

서울중앙지방법원 2023. 7. 5 선고 2022가합516758 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 3. 28 선고 2023나2033628 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 5 선고 2022가합516758 판결

전문

원 고 채무자 주식회사 A의 파산관재인 예금보험공사

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 양희근

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 이승호, 곽태훈

변론종결 2023. 5. 17.

판결선고 2023. 7. 5.

주문

1. 가. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 6. 25. 체결된 증여계약을 취소한다.

나. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2020. 6. 30. 접수

제113360호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구 : 주문 제1항과 같다.

예비적 청구 : 피고와 C 사이에 2020. 6. 29. 체결된 933,373,300원의 증여계약을 취소한다.

피고는 원고에게 933,373,300원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. A저축은행의 C에 대한 채권

1) 주식회사 A(이하 'A저축은행'이라고 한다)은 2009. 7. 6. D 주식회사(이하 'D'이라고 한다)에게 일반자금대출로 42,000,000,000원을, 종합통장대출로 10,000,000,000원을 각 만기일 2011. 7. 6.(최종적으로 2016. 6. 6.로 연장되었다), 이자율 연 11%, 지연손해금율 연 25%로 정하여 대여하였다(이하 위 대출을 합하여 '이 사건 대출'이라고 한다).

2) C은 같은 날 A저축은행과 사이에 이 사건 대출 중 일반자금대출에 관하여 근보증한도액을 54,600,000,000원으로 한 연대보증계약을 체결하고, 이 사건 대출 중 종합통장대출에 관하여 근보증한도액을 13,000,000,000원으로 한 연대보증계약을 체결하였다.

3) A저축은행은 2013. 4. 30. 파산선고를 받았고, 원고가 파산채무자 A저축은행의 파산관재인으로 선임되었다.

4) D은 이 사건 대출의 대출원리금을 제대로 상환하지 아니하였고, 원고의 신청에 의하여 2020. 6.

15. ‘D과 C 등은 원고에게 이 사건 대출의 대출원리금을 지급하라’는 내용의 지급명령(서울중앙지방법원 2020차전265781호, 이하 ‘관련사건 지급명령’이라고 한다)이 발령되어 2020. 6. 18. D과 C 등에게 송달되었다.

D과 C 등은 관련사건 지급명령에 대하여 이의를 하였고, 이에 따라 소송으로 이행된 사건을 심리한 법원은 2021. 8. 13. ‘D, C 등은 연대하여 원고에게 이 사건 대출의 대출원리금 78,789,851,088원과 그중 일반자금대출의 대출원금 29,453,657,855원에 대하여 2020. 5. 15.부터 다 갚는 날까지 연 14%의 비율로 계산한 돈을 지급하되, C은 67,600,000,000원의 한도 내에서 지급하라’는 판결(서울중앙지방법원 2020가단5201999호, 이하 ‘관련사건 판결’이라고 한다)을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

나. C과 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매예약과 매매계약

1) C은 2010. 7. 13. 배우자인 피고와 사이에 C 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 대금 1,152,000,000에 피고에게 매도하기로 하는 내용의 매매예약(이하 ‘이 사건 매매예약’이라고 한다)을 체결하였는데, 이에 따르면 예약완결일자는 2010. 12. 30.로 해당일이 도래하면 별도의 의사표시 없이도 당연히 매매가 완결된 것으로 보고, 예약증거금으로 152,000,000원을 지급하기로 하였다.

피고는 2010. 7. 14. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매예약을 원인으로 하여 그 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 가등기’라고 한다)를 마쳤다.

2) C과 피고는 이 사건 가등기에 기한 본등기를 미루고 있던 중 2020. 6. 25. C이 피고에게 이 사건 부동산을 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였는데, 매매대금은 위 무렵의 이 사건 부동산의 시가에 따라 2,370,000,000원으로 정하였고, 특약사항으로 ‘이 사건 매매예약에 기한 본등기를 위한 계약이다’, ‘매매대금 중 1,000,000,000원의 지급은 매도인의 이 사건 부동산의 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 매수인이 인수하는 것으로 갈음하고, 152,000,000원의 지급은 이 사건 가등기 당시 매수인이 매도인에게 기지급하였으므로 이를 매매대금에서 공제한다’라는 내용을 포함시켰다.

피고는 2020. 6. 30. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 그 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤는데, 이 사건 소유권이전등기는 이 사건 가등기의 본등기의 형식으로 경료되었다.

