

서울남부지방법원 2023. 2. 3 선고 2021가합109562 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 금성

담당변호사 오동운, 하윤홍, 정태완

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 덕송

담당변호사 권순억, 박지혜

소송복대리인 변호사 문승국

변론 종결2022. 12. 23.

판결 선고2023. 2. 3.

주 문

1. 소외 C과 피고 사이에 당진시 D 임야 38,678m² 중 7,140.66/38,678 지분에 관하여 2017. 7. 31. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 C에게 위 지분에 관하여 대전지방법원 당진등기소 2017. 8. 1. 접수 제35182호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초적 사실관계

다음의 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 4, 11 내지 14호증의 각 기재(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 당사자들의 관계

- 1) 원고는 2002. 10. 8. 골재 도소매업, 모래채취업 등을 사업목적으로 설립된 법인이고, 피고는 2004. 12. 1. 부동산임대업 등을 사업목적으로 설립된 회사이다.
- 2) C은 2005. 12. 23.부터 2008. 10. 6.까지, 2010. 11. 8.부터 2012. 9. 18.까지 및 2013. 11. 5.부터 2019. 1. 10.까지 각 피고의 대표이사로 재직하였던 사람이다.

나. 원고와 C 사이의 임대차계약 체결 등

- 1) 원고는 2013. 6. 5. 임대사업자인 C과 사이에 '원고가 C로부터 충남 당진군 E 임야 15,089m²(2015. 6. 15. E 임야 8,331m², F 임야 1,998m² 및 G 임야 4,760m²로 분할됨, 이하 이를 합하여 '제1토지'라 한다)를 임대차보증금 600,000,000원, 월차임 40,000,000원, 임대차기간 2015. 12. 31.까지로 정하여 임차한다'는 내용의 임대차계약(이하 그 임대차를 '이 사건 임대차'라 한다)을 체결하고, 그 무렵 임대차보증금 600,000,000원을 지급하는 것에 갈음하여 종전 임차인의 임대차보증금채권을 승계하였다.
- 2) 이 사건 임대차계약서에는 "보증금 및 임차료의 지급은 세금을 원고가 부담하고, 실지현금 지급액으로 한다. 만약 세금이 임대차에 관해 C에게 부과될 시 원고가 책임지고 정산한다. 원고가 세금 정산을 안 할 시에는 발생한 날로부터 한 달 이내 정산하지 않으면 계약은 해지되고 손해배상 해야 한다"는 내용의 특약사항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)이 기재되어 있다. 한편, 이 사건 임대차계약은 2015. 12. 10. 임대차의 목적을 이 사건 제1토지 중 14,759m²(당초의 이 사건 제1토지 15,089m²에서 원고의 컨테이너 사무실 부지 330m²를 제외한 면적이다)로 표시한 외에는

위와 동일한 조건으로 2016. 6. 30.까지 갱신되었다. 이후 C과 원고가 2016. 7. 1. 거의 동일한 조건으로 갱신하면서 새로 작성한 임대차계약서의 "차임"란에는 "부가세별도"라는 문구가 추가되었다.

다. C과 피고 사이의 토지 지분 매매계약 체결 등

- 1) 제1토지는 동쪽으로 동서로 긴 형태인 당진시 D 임야 38,678m²(이하 '제2토지'라 한다)와 인접해 있는데, 제2토지 중 이 사건 토지와 접한 부분의 6,821m²(이하 '제3토지'라 한다)는 평탄화 작업이 이루어진 잡종지 형태의 토지이고, 나머지 31,857m² 부분은 임야이다. 한편, 제3토지의 북서쪽과 동쪽의 끝부분에는 철제박스 적재함, 컨테이너 등의 시설물들이 설치되어 있다.
- 2) C은 1998. 2. 3. H으로부터 제2토지 중 7,140.66/38,678 지분(이하 '이 사건 지분'이라 한다)을 매수하여 1998. 2. 20. 위 지분에 관한 C 명의의 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 C은 2017. 7. 31. 피고와 사이에 위 지분에 관하여 매매대금을 533,000,000원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2017. 8. 1. 피고에게 이 사건 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.
- 3) 한편 원고는 2020. 8. 5. 공매를 통해 제1토지의 소유권을 취득하였다.

