

대구지방법원 2023. 6. 8 선고 2022가합205217 판결 [사해행위취소]

재판경과

대구고등법원 2024. 7. 9 선고 2023나14538 판결

대구지방법원 2023. 6. 8 선고 2022가합205217 판결

전문

원 고 신용보증기금

소송대리인 변호사 김철홍

피 고 A

소송대리인 변호사 황현중

소송복대리인 변호사 홍민정, 김윤희

변론종결 2023. 5. 4.

판결선고 2023. 6. 8.

주문

1. 가. 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 피고와 B 사이에 2022. 1. 19. 체결된
재산분할계약을 360,648,500원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 360,648,500원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 45%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고와 B 사이에 2022. 1. 19. 체결된 재산분할계약을 640,137,710원의 범위 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 640,137,710원 및 이에 대한 이 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. B은 주식회사 C(이하 ‘C은행’이라 한다)으로부터 대출을 받기 위하여 원고와 사이에, 아래와 같이 원고가 B의 대출금채무를 보증하는 내용의 신용보증약정(이하 ‘이 사건 보증약정’이라 한다)을 체결하고, 원고로부터 신용보증서를 발급받았다.

보증일	보증서번호	보증금(원)
2020. 4. 23.	D	270,000,000
2020. 5. 15.	E	270,000,000

나. B은 C은행에 원고로부터 발급받은 신용보증서를 제공하여 대출을 받았다. 다. 원고는 B의 대출금

연체로 인한 보증사고가 발생하자, 2021. 8. 30. C은행에 542,969,528원을 대위변제하였고, 대구지방법원에 B를 상대로 위 대위변제액 중 일부 변제를 받고 난 잔액 539,757,588원 및 이에 대하여 2021. 8. 30.부터 지급명령결정 정본 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여, 2021. 10. 21. 위 법원으로부터 지급명령 결정을 받았다(위 법원 2021차전 16471호).

라. B의 아내였던 피고는 2021. 7. 7. 창원지방법원 밀양지원에 B를 상대로 'B의 과도한 음주와 피고에 대한 폭언 및 폭행', 'B의 무리한 사업 투자 및 재산처분행위' 등을 이유로 이혼 및 재산분할 등을 구하는 소를 제기하였다.

마. B은 2019. 8. '원고의 청구를 기각한다'는 판결을 구하면서도 사실관계 등에 관하여 달리 다투지 아니한 채 원만한 해결을 희망한다는 취지의 답변을 제출하였다.

바. 창원지방법원 밀양지원은 2022. 1. 19. 다음과 같은 내용의 화해권고결정을 하였고(위 법원 2021드단10503), 피고와 B은 위 화해권고결정에 이의를 제기하지 아니하여 그 무렵 위 화해권고결정이 확정되었다.

결정사항

1. 피고1)와 B은 이혼한다.
2. B은 피고에게 부산 동래구 F 대 141㎡에 관한 1/2 지분에 관하여 재산분할을 원인으로 소유권이전등기를 이행한다. 다만, 위 B의 지분에 압류 등기가 되어 있는 영농조합법인 G에 대한 B의 채무 43,410,000원은 피고가 변제한다.
3. B은 피고에게 재산분할을 원인으로 부산 동래구 H아파트 I호 및 J호의 각 입주권에 관한 1/2 지분을 양도하고, 위 각 입주권 지분양도 사실을 K구역 주택재개발 정비사업조합에게 통지한다.
4. 피고와 B은 상대방에 대한 나머지 재산분할 및 위자료 청구를 포기한다.
5. 소송비용은 각자 부담한다.