3) 한편, C과 피고는 2020. 6. 29. 이 사건 매매계약과 관련하여 양도가액을 1,770,000,000원, 증여가액을 600,000,000원으로 하여 양도소득세 및 증여세 신고를 하였는데, 용산세무서는 세무조사를 한 후 C이 피고에게 이 사건 부동산을 부담부증여한 것으로 취급하여 증여재산가액을 2,370,000,000원, 채무부담액을 1,436,626,700원, 증여세과세가액을 933,373,300원으로 결정하여 피고에게 증여세를 과세하였다.

【인정근거】갑 제2 내지 4호증, 을 제1 내지 3호증의 기재, 용산세무서에 대한 과세정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) C과 피고는 이 사건 부동산을 매매할 의사 없이 이 사건 매매예약을 체결하였으므로 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당하여 무효이고, 피고는 C에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 지급하지 않고 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으므로, C은 2020. 6. 25. 피고에게 이 사건 부동산을 증여한 것으로 보아야 한다. C은 원고에 대하여 67,600,000,000원의 채무를 부담하고 있었고, 이 사건 부동산 외에는 특별한 재산이 없는 상태에서 이를 피고에게 증여하였으므로, 이는 사해행위에 해당한다. 따라서 원고는 주위적으로 그 실질이 증여계약인 이 사건 매매계약의 취소와 아울러 원상회복을 위하여 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

2) C이 피고에게 이 사건 부동산을 증여한 것이 아니라고 하더라도, 용산세무서는 이 사건 부동산의 양도와 관련하여 C이 피고에게 933,373,300원을 증여하였다고 판단하여 그에 따른 증여세를 부과하였으므로, C은 2020. 6. 29. 피고에게 933,373,300원을 증여하였다고 보아야 한다. 따라서 원고는 예비적으로 C과 피고 사이의 933,373,300원 증여계약의 취소와 아울러 원상회복으로 933,373,300원의 반환을 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 소유권이전등기는 이 사건 가등기에 기한 본등기로 이루어진 것으로서, 피고는 C이 운영하던 회사들에 대한 대여금채권과의 상계 또는 C의 피고에 대한 예약증거금 면제로 이 사건 매매예약에 정한 예약증거금 152,000,000원을 지급에 갈음하고, 이 사건 부동산의 임차인에 대한 임대차보증금 1,000,000,000원의 반환채무를 인수하는 것으로 이 사건 매매예약에 정한 잔금의 지급에 갈음하여, 이 사건 매매예약에 정한 매매대금 1,152,000,000원을 모두 지급하고 이 사건 소유권이전등기를 마쳤으나, 세무사의 잘못된 조언에 따라 세금을 절감할 목적으로 별도로 이 사건 매매계약이 체결된 듯한 매매계약서를 작성하고 이에 따른 세무신고를 하였을 뿐이다.

그렇다면 ① 주위적 청구에서 사해행위의 대상이 될 수 있는 법률행위는 이 사건 매매예약이라고 할 것인데, 이 사건 소는 이 사건 매매예약이 있는 날인 2010. 7. 13.로부터 5년의 제척기간이 도과한 뒤 제기되었으므로 이 사건 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하여 각하되어야 하고, ② C이 2020. 6. 29. 피고에게 933,373,300원을 증여한 사실이 없으므로 이 사건 예비적 청구 역시 배척되어야 한다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

가. 관련법리

가등기에 기하여 본등기가 마쳐진 경우 가등기의 원인인 법률행위와 본등기의 원인인 법률행위가 다르지 않다면 사해행위 요건의 구비 여부는 가등기의 원인인 법률행위를 기준으로 하여 판단해야 할 것이나, 가등기와 본등기의 원인인 법률행위가 다르다면 사해행위 요건의 구비 여부는 본등기의 원인인 법률행위를 기준으로 판단해야 하고 제척기간의 기산일도 본등기의 원인인 법률행위가 사해행위임을 안 때 또는 그 법률행위가 있는 때라고 보아야 한다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2019다266409 판결 등 참조).

나. 사해행위취소의 대상인 법률행위

1) 앞서 본 사실관계와 앞서 든 증거들 및 갑 제11호증, 을 제2, 7, 12 내지 18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매예약은 C과 피고 사이에 이 사건 부동산을 실제로 매매할 의사 없이 체결된 것으로 통정허위표시에 해당하여 무효라고 봄이 타당하다.

