 피고용인인 피고에게 울산지방법원 등기와 2023. 9. 13. 접수 제97560호로 2023. 9. 12.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 이 사건 매매계약 체결일인 2023. 9. 13. 기준 C이 소유한 부동산 관련 재산 내역은 아래 표와 같고, 이와 별개로 앞서 본 바와 같이 C은 원고에게 40,602,870원의 약정금 채무를 부담하고 있어 당시 무자력 상태에 있었다.

1	경주시 G	답	925	25,100	23,217,500원	J조합 설정 286,000,000원
2	경주시 H	답	1739	15,500	26,954,500원	
3	경주시 I	답	1726	15,500	26,753,000원	대구지법 경주지원 K 임의경매
4	경주시 D	전	1326	10,500	13,923,000원	M조합 설정 351,000,000원
5	경주시 L	전	3018	10,500	31,689,000원	N 설정 27,300,000원
6	경남 남해군 O	답	1402/2	25,000	17,525,000원	채권최고액 합계 664,300,000원 ²⁾ 실제 피담보채권액을 알 수 없고, 채권최고액을 실제 채무액으로 주장하는 취지의 원고 주장에 대하여 피고가 명시적으로 다투지 않고 있으며, 순번 1 내지 3 토지에 대하여는 근저당권자 J조합의 신청에 따라 2024. 8. 19. 임의경매개시결정까지 이루어진 점을 고려하여 채권최고액 전부를 각 근저당권의 피담보채권액으로 인정한다.
7	이 사건 건물	-	-	-	151,000,000원 ³⁾ C이 이 사건 매매계약일과 근접한 2022.6.30. 이 사건 건물을 취득할 당시의 거래가액인 151,000,000원으로 인정한다.	
합계	291,062,000원					

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 7호증의 각 기재, 이 법원의 울산광역시 남구청장에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권

앞서 본 바와 같이 C은 이 사건 약정에 따라 원고에게 양도소득세 상당을 지급할 의무가 있고, 이와 같은 원고의 약정금 채권은 이 사건 매매계약 체결 이전에 발생한 것이므로 채권자취소권의 피보전채권이 된다(피고는 답변서에서 원고에 대한 양도소득세 부과처분이 취소될 것이라고 주장하였고, 이는 위 취소처분에 따라 C에 대한 원고의 채권도 소멸할 것이라는 취지의 주장으로 이해되나, 이 사건 변론 종결일까지 양도소득세 부과처분이 그와 같이 취소되었음을 인정할 증거는 제출되지 않았다).

나. 사해행위의 성립 및 사해의사

1) 앞서 본 바와 같이 C은 채무초과 상태에서 자신의 적극재산 중 가장 가치가 큰 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 이전하였고 피고는 이에 관하여 C에게 매매대금을 지급하지 않았음을 자인하고 있으므로, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반 채권자들의 책임재산을 감소시키는 사해행위에 해당하고 이에 대한 C의 사해의사 또한 인정할 수 있다.

2) 이에 관하여 피고는 자신이 C에 대하여 대여금 및 임금채권을 가지고 있어 이 사건 건물을 대물변제받은 것이라고 주장한다. 을 제2호증의 기재에 의하면 피고가 C 명의의 예금계좌로 2017년부터 2023년까지 합계 112,283,000원을 입금한 사실은 인정되나, 그와 같은 송금사실만으로는 피고가 C에게 대여금 채권을 가지고 있다고 인정하기 부족하고(대법원 2014. 7. 10. 선고 2014다26187 판결 등 참조), 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 원고의 미지급 임금 채권을 인정할 증거 역시 제출되지 않았으므로 이 사건 매매계약을 대물변제로 보기는 어렵다[그렇지 않더라도 채무초과 상태의 채무자가 적극재산을 채권자 중 일부에게 대물변제조로 양도하는 행위는 채무자가 특정 채권자에게 채무 본지에 따른 변제를 하는 경우와는 달리 원칙적으로 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 될 수 있으므로(대법원 2010. 9. 30. 선고 2007다2718 판결 등 참조), 앞선 결론은 달라지지 않는다]. 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

C과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로서 C에게 이 사건 건물에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사임미경

별지

- 1) 울산광역시 남구청장의 2024. 8. 29.자 사실조회 회신에 현출된 2024년도 개별지가 산정 시점(2024. 1. 1.)이 이 사건 매매계약 체결일과 근접하므로, 이를 기초로 적극재산 가액을 인정한다.
- 2) 실제 피담보채권액을 알 수 없고, 채권최고액을 실제 채무액으로 주장하는 취지의 원고 주장에 대하여 피고가 명시적으로 다투지 않고 있으며, 순번 1 내지 3 토지에 대하여는 근저당권자 J조합의 신청에 따라 2024. 8. 19. 임의경매개시결정까지 이루어진 점을 고려하여 채권최고액 전부를 각 근저당권의 피담보채권액으로 인정한다.
- 3) C이 이 사건 매매계약일과 근접한 2022.6.30. 이 사건 건물을 취득할 당시의 거래가액인 151,000,000원으로 인정한다.