사. B은 2022. 2. 22. 피고에게 위 확정된 화해권고결정에 따라 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

B은 피고와 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 재산분할계약을 체결하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마침으로써 채무초과 상태를 초래하였고, 위 재산분할계약은 전부가 상당한 정도를 벗어나는 것으로서 과대한 재산분할이므로, 사해행위로서 피보전채권의 범위인 640,137,710원 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 640,137,710원을 가액반환으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고가 B의 지분을 이전한 것은 계약이 아닌 소송의 결과에 따른 것이므로 사해행위가 아니다. B은 채권, 부동산 등 다수의 적극재산을 보유하고 있었으므로 재산분할계약 당시 채무초과 상태가 아니었고, 이 사건 부동산 중 B 지분은 피고가 B 앞으로 명의신탁하여 둔 것일 뿐 B의 재산이 아니었다. 설령 그렇지 않다고 하더라도 재산분할계약은 상당한 정도를 벗어나는 과대한 것이라고 볼 수 없으므로, 위 재산분할계약은 사해행위가 아니다. 위 재산분할계약을 사해행위로 보더라도 감정인이 산정한 이 사건 부동산의 사실심 변론종결일 당시의 시가는 현저히 과다하므로, 재개발을 통해 분양받은 아파트의 시가를 기초로 가액배상액을 정하여야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권의 성립 여부

앞서 인정한 바와 같이, 원고는 2021. 8. 30. C은행에 B의 채무를 대위변제하여 같은 날 구상금채권을 취득하였고, B과 피고 사이의 재산분할에 관한 화해권고결정이 내려진 시기는 2022. 1. 9.이므로, 원고의 B에 대한 구상금채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다고 봄이

타당하다.

나. 사해행위 여부에 관한 판단

1) 사해행위의 대상

무자력상태의 채무자가 소송절차를 통해 수익자에게 자신의 책임재산을 이전하기로 하여, 수익자가 제기한 소송에서 자백하는 등의 방법으로 패소판결 또는 그와 같은 취지의 화해권고결정 등을 받아 확정시키고, 이에 따라 수익자 앞으로 책임재산에 대한 소유권이전등기 등이 마쳐졌다면, 이러한 일련의 행위의 실질적인 원인이 되는 채무자와 수익자 사이의 이전합의는 다른 일반채권자의 이익을 해하는 사해행위가 될 수 있다(대법원 2017. 4. 7. 선고 2016다204783 판결 참조).

앞서 살핀 것과 같이, B은 피고로부터 이혼 및 재산분할 소송을 제기당하였음에도 별다른 대응을 하지 아니하였고, 법원으로부터의 화해권고결정에 별다른 이의를 제기하지 아니한 채 이를 확정시킴으로써 피고 앞으로 이 사건 부동산의 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 따라서 피고와 B 사이의 재산분할은 순수한 소송행위에 의하여 이루어진 것이 아니라, 양 당사자의 일련의 합의에 따른 실체법상 재산분할계약에 의하여 이루어진 것으로 보아야 하고, 피고와 B 사이에 이루어진 재산분할계약(이하 ‘이 사건 재산분할계약’이라 한다)은 채권자취소권의 대상이 될 수 있다고 봄이 타당하다.

2) B의 무자력 여부

가) 관련 법리

사해행위취소의 요건으로서의 무자력이란 채무자의 변제자력이 없음을 뜻하는 것이고 특히 임의 변제를 기대할 수 없는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 고려되어야 하므로, 소극재산이든 적극재산이든 위와 같은 목적에 부합할 수 있는 재산인지 여부가 변제자력 유무 판단의 중요한 고려요소가 되어야 하는데, 채무자의 적극재산을 산정함에 있어서는 다른 특별한 사정이 없는 한 실질적으로 재산적 가치가 없어 채권의 공동담보로서의 역할을 할 수 없는 재산은 제외하여야 할 것이고, 특히 그 재산이 채권인 경우에는 그것이 용이하게 변제를 받을 수 있는 것인지 여부를 합리적으로 판정하여 그것이 긍정되는 경우에 한하여 적극재산에 포함시켜야 한다(대법원 2021. 6.