라. C의 원고에 대한 손해배상 청구소송 제기

- 1) 서울지방국세청장은 2017. 6. 29.부터 2017. 9. 22.까지 C에 대한 개인 제세 통합조사를 실시한 결과, C이 허위 임대차계약서 등으로 임대수입을 과소신고 하였다고 판단하여 동작세무서장, 예산세무서장에게 과세자료통보를 한 후, 2017. 10. 20. 원고에게 조세포탈 범칙금 625,753,169원의 납부 통고를 하였다. 그에 따라 C은 2017. 10. 10. 동작세무서장으로부터 2008년 귀속분부터 2016년 귀속분까지의 종합소득세 및 지방소득세, 2017. 10. 1. 예산세무서장으로부터 2008년 제2기분부터 2016년 제1기분까지의 부가가치세(가산세 포함) 경정·고지를 받았다.
- 2) 이에 C은 2017. 11. 22. 원고를 상대로 서울중앙지방법원에 '이 사건 특약사항을 근거로 위 1)항 기재 세금 중 제1토지에 관하여 부과된 부분에 대한 정산금 등 합계 2,910,239,759원의 지급을 구하는 소송(이하 '제1선행소송'이라 한다)을 제기하였고, 위 법원은 2019. 9. 3. '원고는 C에게 이

사건 특약에 따라 2013. 6. 5. 이후 발생한 차임에 관한 부가가치세(가산세 포함) 합계 257,568,569원 및 그에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 판결(2017가합581178호)을 선고하였다.

3) 이에 C과 원고가 모두 항소하였고, 서울고등법원은 2020. 2. 12. '제1심판결 중 원고에 대하여 C에게 2013. 6. 5. 이후 발생한 차임에 대한 부가가치세 중 가산세를 제외한 138,076,430원 및 이에 대하여 2017. 12. 9.부터 2020. 2. 12.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터는 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급을 명한 부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 C의 청구를 기각한다'는 취지의 판결(201942043826호, 이하 '제1선행판결'이라 한다)을 선고하였으며, 2020. 2. 28. 제1선행판결이 그대로 확정되었다.

마. C과 피고의 원고에 대한 부당이득반환 청구소송 제기

1) C과 피고는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울중앙지방법원에 '원고가 제3토지를 무단으로 점유·사용하고 있다'는 이유로, 원고에게 C과 피고의 제3토지 소유 지분 및 소유 기간에 해당하는 임료 상당의 부당이득금 반환 등을 청구하는 내용의 소송(이하 '제2선행소송'이라 한다)을 제기하였고, 위 법원은 2020. 9. 9. '원고는, C에게 20,782,278원과 그 지연손해금, 피고에게 13,231,765원과 그 지연손해금, 2020. 4. 22. 부터 분쟁 시설물 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 374,590원의 비율에 의한 돈을 각 지급하라'는 취지의 판결(2018가합543456호)을 선고하였다.

2) 이에 원고가 항소하면서 '원고의 이 사건 임대차보증금 반환채권과 C의 부당이득반환 채권을 상계한다'는 취지의 예비적 상계의 항변을 하였고, 서울고등법원은 2021. 8. 25. 원고의 위 예비적 상계의 항변을 받아들여 '제1심판결 중 원고의 C에 대한 패소 부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 C의 청구를 기각하며, 원고의 나머지 항소를 기각한다'는 취지의 판결(2020나2036145호, 이하 '제2선행판결'이라 한다)을 선고하였다. 이후 2021. 9. 10. 제2선행판결이 확정되었다.

3) 제2선행판결의 예비적 상계항변 부분의 요지는 아래와 같다.

