

수원지방법원 2022. 4. 13 선고 2020가단548752 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 대한민국

피 고 1. A

2. B

피고들 소송대리인 변호사 한진희

변 론 종 결 2022. 3. 16.

판 결 선 고 2022. 4. 13.

주 문

1. 가. C과 피고 A 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 5. 17. 체결된
근저당권설정계약을 취소한다.

나. 피고 A은 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2017. 5. 17. 접수
제92162호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 가. C과 피고 B 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 11. 8. 체결된 증여계약을
취소한다.

나. 피고 B은 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2017. 11. 9. 접수
제204556호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. C은 2008. 4. 22. 화성시 D 목장용지 1,004㎡와 E 전 1,071㎡, F 목장용지 1,687㎡(이하, 화성시 G리에 있는 토지는 ‘G리’로만 토지표시를 특정하고, E 및 F 토지를 ‘관련 토지’라 한다)에 관하여 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. C은 2013. 5. 22. H조합(이하 ‘H조합’이라고 한다)에 D 목장용지 1,004㎡에 관하여 채권최고액 2억 4,000만 원, 채무자 C로 된 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 2013. 10. 23. 위 토지에서 I 목장용지 28㎡을 분할한 다음 지목을 공장용지로 변경하여 별지 목록 제1항 기재 토지(D 공장용지 976㎡)가 되었다. 이후 C은 2013. 10. 28. 위 토지 위에 건축된 별지 목록 제2, 3항 기재 각 건물에 관하여 각 소유권보존등기를 마치고, 위 각 건물을 위 토지에 설정되어 있었던 앞서 본 근저당권의 공동담보로 추가하였다(이하 별지 목록 기재 각 부동산을 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다).

다. C은 2017. 2. 16. J 주식회사(이하 ‘J’이라고 한다)에게 관련 토지를 8억 7,570만 원에 매도하면서 같은 날 계약금 8,700만 원을 수령하였고 잔금 7억 8,870만 원은 2017. 5. 25. 소유권이전등기와 동시에 지급하기로 하였다. 이후 C은 2017. 5. 25. J에게 관련 토지에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 한편 C은 2017. 5. 17. 장모인 피고 A에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 5. 17. 설정계약(이하 ‘이 사건 설정계약’이라고 한다)을 원인으로 하여 채권최고액 2억 6,000만 원, 채무자 C로 된 수원지방법원 화성등기소 2017. 5. 17. 접수 제92162호의 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳐 주었고, 2017. 11. 9. 배우자인 피고 B에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 11. 8. 증여(이하 ‘이 사건 증여계약’이라고 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기(이하

‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2, 3, 11, 12호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

C은 관련 토지의 매도에 따른 양도소득세 등의 체납을 예상하고 2017. 5. 17. 피고 A과 허위의 이 사건 설정계약을 체결하고, 2017. 11. 8. 피고 B과 이 사건 증여계약을 체결한 것으로서, 이 사건 설정계약 및 증여계약은 각각 사해행위에 해당하여 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 이 사건 설정등기 및 소유권이전등기가 각 말소되어야 한다.

3. 판단

가. 피보전채권

1) 원고의 조세채권 성립

C이 2016. 1. 7. 대전 유성구에서 K 공인중개사사무소를 개업하여 운영하다가 2018. 5. 31. 위 사업장을 폐업하였고 위 사업장의 운영과 관련하여 2017년 귀속 종합소득세 11,733,290원이 납세고지된 사실, C이 2017. 7. 31. 화성세무서장에게 관련 토지의 매도와 관련하여 양도소득세 산출세액 141,451,027원 중 농지 대토에 따른 감면세액 63,446,600원을 공제한 78,004,427원을 납부세액으로 하는 양도소득과세표준신고를 하고 이를 납부하였으나 이후 양도소득세 조사 결과 위 농지대토 감면요건이 충족되지 않았음을 이유로 93,431,870원의 양도소득세가 추가로 납세고지된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제4, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고의 C에 대한 2017년 귀속 종합소득세 채권은 그 과세기간의 종기인 2017. 12. 31. 성립하였고, 관련 토지 매매에 따라 추가로 납세고지된 양도소득세는 양도소득이 발생한 매매계약의 잔금지급기일 2017. 5. 25.이 속한 달의 말일인 2017. 5. 31. 성립하였다.

2) 피보전채권 적격

가) 원고가 피고 A에 대하여 취소를 구하는 이 사건 설정계약 당시인 2017. 5. 17.에는 위 각

조세채권이 모두 성립하지 않았고, 피고 B에 대하여 취소를 구하는 이 사건 증여계약 당시인 2017.

11. 8.에는 2017년 귀속 종합소득세 채권이 성립하지 않았으므로, 위 각 조세채권이 원고가 피고들에 대하여 구하는 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있는지에 관하여 본다.

나) 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만 그 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다 할 것이고, 이러한 법리는 조세채권의 경우에도 그대로 적용된다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다37821 판결, 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 등 참조).