10. 선고 2017다254891 판결, 대법원 2006. 10. 26. 선고 2005다76753 판결, 대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다2564 판결, 대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

갑 6호증, 을 10, 18호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 재산분할계약 당시 B의 적극재산으로는 이 사건 부동산의 1/2 지분 외에 창녕군 L 대 169㎡ 중 1/6 지분, M 대 512㎡ 및 위 지상 건물 중 각 1/6 지분, N 대 62㎡ 중 1/6 지분(이하 위 각 창녕군 소재 부동산에 관하여 B이 소유한 지분을 통틀어 ‘이 사건 창녕군 부동산’이라 한다), O에 대한 약 270,695,600원의 정산금 및 그 지연손해금 채권이 있기는 하다.

그러나 앞서 살핀 바와 같이 O에 대한 정산금 채권의 경우 위 채권에 대한 담보가 설정되어 있지 않고, O의 자력을 확인할 만한 자료가 제출되지 아니하여 이를 용이하게 변제받을 수 있는지 여부를 알 수 없으므로, 이를 적극재산에 포함하기 곤란하다. 또한 이 사건 창녕군 부동산에는 사해행위 당시까지 원고의 압류를 비롯하여 P 주식회사, Q단체, R은행, 주식회사 S, 중소벤처기업진흥공단, 소상공인시장진흥공단, T조합, 신용보증기금이 각각 가압류 기입등기가 마쳐져 있고, 사해행위 이후에도 T조합, 소상공인시장진흥공단, 주식회사 C의 가압류가 마쳐져 있으며, 각 가압류 청구금액의 합계액은 원고의 채권을 제외하고도 약 601,324,554원²⁾에 이르는 사실을 알 수 있으므로, 이 사건 창녕군 부동산 역시 실질적으로 공동담보재산으로서의 가치를 상실한 것으로 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 재산분할계약 무렵 B의 적극재산으로 산정할 수 있는 공동담보재산은 이 사건 부동산의 지분이 유일한데, 이 사건 재산분할계약으로 인하여 B의 채무초과 상태가 심화되었으므로, 무자력 요건은 충족되었다고 봄이 타당하다.

3) 이 사건 재산분할계약이 명의수탁재산의 반환에 불과한지 여부

을 23 내지 30호증의 각 기재에 비추어 보면, 피고가 1997. 1. 25.부터 이 사건 부동산을 취득하기 전까지 부동산의 매도 및 매수를 통하여 약 5억 원에 이르는 전매 차익을 얻은 사실, 피고는 2013년경부터 U대학교 산학협력단을 비롯하여 국민연금을 납부하는 사업장에서 근무한 사실을 각각 인정할 수 있기는 하다.

그러나 앞서 든 증거, 을 12호증, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 실질적으로 이 사건 부동산 지분을 B에게 명의신탁하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 부동산 지분의 명의신탁약정이 있음을 전제로 한 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

가) 피고와 B은 1985. 5. 13. 혼인하여 이 사건 부동산을 매수할 당시인 2015. 10. 13.까지 30년 동안 혼인 중이었고, B은 2013. 2.까지 회사에 재직하다가 퇴직하였다.

나) 피고는 2015. 10. 13. V으로부터 이 사건 부동산을 304,000,000원에 매수하면서 이주비 대출금 채무 110,500,000원을 인수하였다. 그 과정에서 피고는 위 대출금 채무를 인수한 부분을 제외한 나머지의 매매대금을 자신이 제출하였다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고와 B 중 누가 매도인에게 이 사건 부동산의 매매대금을 지급하였는지, 그 지급 비율은 어느 정도인지, 그 자금의 출처는 궁극적으로 누구인지 등을 확인하기 어렵다.

다) 피고는 B과 혼인한 후 B의 소득으로 혼인 생활을 유지하였던 것으로 보인다. 이에 대하여 피고는 B과 혼인한 후부터 부업과 아르바이트 등으로 소득활동을 하였다고 주장하나, 위 주장을 인정할 증거가 없다. 설령 피고의 주장과 같이 피고가 일부 고정적인 수입을 올렸다고 가정하더라도 혼인 생활의 기간 및 예상되는 소득의 크기 등에 비추어 이러한 수입을 혼인 생활과 무관한 독자적인 소득이라고 보기 어렵다.