○ C이 원고의 2회 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 하였고, 그 의사표시가 2017. 12. 26. 원고에게 도달함으로써 위 임대차계약이 해지되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 C은 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

- 이 사건 임대차보증금 600,000,000원 중 원고가 C에 대하여 부담하는 제1확정판결의 판결금 채무 138,076,430원 및 이에 대한 2017. 12. 9.부터 2017. 12. 26.까지의 지연손해금 340,462원(=138,076,430원×0.05×18/365) 합계 138,416,892원이 공제되어야 하므로, 2017. 12. 26. 현재 원고의 임대차보증금반환채권은 461,583,108원이 남게 된다.
- 한편, 원고가 C에 대하여 가지는 위 임대차보증금반환채권 461,583,108원과 C이 원고에 대하여 가지는 부당이득반환채권 20,782,278원은 2018. 8. 1. 모두 이행기에 도달하여 상계적상에 있다고 할 것인데, 피고의 상계의사표시로 위 날짜를 기준으로 원고 C의 이 사건 부당이득반환채권 20,782,278원은 모두 소멸하였고, 피고의 임대차보증금반환채권은 440,800,830원(= 461,583,108원 - 20,782,278원)이 남게 되었다.

2. 원고의 주장 및 피고의 본안전 항변에 대한 판단

가. 원고의 주장

C은 채무초과 상태에서 2017. 7. 31. 피고에게 이 사건 지분을 양도하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하고, 위 지분 소유권을 피고에게 이전하였으므로, 이 사건 매매계약은 채권자를 해하는 사해행위에 해당하여 이 사건 매매계약의 취소 및 원상회복으로서 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고의 본안전 항변에 대한 판단

1) 제척기간 도과 주장에 대한 판단 가) 피고는 '원고는, 제1, 2선행소송의 진행 과정에서 또는 늦어도 제1선행소송의 제1심판결이 원고에게 송달된 2019. 9.경 이전에 C이 채무초과 상태에서 2017. 7. 31. 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 알았음에도, 그로부터 1년이 경과한 후에 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 제척기간이 도과한 후에 제기된 것으로 부적법하다'고 주장한다.

나) 살피건대, 채권자취소권의 행사에서 그 제척기간의 기산점인 '채권자가 취소원인을 안 날'은 채권자가 채권자취소권의 요건을 안 날, 즉 채무자가 채권자를 해함을 알면서 사해행위를 하였다는 사실을 알게 된 날을 말한다. 이때 채권자가 취소원인을 알았다고 하기 위해서는 단순히 채무자가 재산의 처분행위를 하였다는 사실을 아는 것만으로는 부족하며, 구체적인 사해행위의 존재를 알고

나아가 채무자에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알 것을 요한다. 사해행위의 객관적 사실을 알았다고 하여 취소원인을 알았다고 추정할 수는 없고, 그 제척기간의 도과에 관한 증명책임은 사해행위취소소송의 상대방에게 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2016다272311 판결 등 참조).

다) 이 사건에서 보건대, 앞서 든 각 증거 및을 제13호증의 1, 2, 을 제14호증의 1 내지 8의 각 기재에 의하면, 원고가 제1, 2선행소송 과정에서 'C이 거액의 조세 채무를 부담하고 있는 상태에서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다'는 사실을 알았던 것으로 보이기는 하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 소제기일인 2021. 7. 14.로부터 역산하여 1년이 되는 날인 2020. 7. 15. 이전에 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 사실 즉, 위 매매계약으로 인해 C의 재산이 감소하여 채권의 공동담보에 부족이 생기거나 이미 부족상태에 있는 공동담보가 한층 더 부족하게 되어 채권을 완전하게 만족시킬 수 없게 되었고, 나아가 C에게 사해의 의사가 있었다는 사실까지 알았음을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라) 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 권리보호이익 흠결 등 주장에 대한 판단 가) 피고는 '이 사건 매매계약이 사해행위임을 이유로 취소된다고 해도, 그 가액은 236,863,820원에 불과하나, C은 조세채무 등 2,000,000,000원 이상의 거액의 채무를 부담하고 있어 원고가 배당받을 금액이 전혀 없으므로, 원고의 청구는 권리남용에 해당하거나 권리보호이익이 없어 부적법하다'는 취지로 주장한다.

