

대구지방법원 2023. 5. 26 선고 2022나316685 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 신용보증기금

소송대리인 법무법인 삼일 담당변호사 박한결

피고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 김상목

변 론 종 결 2023. 4. 5.

판 결 선 고 2023. 5. 26.

제1 심판결 대구지방법원 경주지원 2022. 6. 15. 선고 2021가단12851 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래 제2항에서 인용하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 가. 피고와 B 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 2020. 12. 11. 체결된 매매계약을 45,002,263원의 한도 내에서 취소한다.
나. 피고는 원고에게 45,002,263원 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
4. 소송 총비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, ① 피고와 B 사이에 2020. 12. 11.

체결된 매매계약을 취소하고, ② 피고는 B에게 대구지방법원 경주지원 2020. 12. 16. 접수 제60538호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 신용보증약정 체결 및 B의 연대보증

1) 주식회사 C(이하 ‘채무자 회사’라 한다)은 D은행으로부터 대출을 받기 위하여 원고와 사이에, 2017. 4. 20. 보증금액 1억, 8,000만 원, 보증기한 2018. 4. 19.까지(이후 2021. 4. 16.로 변경되었다)로 하는 신용보증약정(이하 ‘제1약정’이라 한다)과, 2017. 6. 22. 보증금액 1억 8,000만 원, 보증기한 2018. 6. 21.(이후 2021. 6. 18.로 변경되었다)로 하는 신용보증약정(이하 ‘제2약정’이라 한다)을 각 체결하였다(이하 위 각 신용보증약정을 합쳐서 ‘이 사건 신용보증약정’이라 한다). 채무자 회사의 대표자인 B은 이 사건 신용보증약정에 기한 채무자 회사의 원고에 대한 구상금채무를 연대보증하였다.

2) 채무자 회사는 이 사건 신용보증약정에 따라 원고로부터 발급받은 신용보증서를 담보로 D은행으로부터 2017. 4. 24. 및 2017. 6. 28. 각 2억 원을 대출 받았다.

나. 구상금채권의 발생과 범위

1) 이 사건 신용보증약정에 따르면, 채무자 회사가 원고가 신용보증한 주채무를 이행기일까지 전부 이행하지 아니한 때 원고는 사전구상권을 취득하도록 정하고 있다(제5조, 제6조 1항 1호). 또한 채무자 회사가 신용보증기간 중 채무를 이행하지 아니하여 원고가 보증채무를 이행하였을 때 채무자는 원고에게 그 대위변제금액 및 이에 대한 연 8%의 약정 지연손해금, 위약금, 보증채무 이행에 든 비용, 보증채무 이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 든 비용 등을 상환하여야

한다(제10조).

2) 채무자 회사는 2021. 1. 20. D은행에 이자를 연체하여 신용보증사고를 일으켰고, 원고는 2021. 4. 30. D은행에게 제1약정에 따라 163,856,685원, 제2약정에 따라 163,594,016원 합계 327,450,701원을 대위변제하였다. 원고는 이후 제2약정과 관련하여 239,220원을 회수하고 이를 원금에 충당하여 제2약정의 대위변제잔금은 163,354,796원이 되었고, 확정손해금 52원이 발생하였다. 또한 제1약정에 따른 미수위약금은 86,540원이고, 원고는 이 사건 신용보증약정에 관한 구상금 및 보증금 채권보전을 위하여 244,650원을 지출하였다. 따라서 원고의 채무자 회사 및 B에 대한 구상금 내지 보증금 채권의 총액은 327,542,723원(= 제1약정 대위변제금 163,856,685원 + 제2약정 대위변제금 163,354,796원 + 제1약정 미수위약금 86,540원 + 제2약정 확정손해금 52원 + 권리보전비용 244,650원)이다.

다. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약

1) B은 별지 목록 기재 각 부동산(순번대로 각 ‘이 사건 제1, 2, 3부동산’이라고 하고, 통칭할 때는 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)을 소유하고 있었는데, 이 사건 각 부동산에는 2011. 7. 27. 채권최고액 4,550만 원, 채무자 B, 근저당권자 E조합, 이 사건 각 부동산을 공동담보로 하는 근저당권이 존재하고 있었다(이하 ‘이 사건 근저당권’이라고 한다).