라) 피고는 B에게 사업자금 명목으로 약 164,000,000원을 대여하는 등 상당한 돈을 지급하였으므로 이 사건 부동산에 관한 매수자금의 출처가 피고라는 취지로 주장하나, 피고가 B에게 자금을 입금한 시기는 2013. 5.경, 2016. 3.경, 2016. 7.경, 2019. 10.경, 2020. 5.경으로서 이 사건 부동산의 매수 시기와 일치하지 아니하므로, 위 입금된 돈이 이 사건 부동산을 매수하는데 그대로 사용되었다고 보기 어렵다.

4) 이 사건 재산분할계약이 상당한 정도를 벗어나는 과대한 것인지 여부

가) 관련 법리

이혼에 따른 재산분할은 혼인 중 쌍방의 협력으로 형성된 공동재산의 청산이라는 성격에 상대방에

대한 부양적 성격이 가미된 제도임에 비추어, 이미 채무초과 상태에 있는 채무자가 이혼을 하면서 배우자에게 재산분할로 일정한 재산을 양도함으로써 결과적으로 일반 채권자에 대한 공동담보를 감소시키는 결과로 되어도, 그 재산분할이 민법 제839조의2 제2항의 규정 취지에 따른 상당한 정도를 벗어나는 과대한 것이라고 인정할 만한 특별한 사정이 없는 한, 사해행위로서 취소되어야 할 것은 아니고, 다만 상당한 정도를 벗어나는 초과 부분에 대하여는 적법한 재산분할이라고 할 수 없기 때문에 이는 사해행위에 해당하여 취소의 대상으로 될 수 있을 것이나, 이 경우에도 취소되는 범위는 그 상당한 정도를 초과하는 부분에 한정하여야 하고, 위와 같이 상당한 정도를 벗어나는 과대한 재산분할이라고 볼 만한 특별한 사정이 있다는 점에 관한 입증책임은 채권자에게 있다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다25569 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 이 사건 재산분할계약 중 B이 피고에게 이 사건 부동산의 1/2 지분을 이전하는 부분은 그 전부가 상당한 정도를 벗어나는 과대한 재산분할에 해당한다.

한편, 부부 일방이 혼인 중 제3자에게 부담한 채무는 일상가사에 관한 것 이외에는 원칙적으로 그 개인의 채무로서 청산의 대상이 되지 아니하고 단지 그것이 공동재산의 형성에 수반하여 부담한 채무인 경우에만 청산의 대상이 된다고 보아야 할 것인데(대법원 1993. 5. 25. 선고 92므501 판결, 대법원 1994. 11. 11. 선고 94므963 판결), 갑 3호증, 7호증의 7, 을 35호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2022. 3. 8. 이 사건 화해권고결정에 따라 B이 영농조합법인 G에 대하여 부담한 채무 43,410,000원을 대위하여 변제하였음을 인정할 수 있고, 위 채무가 일상가사에 대한 채무라거나 공동재산의 형성에 수반하여 부담한 채무라고 볼 자료가 없으므로, 위와 같이 피고가 B의 채무를 대위하여 변제한 43,410,000원을 제외한 나머지 부분을 사해행위로 본다.

(1) 앞서 살핀 바와 같이, 피고와 B은 1985. 5. 13. 혼인하여 피고가 이혼 소송을 제기할 무렵인 2021. 7.경까지 약 36년 동안 혼인 관계를 지속하여 왔다. B은 2013. 2.까지 회사에 재직하다가 퇴직하고, 그 퇴직금의 액수에 비추어 재직 기간 동안 상당한 소득을 올렸을 것으로 보인다.

(2) 앞서 살핀 바와 같이 피고가 별도의 고정적 소득활동을 영위하였다고 인정하기 어렵다. 피고는

2013. 4. 1.부터 2018. 4. 30.까지 국민연금의 가입 대상인 U대학교 산학협력단 등에 재직하였던 것으로 보이나, 위 재직 당시 피고가 어느 정도의 소득을 올렸는지 확인할 자료가 없고, 근무 형태를 파악할 수도 없어 피고의 소득액을 가늠하기 어렵다.