나) 살피건대, 채권자취소권은 사해행위로 이루어진 채무자의 재산처분행위를 취소하고 그 원상회복을 구하기 위한 권리로서 사해행위에 의해 일탈된 채무자의 책임재산을 총채권자를 위하여 채무자에게 복귀시키기 위한 것이지 채권자취소권을 행사하는 특정 채권자에게만 독점적 만족을 주기 위한 권리가 아니다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다44095 판결 등 참조). 그런데, 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매계약이 취소됨으로 인하여 복귀되는 책임재산이 일부 존재하므로, 채권자인 원고에게는 그 취소를 구할 권리보호이익이 있다고 할 것이고, 원고가 얻는 이익이 적다는 사정만으로 채권자취소권 행사가 권리남용에 해당한다고 할 수도 없다.

다) 따라서 피고의 위 권리남용 및 권리보호이익 흠결 주장도 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 피보전채권의 존재 가) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다76426 판결 등 참조).

나) 이 사건에서 보건대, 원고와 C이 2013. 6. 5. 임대차보증금을 600,000,000원으로 하여 이 사건 임대차계약을 체결하였고 이후 위 임대차계약이 갱신된 사실, 2017. 7. 31. C과 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실, 이후 이 사건 임대차계약이 2017. 12. 26. 해지됨에 따라 종료되었고, 확정된 제2선행판결에 따른 원고의 C에 대한 2017. 12. 26. 기준 남은 임대차보증금반환 채권액이 461,583,108원인 사실은 앞서 본 것과 같다.

다) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 원고의 이 사건 임대차보증금 반환청구채권의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 임대차계약 관계가 이미 발생되어 있었고, 원고가 가까운 장래에 위 임대차계약이 종료됨에 따라 임대차보증금 반환채권을 취득하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었으므로, 원고의 위 임대차보증금 반환채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

2) 채무자 C의 무자력 가) 앞서 든 각 증거 및 갑 제4호증, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6 내지 11호증, 을 제2호증의 1, 2, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재, 감정인 I의 시가감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래의 사실을 인정할 수 있다.

(1) 이 사건 매매계약 체결일(2017. 7. 31.) 당시 C은 제1토지와 이 사건 지분 외에 별다른 적극재산을 보유하고 있지 아니하였다. 이 사건 지분의 2017. 7. 31. 기준 시가는 906,863,820원이고, 제1토지의 2019. 10. 20. 기준 시가는 3,760,270,000원이다[계산의 편의상 C의 원고에 대한 정산금 등 채권(제1확정판결에 기한 채권) 및 부당이득반환채권(제2확정판결에 기한 채권)은 앞서 본 바와 같이 원고의 C에 대한 임대차보증금 반환채권에 상계된 것으로 보아 C의 채무초과 여부를 판단한다].

(2) 2017. 7. 31. 당시 C은 아래 표의 "채무 내역"란 기재 각 채무를 부담하고 있었고, 그 각 채무의 합계액은 6,018,359,363원 상당이다.

1	2008년분부터 2016년분까지 미납 종합소득세(가산세 포함)	1,640,821,180원
2	2008년분부터 2016년분까지 미납 지방세	164,082,060원
3	2008년분부터 2016년분까지 미납 부가가치세(가산세 포함)	586,119,846원
4	조세포탈 범칙금	625,753,169원
5	원고에 대한 남은 임대차보증금 반환채무	461,583,108원
6	J조합에 대한 대출금 채무(제1토지에 설정된 채권최고액 2,834,000,000원의 근저당권부 채무)	1,880,000,000원 ¹⁾ 2020. 7. 19.자 대출금의 원금 1,600,000,000원과 2011. 3. 31.자 대출금 원금 280,000,000원을 더한 금액이다(C은 당시까지 위 각 대출금의 원금을 상환하지 않고 이자만 지급한 것으로 보인다).
7	K조합에 대한 이 사건 지분에 관한 근저당권부 채무(채권최고액 211,000,000원)	160,000,000원
8	L(개명전 이름 M)에 대한 이 사건 지분에 관한 근저당권부 채무 (채권최고액 500,000,000원)	500,000,000원
합계	6,018,359,363원	

나) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결일인 2017. 7. 31. 기준 C의 적극재산은 이 사건 지분과 제1토지가 있는데 이 사건 지분의 2017. 7. 31. 기준 시가는 906,863,820원이고, 제1토지의 2019. 10. 20. 기준 시가는 3,760,270,000원인바, 2019. 7. 31. 기준 시가는 같은 액수일 것을 추인된다. 따라서 2017. 7. 31. 기준 C은 적극재산은 4,667,133,820원 상당이다.