다) 우선 2017년 귀속 종합소득세 채권에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 설정계약 및 증여계약 당시 이미 2017년 귀속 종합소득세의 과세기간이 개시되어 C이 K 공인중개사사무소 운영을 통해 소득을 얻는 등 조세성립의 기초가 되는 법률관계가 발생한 상태였고, 이에 따라 가까운 장래인 2017. 12. 31. 위 소득에 따른 종합소득세 채권이 성립할 고도의 개연성이 있었으며, 실제로 그 개연성이 현실화되어 위 조세채권이 성립하였으므로, 위 2017년 귀속 종합소득세 채권은 이 사건 설정계약 및 증여계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

라) 다음으로 관련 토지의 매매에 따른 양도소득세 채권에 관하여 보건대, 기초가 되는 법률관계인 매매계약이 2017. 2. 16. 이미 체결되고 잔금 지급기일 및 소유권이전등기일이 2017. 5. 25.로 예정되어 있었으므로 이 사건 설정계약 당시인 2017. 5. 17. 무렵에는 위 매매계약의 이행으로 양도소득세 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었고, 실제로 2017. 5. 25. 위 개연성이 현실화되어 원고의 양도소득세 채권이 성립하였으므로, 위 양도소득세 채권은 이 사건 설정계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있고, 나중에 양도소득세 감면요건이 충족되지 않는 것으로 밝혀져 추가로 납세고지된 부분도 위 매매에 따른 양도소득세인 이상 이를 달리 볼 것은 아니다.

3) 소결론

따라서 원고의 C에 대한 위 종합소득세 채권과 양도소득세 채권은 모두 피고들에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 이 사건 설정계약의 취소 여부

1) 사해행위 해당 여부

가) 채무자가 양도한 부동산에 제3자의 채무를 담보하기 위한 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 부동산에서 일반 채권자들의 공동담보로 되는 책임재산은 채권최고액을 한도로 실제 부담하고 있는 피담보채권액을 뺀 나머지 부분이다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다287891 판결 참조). 그리고 채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지를 판단할 때 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 물상담보로 제공되어 있다면, 물상담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 물상담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는 피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다. 이때 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정할 때 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이다(대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다210952 판결 참조).

나) C이 2013. 5. 22. H조합에 분할 전 D 목장용지 1,004㎡에 관하여 채권최고액 2억 4,000만 원, 채무자 C로 된 근저당권설정등기를 마쳐준 사실, 위 토지 중 일부가 분할되어 I 토지가 되고, 별지 목록 제2, 3항 기재 건물이 위 근저당권의 공동담보로 추가됨에 따라 위 H조합 명의의 근저당권은 이 사건 각 부동산과 분할된 I 토지를 공동담보로 하는 공동근저당권이 된 사실은 앞서 본 것과 같고, 갑 제9호증의 기재에 의하면 위 공동근저당권의 현재 피담보채권액은 2억 5,000만 원인 사실이 인정된다. 그렇다면 이 사건 각 부동산 중 일반채권자에 대한 책임재산 부분은, 위 H조합의 공동근저당권의 채권최고액을 한도로 하는 피담보채권액인 2억 4,000만 원 중 이 사건 각 부동산의 부담 부분을 이 사건 각 부동산의 가액에서 공제한 잔액이 된다.

살피건대, 갑 제8, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 각 부동산을

개별공시지가 및 시가표준액으로 산정할 경우 430,639,917원인 사실, C이 2017. 11. 8. 피고 B에게 이 사건 각 부동산과 I 토지를 함께 증여할 당시 취득등록세의 과세표준액이 432,767,796원이었던 사실이 인정되고, 이에 의하면, 이 사건 각 부동산의 가액은 430,639,917원으로, 이 사건 각 부동산과 I 토지의 전체 가액은 432,767,796원으로 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 각 부동산이 부담하는 위 H조합의 공동근저당권의 피담보채권액은 전체 피담보채권액 2억 4,000만 원에서 이 사건 각 부동산의 가액의 비율이 차지하는 238,819,942원(= 2억 4,000만 원 × 430,639,917/432,767,796, 원 미만 버림)이 되고, 이는 이 사건 각 부동산의 가액에 미치지 않으므로, 그 나머지 부분에 관하여 근저당권을 설정하기로 하는 이 사건 설정계약은 일반채권자들에 대한 책임재산을 처분하는 행위에 해당한다.

2) 채무초과 여부

가) 관련 법리

이미 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 재산을 채권자 중의 어느 한 사람에게 채권담보로 제공하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위에 해당한다(대법원 2022. 1. 13. 선고 2017다264072, 264089 판결 참조).

나) 적극재산

(1) 부동산 및 예금채권

이 사건 설정계약 당시 C의 적극재산으로 430,639,917원 상당의 이 사건 각 부동산이 있었음은 앞서 본 것과 같고, 5,000,000원 상당의 강원도 동해시 L 91분의 14 지분, 2,248,733원 상당의 충남 서천군 M 6분의 1 지분, 예금채권 37,703,853원이 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없다.

