

서울남부지방법원 2024. 9. 5 선고 2023나69235 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 9. 5 선고 2023나69235 판결

서울남부지방법원 2023. 11. 8 선고 2021가단287700 판결

전문

원고, 항소인 대한민국

피고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 경연

담당변호사 박동수

변론 종결 2024. 7. 18.

판결 선고 2024. 9. 5.

제1심 판결 서울남부지방법원 2023. 11. 8. 선고 2021가단287700 판결

주문

- 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
- 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고와 소외 B 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 7. 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 원고에게 94,180,520원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고와 소외 B 사이에 별지목록 기재 부동산에 관하여 2019. 6. 7. 체결된 대물변제를 취소한다. 피고는 원고에게 94,180,520원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 주위적 청구취지와 같다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 사건에 관하여 이 법원이 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰고, 원고가 이 법원에서 강조하거나 추가한 주장에 대하여 아래와 같이 판단하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심판결 제4쪽 7행부터 8행까지 중 '가액 150,000,000원인 이 사건 부동산' 부분을 삭제한다.

○ 제1심판결 제5쪽 6행과 7행 사이에 아래 부분을 추가한다.

'원고는, 이 사건 부동산 가액이 이 사건 매매계약 체결 당시 150,000,000원이라고 보기 어렵다고 주장한다.

살피건대, 사해행위 소송에서 재산 가액의 평가는 사해행위로 문제된 법률행위 당시의 시가에

의하여야 할 것인데, 당해 재산의 시가는 반드시 감정가, 낙찰가, 공시지가, 과세표준액 중 특정한 하나에 의하여 결정하여야 한다는 일반적 법리가 있는 것은 아니고, 당해 소송에서 양 당사자가 제출한 증거에 의하여 인정되는 제반사정에 비추어 여러 가격 자료 중 당시의 시가를 가장 잘 반영하는 가격에 의하여 결정하여야 한다(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다8615 판결 등 참조). 원고와 피고 모두 이 사건 부동산에 관한 시가감정을 신청하지 않았으므로 이 법원으로서도 현재까지 제출된 증거에 의하여 확인되는 평가액 중 시가에 가장 가까울 것으로 판단되는 자료를 이용하여 이 사건 부동산 가액을 평가할 수밖에 없다. 그런데 이 사건 부동산의 기준시가가 2019. 1. 1. 기준 110,515,440원1), 2020. 1. 1. 기준 119,968,080원2) 이고, 이 사건 부동산과 같은 건물에 위치한 동일 면적 부동산의 실거래가가 2019. 4. 13. 150,000,000원, 2019. 5. 24. 180,000,000원3) 이다. 또한 위 실거래가는 이 사건 매매계약 체결일과 시간적으로 상당히 근접해 있고, 위 실거래가도 기준시가보다 높아 위 실거래가가 이 사건 매매계약 체결일 당시 해당 부동산의 시가에 가장 가까운 자료로 보이는바, 이러한 점을 위 법리에 비추어 보면 2019. 6. 7.경 이 사건 부동산 가액은 150,000,000원으로 봄이 상당하다.'

3. 추가 판단

가. 원고의 예비적 청구

피고의 주장대로 이 사건 매매계약은 B가 피고에 대한 100,000,000원의 대여금채무를 대물변제(이하 '이 사건 대물변제'라 한다)하기 위한 목적으로 체결하였다면, 이 사건 대물변제 당시 이 사건 매매계약이 이미 성립되어 있었으므로 B의 적극재산은 418,660,288원(= 이 사건 부동산 가액 150,000,000원 + 예금채권 8,660,288원 + 전세보증금반환채권 180,000,000원 + 이 사건 매매계약상 매매대금채권 80,000,000원)이고, 소극재산은 427,926,254원(= 국세채무 97,825,274원 + 지방세채무 10,100,980원 + 금융채무 70,000,000원 + 임대차보증금반환채무 50,000,000원 + 피고에 대한 대여금채무 100,000,000원 + 이 사건 부동산 소유권이전등기채무 평가액 100,000,000원)으로, B는 당시 9,265,966원 상당의 채무초과상태에 있었고, 이 사건 대물변제로 B의 채무초과 상태가 심화되었다.