2) B은 2020. 12. 11. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산을 8,000만 원에 매도하기로 하는 매매계약서(이하 ‘이 사건 계약서’라고 한다)를 작성하였고, 피고에게 2020. 12. 16. 위 매매(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)를 원인으로 하여 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다. 피고는 2020. 12. 16. 이 사건 근저당권의 피담보채무 34,997,737원을 인수하고 채무자를 채무자 회사에서 B에서 피고로 바꾸는 변경등기를 마쳤다. B은 이 사건 매매계약 체결일 당시 채무 초과상태에 있었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 가지번호 포함하고, 다음에도 같다), 을 제3, 4,

13호증의 각 기재, 제1심법원의 G에 대한 금융거래정보제출명령결과, 제1심법원의 법원행정처에

대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소 여부에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

1) 관련 법리

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2013. 12. 26. 선고 2012다41915 판결 등 참조).

2) 판단

위 관련 법리에 비추어 이 사건을 되돌아본다. 앞에서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정 즉, ① 이 사건 매매계약 당시 이미 원고의 구상금 채권 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정 및 연대보증계약이 체결되어 있었던 점, ② B은 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었던 점, ③ 이 사건 매매계약 체결일인 2020. 12. 11.로부터 약 2개월 후인 2021. 1. 20. 채무자 회사의 대출금 이자 지급 연체로 신용보증사고가 발생하였고, 원고는 2021. 4. 30. 대출원리금 채무를 대위변제한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약 체결 당시 가까운 장래에 원고의 구상금 채권이 발생할 고도의 개연성이 있었고, 실제로 얼마 지나지 않아 채무자 회사의 이자 연체로 신용보증사고가 발생하고, 원고의 대위변제로 그 개연성이 현실화되었다고 할 것이므로, 원고의 구상금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

3) 피고의 주장에 관한 판단

가) 주장

이 사건 계약서와 이 사건 각 부동산등기부의 각 기재와 달리, 피고가 실제로 B과 이 사건 제3부동산에 관한 매매계약을 체결한 날짜는 2019. 2.경이다. 즉 B이 그 무렵 피고에게 “이 사건

제3부동산에서 이사를 하게 되어 팔려고 내 놓았으나 잘 팔리지 않는다. 시세보다 조금 싸게 4천여만 원에 주겠다. 매매대금은 천천히 주어도 된다.”라고 말하여 구두로 매매계약을 체결하고 이 사건 제3부동산으로 이사하였으며, 그 후 2020. 2. 14. 매매대금을 지급하여 달라는 B의 요청을 받아 일단 3천만 원을 지급하면서 기존의 대여금 80만 원을 공제하고 2,920만 원을 지급하였다. 피고는 그 후 이 사건 근저당권을 말소하고 잔금을 정산하자고 하였는데, B이 이 사건 제3부동산이 공동담보로 제공되어 있어 근저당권을 말소하는 것이 곤란하다며 공동담보물인 이 사건 제 1, 2부동산을 합하여 8,000만 원에 매수하라고 하였고, 피고가 이에 동의하고 2020. 12. 11. 매매계약서를 작성하고 이 사건 근저당권의 3,500만 원 상당의 피담보채무를 인수하고, 나머지 1,500만 원을 퇴직금으로 정산하기로 하여 2020. 12. 16. 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 각 소유권이전등기를 마치게 된 것이다. 따라서 원고에게 사해행위취소를 위한 피보전채권이 존재한다거나 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 사해행위라고 할 수 없다.

나) 판단

처분문서는 진정성립이 인정되면 그 기재 내용을 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 이상 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2014. 9. 26. 선고 2014다29667 판결 참조). 진정 성립이 인정된 처분문서의 증명력을 배척하기 위해서는 이에 대한 반증이 있거나 그 문서에 기재된 내용이 객관적인 진실에 반하는 것으로 불만한 합리적인 이유가 있어야 한다(대법원 1994.