(3) 피고와 B의 이혼 당시, B의 적극재산은 이 사건 부동산 중 1/2 지분과 이 사건 창녕군 부동산, O에 대한 정산금 채권 등이 있었고, B의 소극재산으로는 원고에 대한 채무를 비롯하여 다수의 채무가 있었다. 그러나 앞서 살핀 바와 같이, O에 대한 정산금 채권은 용이하게 변제받을 수 있는지가 불분명하고, 이 사건 창녕군 부동산은 다수의 가압류로 인하여 실질적인 공동담보재산으로서의 가치가 없으므로, 이혼 당시 B은 이 사건 부동산 지분을 제외하면 별다른 재산을 보유하고 있지 않았다고 봄이 타당하다.

(4) 앞서 살핀 바와 같이, 피고는 이 사건 부동산의 전체 매수자금을 자신의 자금으로 마련하였다고 주장하면서도 이를 뒷받침할만한 별다른 자료를 제출하지 아니하였다. 피고가 매매를 통하여 매도 차익을 실현한 부동산들은 모두 원고와의 혼인 기간 중 취득한 부동산이다. 위와 같은 사정들에 피고와 B의 혼인 기간소득의 유무재산의 취득 형태 등을 더하여 보면, 이 사건 부동산은 부부 쌍방의 협력으로 이룩한 유일한 재산으로서 적절한 재산분할의 비율을 5:5로 보아야 하고, 이 사건 부동산을 재산분할의 대상이 되지 않는 피고의 특유재산이라고 보기 어렵다.

(5) B은 피고가 제기한 이혼 소송에 적극적으로 대응하지 아니하였고, 이 사건 부동산을 모두 이전하기로 하는 화해권고결정이 내려졌음에도 별다른 이의를 하지 아니하였다.

(6) 피고는 결과적으로 이 사건 재산분할계약으로 인하여 B의 실질적인 적극재산 전부를 취득하게 되었다.

5) 소결론

그렇다면 피고와 B 사이에 체결된 이 사건 재산분할계약 중 피고가 B의 채무를 대위하여 변제한 43,410,000원을 제외한 나머지 부분은 그 전부가 사해행위에 해당한다.

다. 원상회복의 방법 및 범위

1) 관련 법리

저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 이전된 경우에, 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다. 그런데 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은, 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 된다. 그러므로 그러한 경우에는, 채권자와 수익자 모두 원물반환을 원하고 있고, 원물반환에 의하더라도 일반 채권자들을 위한 책임재산의 보전이라는 채권자취소권의 목적 달성에 별다른 지장이 없다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 명할 수 있을 뿐이다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2007다4004 판결, 대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다107198 판결, 대법원 2018. 9. 13. 선고 2017다53470 판결 등 참조).

근저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 후 근저당권이 말소되어 그 부동산의 가액에서 근저당권 피담보채무액을 공제한 나머지 금액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 명하는 경우 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 하고, 기존의 근저당권이 말소된 후 사해행위에 의하여 그 부동산에 관한 권리를 취득한 전득자에 대하여도 사실심 변론종결시의 부동산 가액에서 말소된 근저당권 피담보채무액을 공제한 금액의 한도에서 그가 취득한 이익에 대한 가액배상을 명할 수 있다. 한편 채권자가 채권자취소권을 행사할 때에는 원칙적으로 자신의 채권액을 초과하여 취소권을 행사할 수 없고, 이때 채권자의 채권액에는 사해행위 이후 사실심 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금이 포함된다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2000다66416 판결 등 참조).

2) 이 사건 부동산의 변론종결일 당시의 시가

가) 피고의 주장

2023. 2. 24.을 기준으로 하여 이 사건 부동산의 시가를 감정할 경우, 이 사건 부동산이 재개발사업으로 인하여 아파트로 변환된 점을 고려하여 이 사건 부동산의 시가를 산정하여야 함에도 불구하고, 감정인은 이 사건 부동산이 여전히 토지임을 전제로 그 시가를 감정하였으므로, 그 감정 결과를 믿기 어렵다.