① C과 피고는 2009. 7. 6. 이 사건 대출에 관하여 67,600,000,000원의 연대보증채무를 부담한 이후 1년 정도 지난 시점에 이 사건 매매예약을 체결하였는데, 피고 스스로도 C이 대규모로 사업을 확장함에 따라 사업의 실패로 인하여 이 사건 부동산의 소유권을 상실할 가능성 등에 대비하기 위하여 이 사건 매매예약을 체결하였다고 밝히고 있다.

② 이 사건 매매예약은 예약완결일을 2010. 12. 30.로 정하면서 예약완결일이 도래하면 별도의 의사표시 없이도 매매가 완결된 것으로 본다고 정하였는데, 피고는 2010. 7. 13. 이 사건 가등기를 마친 후 거의 10년이 지나는 동안 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마치지 않고 있다가 2020. 6. 18. 이 사건 지급명령이 송달된 직후인 2020. 6. 25.에야 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 가등기에 기한 본등기라고 주장하는 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다.

피고는 2013. 2.경 이 사건 부동산에 관한 피고의 소유권이전청구권에 대하여 압류등기가 이루어졌고 피고가 주주로 있던 회사의 세금체납 문제가 있어 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마칠 수 없었다고 주장하나, 위 압류등기는 2016. 9.경 모두 말소되었고 세금체납 문제 역시 2017. 12.경에는 모두 해결되었는데, 피고는 이 사건 매매예약에 정한 예약완결일 이후 위 압류등기가 있기 전까지 2년 이상의 기간 동안과 세금체납문제가 해결된 후 2년 이상의 기간 동안 이 사건 부동산을 가등기 상태로 그대로 방치해 두었다.

③ 피고는 C에게 이 사건 매매예약에 정한 예약증거금을 지급한 바가 없다.

피고는 C이 운영한 회사에 대하여 보유하고 있던 대여금채권과 C의 피고에 대한 예약증거금채권을 상계하였다고 주장하나, 피고가 C 운영 회사에 금전을 대여하였다는 수개의 금전소비대차계약서만 제출되었을 뿐 이를 뒷받침할 수 있는 금융자료는 제출되지 않은 점, C이 회사를 운영하는 과정에서 자금처리의 편의를 위하여 형식상으로만 금전소비대차계약서를 작성해 두었을 가능성을 배제하기 어려운 점, C이 운영하는 회사와 C은 별개의 법인격 주체이어서 C이 운영하는 회사에 대한 채권과

C의 채권을 상계할 수는 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 주장과 같은 상계의 방법으로 이 사건 매매예약에 정한 예약증거금이 지급되었다고 보기 어렵고, C이 피고에 대하여 예약증거금 지급채무를 면제하였다는 주장은 예약증거금을 지급하지 않았다는 주장과 다르지 않다.

④ 피고가 C에게 이 사건 매매예약에 정한 나머지 매매대금을 지급하였다고 보기도 어렵다.

피고는 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 반환채무의 인수로 이 사건 매매예약에 정한 나머지 매매대금의 지급을 갈음하였다고 주장하는데, C은 2019. 11. 27. 이 사건 부동산에 관하여 E, F와 사이에 임대차보증금 1,000,000,000원의 임대차계약을 체결하고 피고 명의의 G은행 계좌로 임대차보증금을 입금받은 후 2020. 4. 20. 그중 900,000,000원을 수표로 인출하였다가 2020. 6. 24. 피고에게 600,000,000원을 송금하였고, 2020. 6. 29. 다시 피고로부터 600,000,000원을 송금받았는바, C과 피고 사이의 금전 이동에 대한 법적인 평가는 별론으로 하더라도[원고가 피고를 상대로 제기한 별도의 사해행위취소 소송(서울중앙지방법원 2021가합541467호)에서는 C의 피고에 대한 2020. 6. 24. 600,000,000원의 송금이 C의 피고에 대한 증여로 판단되었다], 이처럼 C이 이 사건 부동산의 임대차보증금을 자신의 필요에 따라 마음대로 이동시킨 점에 비추어 보면, 실제로 이 사건 부동산의 임대차보증금을 반환하여야 할 때에 있어 임차인에 대한 관계에서 피고가 임대차보증금 반환채무를 부담하는 것과는 별개로 C과 피고 사이에서 임대차보증금 반환채무를 피고에게 부담시키로 하였다고 보기 어렵다.

⑤ 결국 C과 피고는 C의 사업 확장에 따른 위험을 회피함과 동시에 피고의 세금부담에 대한 위험을 회피하고자 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 가등기만을 마침으로써 이 사건 부동산에 관한 소유권의 귀속을 모호하게 해 두었던 것으로 보이고, 그렇다면 진정으로 이 사건 부동산을 피고에게 이전할 목적으로 이 사건 매매예약을 하고 그에 따라 이 사건 가등기를 마친 것이라고 보기 어렵다.