2. 8. 선고 93다57117 판결 참조)

앞에서 든 증거들, 갑 제14, 17호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 피고와 B이 이 사건 각 부동산의 매매계약을 체결한 날은 처분문서인 매매계약서 기재된 것과 같이 2020. 12. 11.로 인정할 수 있다. 피고가 제출한 을 제1, 2, 5 내지 12, 14, 16 내지 18호증의 각 기재만으로는 위 인정사실을 뒤집고 이 사건 제3부동산의 매매계약 체결일을 2019. 2.로 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고와 B이 작성한 이 사건 계약서에는 매매계약을 ‘2020. 12. 11.’로 명시하고 있고, 이 사건 각 소유권이전등기도 2020. 12. 11.자 매매를 등기원인으로 기재하고 있다.

② 피고는 이 사건 제3부동산에 입주하면서 입주자명부를 작성하여 관리사무소에 제출하였는데, 입주자명부 작성 항목 중 입주현황에 관하여 피고와 피고의 처를 ‘사용자(전세권자 또는 임차권자 등)’으로 표시하고, 소유자 성명을 ‘B’으로 기재하였다.

③ 피고는 2019. 2.경 B과 사이에 이 사건 제3부동산을 3,900만 원에 매수하기로 구두계약을 체결하였고, 2020. 2. 14. B의 요청으로 매매대금 중 일부로써 3,000만 원 중 기존 대여금 80만 원을 제외한 2,920만 원을 채무자 회사에 지급한 것이라고 주장한다. 그러나 3,900만 원 상당의 적지 않은 금액으로 부동산 매매를 하면서 아무런 계약서를 작성하지 않았다는 점, B은 위와 같이 매매계약을 체결하고 이 사건 제3부동산을 인도한 때로부터 약 1년이 지나서야 피고에게 매매대금을 요청하였다는 점, 이 사건 각 부동산에 설정된 공동근저당권의 피담보채무액이 34,997,737원에 달하였음에도 피고는 B으로 하여금 이 사건 제3부동산에 설정된 근저당권을 말소하게 한다거나 소유권이전등기를 마치게 하는 등으로 부동산 가치를 확보하기 위하여 필요한 아무런 조치도 취하지 아니한 채 매매대금 3,900만 원 중 약 75%에 달하는 3,000만 원을 지급한 점, B과 피고는 이 사건 매매계약서에 계약금 4,500만 원을 계약 당일, 잔금 3,500만 원을 2020. 12. 16.에 지급하는 것으로 기재하였을 뿐 피고가 2020. 2. 14. 피고가 이미 지급한 위 돈에 관하여는 전혀 기재하지 아니한 점, 이 사건 각 부동산에 대한 매매대금 중 일부로서 1,500만 원은 실제로 지급하지 않고 따로 지급 기한을 정하지도 아니한 채 피고의 퇴직금에서 충당하는 것으로만 약정하였다는 점(피고는 2021. 9. 28.자 준비서면에서 위 1,500만 원을 퇴직금을 중간 정산하는 것으로 잔대금에 충당하기로 했다는 취지로 주장하였으나, 2022. 1. 25.자 준비서면에 서는 2021. 1. 31. 실제로 채무자 회사를 퇴사하였다고 주장한다) 등은 거래관행에 비추어 매우 이례적이어서 이에 관한 피고의 주장을 그대로 믿기 어렵다.

④ 피고가 2019. 2. 23.경부터 이 사건 제3부동산에 들어가 살기 시작하였고, 그때부터 피고 또는 피고의 배우자가 관리비를 납부해온 사실, 피고는 이 사건 제3부동산으로 전입하기 이전 2019. 1. 30.경 150만 원의 비용을 들여 욕실 공사를 시행하고, 이 사건 제3부동산 전입일에 이사를 위한 비용을 지출한 사실 등이 인정되기는 하나, 그러한 사실만으로는 이 사건 계약서 기재와 달리 매매계약일을 인정해야 할 합리적인 이유가 있다고 보기도 어렵다.

나. 사해행위 및 사해의사

채무초과 상태인 채무자가 자기 소유의 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는 행위는 그 매각이 일부 채권자에 대한 정당한 변제에 충당하기 위하여 상당한 가격으로 이루어졌든가 하는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의 의사는 추정되므로(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결 참조), 위와 같이 채무초과상태에 있던 채무자가 이 사건 매매계약을 체결하여 피고에게 이 사건 각 부동산을 매각한 것은 원고를 비롯한 다른 일반 채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하고, 채무자의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

다. 소결론

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 이에 따라 피고는 원상회복의무를 진다.