나) 감정 결과의 오류 여부

감정인의 감정 결과는 특별한 사정이 없는 한 존중되어야 하지만, 감정 과정에 중대한 오류가 있는 등 감정방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있는 경우에는 이를 배척할 수 있다(대법원 2010. 11. 25. 선고 2007다74560 판결, 대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결, 대법원 2016. 12. 29. 선고 2014다67720 판결 등 참조).

이 법원의 감정인 W(이하 ‘감정인’이라 한다)에 대한 감정촉탁 결과에 의하면, 감정인은 2023. 2. 24.을 기준으로 하여 이 사건 부동산의 시가를 감정하면서, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정한 다음, 거래사례비교법을 통하여 그 합리성을 검토하였다. 구체적으로 살펴보면, 감정인은 ㉠ 이 사건 부동산을 비롯한 아파트가 건설된 일단지인 부산 동래구 X 토지를 비교표준지로 선정하고, 그 비교표준지의 공시지가 2,260,000(원/㎡)을 기초로, ㉡ 공시지가기준일과 시가산정일 사이의 지가변동률을 기초로 시점수정률을 1.00062로, ㉢ 이 사건 부동산과 비교표준지 사이의 지역요인 및 개별요인을 각 1.00으로 하고, ㉣ 부산 동래구 Y 토지의 2022. 10. 20.자 거래사례와 비교표준지의 비교를 통해 그 밖의 요인 보정치를 4.82로 하여, 위 공시지가기준법에 의한 시산가액 10,900,000원/㎡³) 을 산출한 뒤, 이 사건 부동산의 2023. 2. 24. 기준 시가를 1,536,900,000원⁴) 으로 감정(이하 ‘이 사건 감정 결과’라 한다)하였다.

살피건대, 앞서 든 증거, 을 31 내지 36호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 이 사건 감정 결과는 현황 평가의 원칙에 어긋나는 것으로서 합리성이 없다고 보이므로, 이 사건 감정 결과에 따른 이 사건 부동산의 시가를 그대로 인정하기 어렵다.

(1) 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다)에 따른 재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 이루어지는 공익사업이고(도시정비법 제2조 제2호 나목), 정비구역 내의 토지 등 소유자들은 조합설립에 동의 여부와 관계없이 모두 재개발 조합의 조합원이 된다(같은 법 제39조 제1항). 조합원들은 그 과정에서 분양신청을 통해 정비사업 이후의 대지 및 건축물을 분양받거나 분양신청을 하지 아니하는 등으로 현금청산을 택할 수 있고(같은 법 72조, 73조), 분양받은 대지 및 건축물은 이전고시를 통해

그 권리의 귀속이 확정된다(같은 법 제86조 제1항, 제2항, 대법원 2022. 1. 13. 선고 2021두50772 판결 취지 참조). 위와 같이 이전고시에 따라 취득한 대지 및 건축물은 도시개발법상 환지와 같은 효력을 갖는데(같은 법 제87조 제2항), 도시개발법은 ‘환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다’고 규정하고 있으므로(도시개발법 제42조), 도시정비법상의 이전고시가 있게 되면 새롭게 조성된 대지 및 건축물은 이전고시 다음 날부터 조합원이 종전에 소유하던 토지 또는 건축물과 동일성을 갖게 된다.

(2) 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용 상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하여야 하고(감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항), 토지를 감정평가할 경우 공시지가기준법을 적용하여야 하나(같은 규칙 제14조 제1항), 구분소유권의 대상이 되는 건물과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 경우, 즉 아파트와 같이 집합건물의 건물 및 대지권을 일체로 감정평가할 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있다(같은 규칙 제16조). 감정평가 실무기준(국토교통부고시 제2022-653호)은 환지방식에 따른 사업시행지구 안에 있는 토지가 환지예정지로 지정된 경우, 환지예정지의 위치, 확정예정지번, 면적, 형상, 도로접면상태와 그 성숙도 등을 고려하여 감정평가하도록 규정하고 있다(감정평가 실무기준 1.7.14.②).