다) 한편 2017. 7. 31. 기준 C의 소극재산은 앞서 본 바와 같이 6,018,359,363원 상당이다. 따라서 이 사건 매매계약 당시 C은 채무초과 상태에 있었음이 넉넉히 인정된다.

3) 사해행위 및 사해의사 가) 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, 채무자, 수익자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2010다41850 판결, 대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

나) 이 사건에서 보건대, C이 채무 초과 상태에서 2017. 7. 31. 피고에게 당시 시가가 906,863,820원인 이 사건 지분을 위 시가에 훨씬 못 미치는 533,000,000원에 매도하였음은 앞서 본 것과 같은바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 원고를 비롯한 C의 일반 채권자들의 공동담보를 감소시킨 행위로서 원고에 대한 사해행위에 해당한다고 봄이 타당하다. 또한, 채무자인 C의 사해의사 및 수익자인 피고의 사해의사 역시 추정된다고 할 것이다.

4) 소결론 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그 원상회복으로 C은 피고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 먼저, 피고는 '이 사건 매매계약 당시 이 사건 지분에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채권 합계액이 이 사건 지분의 가액을 초과하고 있었으므로, 위 매매계약은 일반채권자인 원고를 해하는 사해행위로 볼 수 없다'는 취지로 주장한다.

살피건대, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 지분에 관하여 2005. 2. 1. 채권최고액 211,000,000원, 근저당권자 K조합의 근저당권설정등기 및 2005. 2. 3. 채권최고액 500,000,000원, 근저당권자 L(개명전 이름 M)의 근저당권 설정등기가 마쳐져 있었던 사실을 인정할 수 있고, 위 각 근저당권의 이 사건 매매계약 당시 피담보채권액이 합계 660,000,000원(K조합 160,00,000원 + L 500,000,000원)인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 한편, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 지분의 시가가 위 각 근저당권의 피담보채권액을 초과하는 906,863,820원임은 앞서 본 것과 같다.

따라서 이 사건 매매계약 당시 이 사건 지분의 가액이 위 각 근저당권의 피담보채무액의 합계액에 미달함을 전제로 하는 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 다음으로, 피고는 '당시 C은 원고에 대하여 3,000,000,000원을 초과하는 손해배상채권을 보유하고 있다고 확신하고 있었으므로, C에게는 이 사건 지분을 매각할 당시 일반채권자를 해할

사해의사가 없었다'고 주장한다.

살피건대, 사해행위취소소송에서 수익자 및 전득자의 악의는 추정되므로 수익자가 그 책임을 면하기 위해서는 사해행위임을 몰랐다는 사실을 입증할 책임이 있다고 할 것인바(대법원 2013. 7. 25. 선고 2012다29090 판결 등 참조), C이 2017. 11. 22. 원고를 상대로 이 사건 특약사항을 근거로 C에 부과된 조세 채무 관련 정산금 합계 2,910,239,759원을 청구하는 제1선행소송을 제기한 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러나 한편, ① 이 사건 임대차계약의 월차임이 40,000,000원에 불과함에도, 당시 피고가 원고에 대하여 위 임대차계약에 따른 세금 등과 관련하여 위 월차임의 70배를 초과하는 정산금 내지 손해배상채권을 보유하고 있었다고 믿었다는 것은 쉽게 납득하기 어려운 일인 점, ② 실제로 제1선행소송에서 인정된 C의 피고에 대한 정산금 채권 원금은 당시 원고가 피고에 대하여 보유하고 있던 임대차보증금 채권에도 훨씬 못 미치는 138,076,430원에 불과한 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 C에게 사해의사가 없었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

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

재판장판사김상규

판사이용희

판사박현진

1) 2020. 7. 19.자 대출금의 원금 1,600,000,000원과 2011. 3. 31.자 대출금 원금 280,000,000원을 더한 금액이다(C은 당시까지 위 각 대출금의 원금을 상환하지 않고 이자만 지급한 것으로 보인다).