3. 피고의 항변(선의의 수익자)에 관한 판단

가. 주장

피고는 선의의 수익자이다. 즉 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 가압류나 가처분등기가 마쳐진 것도 없었고, 채무회사는 부도나기 전까지 직원들에 대한 급여 등 대부분이 정상적으로 지급되었으며, 채무자 회사의 직원에 불과한 피고로서는 대표자 B의 재산관계, 연대보증여부 등에 관하여 알지 못하였다.

나. 판단

1) 사해행위취소소송에서 수익자가 사해행위임을 몰랐다는 사실은 그 수익자 자신에게 증명책임이 있고, 이때 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정할 때에는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등이 뒷받침되어야 할 것이며, 채무자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터

잡아 그 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2009다60466 판결 등 참조).

2) 위 관련 법리에 비추어 이 사건에 되돌아본다. 앞에서 든 증거들에 의하면, 피고는 B이 운영하는 채무자 회사에 2016. 11. 10.부터 2021. 1. 31.까지 직원으로 근무한 사실, 이 사건 매매계약을 체결하고 등기를 마칠 무렵 이 사건 각 부동산에는 이 사건 근저당권 외에 다른 채무관계로 인한 가압류등기나 가처분등기가 마쳐진 적이 없는 사실, 피고는 이 사건 근저당권의 피담보채무를 면책적으로 인수한 사실은 인정된다.

그러나 앞에서 든 증거들, 갑 제16호증의 기재, 이 법원의 H은행, 기업은행, I단체에 대한 금융거래정보제출명령결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면 원고와 B 사이에는 단순한 고용관계를 넘는 특수한 관계가 있었던 것은 아닌지 의심이 되므로, 위 인정사실만으로 피고에 대한 악의 추정이 반복 된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 채무자 회사는 이 사건 매매계약 체결일로부터 3개월 전인 2020. 7. 18.부터 근로자들에 대한 임금 내지 퇴직금을 체불하기 시작하였고, 그 때부터 2021. 2. 4.까지 36명의 근로자가 대거 퇴사하였으며 합계 104,894,273원의 임금, 합계 60,875,556원의 퇴직금을 체불할 정도로 재정상황이 좋지 않았던 것으로 보인다. 피고는 2020. 1. 31. 채무자 회사에서 퇴사하여 퇴직금이 20,690,826원이고, 이 사건 각 부동산의 잔금 1,500만 원을 제외하면 나머지 5,690,826원을 지급받지 못하였다고 주장하나, 피고가 채무자 회사에 그 지급을 구하거나 다른 퇴직 근로자들처럼 대지급금 신청하였다고 볼만한 자료가 없다.

② 피고는 채무자 회사에 근무할 당시 채무자 회사의 근로자들이었던 J에게 2019. 2. 2. 200만 원, K에게 2019. 9. 17. 100만 원, L에게 2020. 5. 25. 및 2020. 5. 28. 각 2,738,570원, 2020. 6. 30. 100만 원, 2020. 9. 23. 15만 원을 각 이체하기도 하였다.

③ 피고는 채무자 회사에 근무할 당시 B이 운영하고 있던 M, N의 외국인근로자인 O, P 등 7명에게 2020. 10. 28.부터 같은 달 29. 500,000원에서 350,000원의 각 금전을 이체하여 주고, 같은 달 29. M에 750,000원을 이체하여 주기도 하는 등 여러 차례 B이 운영하던 회사들과 관련하여 자신의

계좌에서 돈을 이체 한 내역들이 확인되기도 한다.

4. 원상회복의 방법 및 사해행위취소의 범위(가액반환)

가. 관련 법리

사해행위인 계약 전부의 취소와 부동산 자체의 반환을 구하는 청구취지 속에는 위와 같이 일부취소를 하여야 할 경우 그 일부취소와 가액배상을 구하는 취지도 포함되어 있다고 볼 수 있으므로 청구취지의 변경이 없더라도 바로 가액반환을 명할 수 있다(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다20612 판결 참조). 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소

등 부동산 자체의 회복을 명하여야 할 것이나, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하게 되면 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되는 경우에는 그 부동산의 가액에서 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분의 가액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 한도에서 가액의 배상을 명함이 상당하다. 부동산의 매매계약 등이 사해행위에 해당되어 취소되고 수익자에게 그에 따른 원상회복으로서 원물반환이 아닌 가액배상을 명하는 경우, 그 부동산에 대한 가액은 특별한 사정이 없는 한 당해

사해행위취소소송의 사실심 변론종결 당시를 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다28819, 28826 판결 참조).