(3) K구역 주택재개발정비구역에 위치한 이 사건 부동산은 2022. 10. 19. 이전고시에 의하여 부산 동래구 H아파트 J호 및 같은 아파트 I호(이하 위 각 아파트를 통틀어 ‘이 사건 아파트’라 한다)로 변환되었고, 도시 및 주거환경정비 등기규칙 제7조에 따라 이 사건 부동산에 관한 종래의 등기부는 폐쇄되었다.

(4) 이 사건 부동산은 이전고시 후 이 사건 아파트로 그 권리가 변환되었고, 이 사건 아파트에 대한 등기부가 폐쇄되었으며, 물리적으로도 새롭게 바뀐 현황을 쉽게 확인할 수 있다. 감정인 역시 감정서에 ‘본건 토지는 주택재개발정비사업구역 내에 위치하였고, 사업이 완료되었으며, 사업의 내용은 아래와 같다’라고 기재하여 이 사건 부동산에 위치한 재개발사업이 모두 완료되었음을 잘 알고 있었다. 위와 같은 사정을 종합하면, 감정인이 2023. 2. 24.을 기준으로 하여 이 사건 부동산의 시가를 평가함에 있어서는 현황 평가의 원칙에 따라 이 사건 부동산이 아파트로 변환되었음을 전제로 거래사례비교법을 적용하여야 하고, 이 사건 부동산이 여전히 토지임을 전제로 공시지가기준법을

적용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 현황 평가의 원칙에 위배된다고 봄이 타당하다.

(5) 피고는 감정인 W에 대하여, 감정인이 이 사건 부동산의 현황을 적절히 반영하였는지, 이 사건 부동산의 감정 방법이 적절한 것인지 여부 등을 질의하기 위하여 이 법원에 사실조회를 신청하였다. 위 감정인은 피고의 질의에 대하여 ‘토지가격 산출 시 표준지공시지가를 기준으로 한 감정평가액을 적용하였고, 거래사례비교법에 의한 토지가격은 합리성을 검토한 근거에 불과하다’고만 회신하였을 뿐, 위와 같은 경우 공시지가기준법을 우선적으로 적용하여야 하는 이유를 명확하게 설명하지 아니하였다. 또한 감정인은 현재 아파트의 시세 수준을 감안하여 이 사건 부동산을 감정평가하였다고 회신하면서도, 감정서에 그 판단의 기초가 되는 근거를 기재하지 아니하였고, 사실조회 회신을 통해 객관적인 자료를 제시하지도 아니하였다.

(6) 설령 이전고시 후 아파트로 변환된 토지가 여전히 토지임을 전제로 공시지가기준법에 의한 감정평가를 할 수 있다고 하더라도, 합리적인 감정이 이루어지기 위해서는 이 사건 부동산을 대표할 수 있는 비교표준지 및 합리적으로 비교가 가능한 거래사례가 선정되어야 한다. 그런데 이 사건 감정 결과에서 제시된 비교표준지는 이 사건 아파트의 전체 부지의 대지 전체에 해당하는 토지로서 그 크기와 형태에 비추어 이미 아파트로 변환된 이 사건 부동산의 현황을 적절하게 대표하는 것으로 보기 어렵다. 또한 공시지가를 보정하기 위한 거래사례는 비교표준지 및 이 사건 부동산과 같이 아파트 내지 재개발구역의 분양권 등으로 변환될 수 있는 권리가 아니라, 일반적인 대지 및 건축물일 뿐이므로, 비교표준지 및 이 사건 부동산과 적절하게 비교할 수 있는 거래사례라고 보기 어렵다. 따라서 위와 같은 점을 종합하면, 이 사건 감정 결과는 공시지가기준법에 의하더라도 그 합리성이 인정된다고 보기 어렵다.

다) 이 사건 부동산에 관하여 다시 산정한 시가

앞서 살핀 바와 같이 이 사건 감정 결과에 따른 이 사건 부동산의 시가를 변론종결일 당시의 시가로 인정하기 어려우므로, 이전고시에 따라 변환된 새로운 토지 및 건축물의 가액을 기초로 위 변환된 권리를 취득하기 위하여 추가로 지출한 비용 내지 변환된 권리를 취득함에 따라 돌려받게 된 청산금 등을 고려하여 이 사건 부동산의 시가를 산정하기로 한다.