2) 이와 같이 이 사건 가등기의 원인인 이 사건 매매예약이 통정허위표시로서 무효인 이상 이 사건 소유권이전등기의 원인인 이 사건 매매계약은 이 사건 매매예약과는 다른 별개의 등기원인이라고 보아야 하므로, 사해행위취소의 대상인 법률행위는 이 사건 매매계약이라고 보아야 한다.

그리고 사해행위취소의 대상인 법률행위가 이 사건 매매계약인 이상 이 사건 소는 그 체결일인 2020. 6. 25.로부터 5년의 제척기간 내에 제기된 것으로서 적법하다.

다. 이 사건 매매계약의 사해행위 여부

1) C와 피고 사이에 2020. 6. 25. 이 사건 매매계약이 체결되었으나, 앞서 본 사실관계와 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약의 실질은 C의 피고에 대한 이 사건 부동산의 증여라고 보는 것이 타당하다.

① 이 사건 매매계약은 이 사건 매매예약에 따른 예약완결을 확정하는 형식을 취하고 있으나, 이 사건 매매예약은 통정허위표시로서 그 효력이 없으므로, 이 사건 매매계약 그 자체로 법적 성격을 따져 보아야 한다. 피고는 이 사건 매매계약은 세무상의 편의를 위한 형식적인 것이라고 주장하는데, 이는 이 사건 매매예약이 유효함을 전제로 한 것이므로 받아들일 것이 못 된다.

② C와 피고는 애초부터 매매대금을 수수할 의사 없이 피고 명의로 이 사건 소유권이전등기를 마친 것으로 보는 것이 합리적이다. C와 피고가 이 사건 매매계약 당시 정한 매매대금 2,370,000,000원을 모두 수수할 의사가 없었음은 피고도 자인하는 바이고, 피고는 이 사건 매매예약에 정한 매매대금 1,150,000,000원을 모두 지급하였다고 하나 이를 지급하였다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같다.

③ 피고와 C은 이 사건 매매예약을 체결하고 거의 10년 동안 이 사건 가등기에 따른 본등기를 마치지 않고 있다가 이 사건 지급명령을 송달받은 직후에 이 사건 매매계약을 체결하고 그에 따라 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는데, 이러한 경위에 비추어 보면 이 사건 매매계약과 이 사건 소유권이전등기는 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전시켜 두는 데에 그 주된 목적이 있는 것이다.

2) 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 매매계약이 체결된 2020. 6. 25. 당시 C에 대하여 67,600,000,000원의 채권을 갖고 있었고, C은 이와 같이 다액의 채무를 부담하고 있었던 반면 이를 변제할 자력을 보유하고 있지 아니하였던 것으로 보이는데(피고는 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 체결 당시 C이 신용불량 상태에 있었다고 하였고, 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 무자력 여부에 관하여 다투지 않고 있다), 이러한 상태에서 C이 이 사건 부동산을 피고에게 증여한 것은 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보가 되는 책임재산을 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당하고,

채무자인 C은 이러한 사정을 알았다고 할 것이며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

따라서 이 사건 매매계약의 형식을 취한 C의 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 2020. 6. 25.

증여계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 피고는 그 취소에 따른 원상회복을 위하여 C에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 청구는 이유 있으므로 인용한다(원고의 주위적 청구를 받아들이므로 예비적 청구에 대하여는 별도로 판단하지 않는다).

재판장 판사 이원석, 판사 구세희, 판사 김부성

부동산 목록

1동 건물의 표시

서울특별시 서초구 [] [] 아파트 [] 동

[도로명주소] 서울특별시 서초구 []

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트

1층 1171.16㎡

2층 1134.56㎡

3층 1134.56㎡

4층 1134.56㎡

5층 1134.56㎡

6층 1134.56㎡

7층 1134.56㎡

8층 1134.56㎡

9층 1134.56㎡

10층 1134.56㎡

11층 1134.56㎡

12층 1134.56㎡

13층 1134.56㎡

14층 1134.56㎡

15층 1134.56㎡

지층 1092.88㎡

전유부분 건물의 표시

건물의 번호 []

철근콘크리트조 130.73㎡

대지권의 표시

대지권의 목적인 토지의 표시 서울특별시 서초구 [] 대 144012.4㎡

대지권의 종류 소유권

대지권의 비율 163672분의 73.47

를,