나. 판단

위 관련 법리에 비추어 이 사건을 돌이켜보건대, 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약 체결 전에 채권최고액을 4,550만 원, 채무자를 채무자 회사, 근저당권자를 E조합로 하는 근저당권이 설정되어 있던 사실, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 근저당권의 피담보채무액이 34,997,737원이었던 사실, 이후 채무자를 채무자 회사에서 피고로 변경하는 이 사건 근저당권의 변경등기가 이루어진 사실은 앞에서 살펴본 바와 같다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 변론종결 당시의 이 사건 부동산의 시가에서 일반채권자의 공동담보로 제공되지 아니한 금액 이 사건

근저당권의 피담보채무액 34,997,737원을 공제한 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 그에 따른 원상회복으로 그 가액을 반환할 의무가 있다.

앞에서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2020. 12. 11.경을 기준으로 이 사건 각 부동산의 시가는 합계 8,000만 원(= 이 사건 제1부동산 1,200만 원1) + 이 사건 제2부동산 2,900만 원2) + 이 사건 제3부동산 3,900만 원3))인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 법원 변론종결일을 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 시가는 위와 같은 가액을 유지하고 있을 것으로 추인된다. 따라서 이 사건 각 부동산의 가액 8,000만 원에서 위 피담보채무액 34,997,737원을 공제한 45,002,263원이 일반채권자들의 공동담보로 되어 있던 부분이다.

한편 위와 같이 근저당권말소 등으로 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 명하게 되는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 취소 및 가액배상은 원고들의 피보전채권액과 사해행위 대상인 이 사건 부동산의 공동담보가액을 비교하여 그 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 한다. 그런데 원고의 구상금채권액이 327,542,723원인 사실은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 결국 이 사건 매매계약의 취소 및 그에 따른 가액배상은 원고의 피보전채권액보다 적은 이 사건 부동산의 공동담보가액 45,002,263원을 한도로 이루어져야 한다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산의 공동담보가액 45,002,263원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 수익자인 피고는 사해행위취소에 따른 원상회복으로 원고에게 45,002,263원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음 날부터 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 주문 제2항에서 인용하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 주문 제2항과 같이 매매계약의 취소 및 금전지급을 명하기로 하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를

기각하기로 하여, 주문과 같이 판결하다.

재판장 판사 김태천, 판사 김정섭, 판사 박소민

별 지

부동산의 표시

1. 경주시 달 419㎡

2. 경주시 달 1002㎡

3. 1동의 건물의 표시

경주시

동

[도로명주소] 경주시

전유부분의 건물의 표시

제12층 호

철근콘크리트조 59,985㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경주시 대 17007.1㎡

2. 경주시 대 15564.3㎡

대지권의 종류 : 1, 2. 소유권

대지권의 비율 : 1, 2. 32571.4분의 30.74

- 미 삼 -

1) 이 사건 제1부동산의 공시지가에 따른 토지가액이 11,732,000원(= 공시지가 28,000원 × 면적 419㎡)이고, 피고가 신고한 이 사건 제1부동산의 거래가액은 1,200만 원이다.

2) 이 사건 제2부동산의 공시지가에 따른 토지가액이 28,056,000원(= 공시지가 28,000원 × 면적 1,002㎡)이고, 피고가 신고한 이 사건 제2부동산의 거래가액은 2,900만 원이다.

3) 국토교통부 실거래가 조회에 따르면, 2020년 기준으로 이 사건 제3부동산과 동일평형의 다른 부동산은 최저 4,800만 원에서 최고 5,600만 원으로 거래가 이루어진 것으로 보이고, 피고가 신고한 이 사건 제3부동산의 거래가액은 3,900만 원이다.