살피건대, 을 34, 36호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 아파트와 동일한

평형에서 변론종결일과 가장 가까운 날짜에 발생한 거래사례는 2023. 3. 25. 매매대금을 5억 9,000만 원으로 하여 이루어진 거래사례임을 인정할 수 있다. 위 거래사례가 일반적인 거래의 기준을 벗어난 특수한 사례라고 볼만한 자료가 없고, 이 사건 아파트의 층별 효용 및 보정 요소를 확인하기 어려운 이상, 위 거래사례에 따른 매매대금을 변론종결일 당시 이 사건 아파트의 각 가액으로 인정하기로 한다. 또한 피고가 이 사건 아파트를 취득하기 위하여 지출된 분양금은 261,383,000원(=J호의 분양납입금 245,325,000원 + I호에 대한 분양납입금 16,058,000원. 아파트의 가치를 높이기 위하여 지출된 옵션 비용은 변환된 권리를 취득하는데 필수적으로 소요되는 비용이라고 보기 어려우므로, 옵션금 13,500,000원은 고려요소에서 제외한다)이므로, 피고가 이 사건 부동산을 통하여 취득한 이 사건 아파트의 가액과 그 지출 비용을 고려하여 이 사건 부동산의 변론종결일 당시의 시가를 918,617,000원(=이 사건 아파트의 총 가액 1,180,000,000원 - 이 사건 아파트를 취득하기 위해 지출된 분양금 261,383,000원)으로 본다.

3) 구체적인 가액배상액

살피건대, 이 사건 재산분할계약으로 인한 사해행위는 이 사건 재산분할계약 중 피고가 B의 채무 변제를 위해 지출한 43,410,000원을 제외한 나머지 부분이고, 이 사건 부동산의 변론종결일 당시 시가가 918,617,000원임은 앞서 본 바와 같으며, 피고가 이 사건 재산분할계약 후인 2022. 3. 17. 이 사건 부동산 전체에 설정된 근저당권의 피담보채무액 110,500,000원을 변제하고 이를 말소한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정 사실을 종합하면, 원고는 이 사건 변론종결일인 2023. 5. 4. 당시 이 사건 부동산의 1/2 지분 중 일반 채권자들의 공동담보에 속해 있던 부분인 360,648,500원(= 변론종결일 당시 이 사건 부동산의 1/2 지분 가액 459,308,500원 - 사해행위 제외액 43,410,000원 - 변제된 피담보채무 중 이 사건 부동산의 1/2 지분이 담보하고 있던 55,250,000원)과 변론종결일까지 발생한 피보전채권의 한도 내에서 사해행위를 취소하고 가액배상을 구할 수 있는데, 앞서 살핀 바와 같이 변론종결일 당시 발생한 피보전채권은 위 360,648,500원을 초과하고 있다.

따라서 B과 피고 사이에 체결된 이 사건 재산분할계약은 사해행위로서 360,648,500원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상으로서 360,648,500원 및 이 판결확정일

다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 채성호, 판사 권재호, 판사 박소영

별지

부동산 목록

부산 동래구 F 대 141㎡ 끝.

1) 이 사건 피고를 의미한다.

2) =P은행 25,625,243원 + Q단체 170,169,369원 + 주식회사 R 은행 91,582,653원 +
주식회사 S 15,786,402원 + 중소벤처기업진흥공단 219,745,451원 + P은행 28,415,436원 +
소상공인진흥공단 50,000,000원

3) $\text{ㄴ비교표준지의 공시지가 } 2,260,000(\text{원}/\text{m}^2) \times \text{시점수정 } 1.00062 \times \text{지역요인 } 1.00 \times \text{개별요인}$
 $1.00 \times \text{그 밖의 요인 } 4.82$

4) = $10,900,000\text{원} \times 141\text{m}^2$