나. 판단

앞서 든 증거, 갑 제8, 17, 18, 19호증, 을 제3, 4, 5, 7, 10, 11, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 B가 이 사건 대물변제 당시 채무초과 상태에 있었다거나 대물변제로 인하여 채무초과 상태가 심화되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 대물변제 당시 B의 적극재산으로는 예금채권 8,660,288원이 있었고, 소극재산으로는 국세채무 97,825,274원4), 지방세채무 10,100,980원, 금융채무 70,000,000원, 이 사건 부동산의 임차인에 대한 임대차보증금반환채무 50,000,000원이 있었던 사실은 다툼이 없고, 이 사건 부동산 가액이 150,000,000원 상당임은 앞에서 인정한 바와 같다.

② B는 2019. 2. 15. G과 서울 영등포구 H건물 I호에 관하여 임차인 B, 존속기간 2019. 2. 24.부터 2021. 2. 23.까지로 하는 전세계약을 체결하였는데, 이에 관한 전세계약서에는 보증금 180,000,000원(계약금 15,000,000원은 계약시에, 잔금 165,000,000원은 2019. 2. 24. 지급하기로 함)이라고 기재되어 있는 점, 위 전세계약은 2019. 7.경 합의해지 되었는데, G은 전세보증금반환명목으로, B에게 2019. 6. 11. 10,000,000원, 2019. 7. 31. 100,000,000원, 전세보증금 대출기관인 J은행에 70,000,000원을 각 지급한 점 등을 감안하면, B는 이 사건 매매계약 당시 180,000,000원 상당의 전세보증금반환채권을 보유하고 있었다고 보인다. 한편, G이 B에게 전세보증금반환명목으로 지급한 100,000,000원이 피고의 배우자에 대한 대여금채무 상황에 사용되었다는 자료는 확인되지 않았다.

③ 이 사건 매매계약서에는 매매대금이 80,000,000원으로 기재되어 있으나, 피고는 대금을 지급하지 않았음에도 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기를 마쳤다. 그런데 앞서 본 바와 같이 피고는 2018. 11. 16. B에게 100,000,000원을 지급한 적이 있는데, 위 돈이 대여금이 아닌 다른 명목으로 지급되었다고 볼 사정이 존재하지 아니하고, 그 이전의 피고 또는 F과 B 사이에 있었던 금전거래의 원인이 무엇인지 알 수 있는 증거가 없으므로, 이 사건 매매계약은 B와 피고 사이의 위 100,000,000원 대여금채무를 정산하기 위한 대물변제 명목으로 이루어졌다고 봄이 상당하다. 그런데 피고에 대한 대여금채무 100,000,000원을 B의 소극재산으로 인정하는 이상,

이 사건 매매계약상 매매대금채권과 이 사건 부동산 소유권이전등기채무 평가액은 B의 적극재산 및 소극재산에서 제외하는 것이 타당하다.

④ 결국 이 사건 대물변제 당시 B의 적극재산 합계액은 338,660,288원(= 이 사건 부동산 가액 150,000,000원 + 예금채권 8,660,288원 + 전세보증금반환채권 180,000,000원)이고, 소극재산 합계액은 327,926,254원(= 국세채무 97,825,274원 + 지방세채무 10,100,980원 + 금융채무 70,000,000원 + 이 사건 부동산의 임차인에 대한 임대차보증금반환채무 50,000,000원 + 피고에 대한 대여금채무 100,000,000원)으로서 채무초과 상태에 있었다고 보기 어렵다.

⑤ 한편 이 사건 대물변제는 B와 피고 사이에 위 100,000,000원 대여금채무 정산을 위하여 체결되었는데, 이 사건 대물변제로 인하여 B는 적극재산인 150,000,000원 상당의 이 사건 부동산을 상실하게 되지만, 피고에 대한 대여금채무 100,000,000원 및 이 사건 부동산 임차인에 대한 보증금반환채무 50,000,000원도 동시에 소멸하게 되는 점 등을 감안하면, 이 사건 대물변제로 인하여 B의 소극재산이 적극재산을 초과하게 된다고 볼 수도 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 주위적 청구와 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 주위적 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소를 기각하고, 원고가 이 법원에서 추가한 예비적 청구도 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사명재권

판사이민수

판사송승용

별지

$$1) = 2,198,000 \times 50.280\text{m}^2$$

$$2) = 2,386,000 \times 50.280\text{m}^2$$

3) 피고는 한 업체가 3개 호실을 터서 사무실로 사용하기 위하여 시세보다 높은 가격으로

매수하였다고 주장한다.

4) 이 사건 매매계약 당시 양도소득세 96,289,300원 + 종합소득세 536,620원 + 부가가치세
999,354원