(2) 관련 토지 매매잔대금채권

㉠ C이 2017. 2. 16. J에 관련 토지를 매도하고, 2017. 5. 25. J으로부터 매매잔대금 788,700,000원을 지급받기로 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 것과 같고, 을 제3, 12호증의 각 기재, H조합에 대한 금융거래정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 매매 당시 관련 토지에는 H조합 앞으로 채권최고액 360,000,000원, 채무자 C로 된 근저당권과 채권최고액

1,530,000,000원, 채무자 N으로 된 근저당권이 각 설정되어 있었는데, H조합은 위 매매의 잔금 지급기일인 2017. 5. 25. C이 채무자인 근저당권의 피담보채무액 300,000,000원과 N이 채무자인 근저당권의 피담보채무액 339,000,000원을 각 변제받고, 2017. 6. 5. 위 각 근저당권을 모두 말소해준 사실을 인정할 수 있다.

(나) 이에 대하여 원고는 위 매매잔대금 788,700,000원에서 위 각 근저당권의 피담보채무액 합계 639,000,000원(피고는 피담보채무액 합계를 640,000,000원이라고 주장하나 오기로 보인다)을 변제하고 남은 149,700,000원을 J으로부터 지급받았으므로, 이 사건 설정계약 당시 C은 J에 대하여 149,700,000원의 잔대금채권이 있었던 것이라고 주장한다.

(다) 살피건대, 갑 제11, 13호증의 각 기재, H조합에 대한 금융거래정보 제출명령 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, J은 2017. 5. 25. H조합이 위 피담보채무를 변제받은 N, C 명의의 계좌가 아닌 다른 계좌로도 토지 매입잔금을 지급하였는데, 그 중 122,586,669원은 N 명의의 계좌로 지급되었고, 그 중 46,000,000원이 C 명의의 계좌로 지급된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, J지 지급할 관련 토지 매매잔대금 중 일부는 위 H조합의 피담보채무를 변제하거나 위 근저당권의 피담보채무 명의자였던 N에 지급된 것으로 보이고, C은 위 매매잔대금 중 46,000,000원만을 지급받았던 것으로 보인다. 따라서 C의 당시 적극재산으로서 관련 토지 매매에 따른 잔대금채권액은 46,000,000원으로 인정함이 상당하다.

(3) 적극재산 합계

따라서 이 사건 설정계약 당시 C은 합계 521,592,503원(= 430,639,917원 + 5,000,000원 + 37,703,853원 + 46,000,000원) 상당의 적극재산이 있었다고 인정된다.

다) 소극재산

이 사건 설정계약 당시 C의 소극재산으로, 관련 토지 매매에 따른 추가 양도소득세 채무 98,214,270원, 2017년 귀속 종합소득세 채무 11,733,290원이 있었음은 앞서 본 것과 같고, 갑 제9호증의 기재에 의하면 이 사건 각 부동산에 관하여 H조합에 설정해준 근저당권의 피담보채무액이 250,000,000원인 사실이 인정되며, C의 피고 A에 대한 채무로서 이 사건 설정계약에 따른 근저당권의 피담보채무액이 200,000,000원임은 피고 A이 자인하고 있다.

따라서 이 사건 설정계약 당시 C은 합계 559,947,560원(= 98,214,270원 + 11,733,290원 + 250,000,000원 + 200,000,000원)의 소극재산이 있었다고 인정된다.

라) 채무초과 여부

결국 이 사건 설정계약 당시 C은 소극재산(559,947,560원)이 적극재산(521,592,503원)을 초과하는 채무초과의 상태에 있었다고 할 것이므로, C이 채권자 중 1인인 피고 A에게 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권을 설정하기로 하는 이 사건 설정계약은 사해행위에 해당한다고 봄이 상당하고, 이를 달리 보아야 할 특별한 사정을 인정할 증거는 없다.

3) 소결론

따라서 이 사건 설정계약은 원고에 대하여 사해행위가 된다 할 것이고 C도 위 계약 당시 스스로 채무초과 상태임을 잘 알고 있었다고 할 것이므로, 원고는 수익자인 피고 A를 상대로 이 사건 설정계약을 취소할 수 있다.

다. 이 사건 증여계약의 취소 여부

1) 사해행위 해당 여부

가) 채무자 소유 부동산에 담보권이 설정되어 있으면 그 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이 일반 채권자들의 공동담보로 제공되는 책임재산이 되므로 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하고 있는 때에는 그와 같은 부동산의 양도나 그에 대한 새로운 담보권의 설정은 사해행위에 해당한다고 할 수 없으나, 위와 같이 새로 설정된 담보권의 말소를 구하는 사해행위취소 청구에 앞서 선순위 담보권 설정행위가 사해행위로 인정되어 취소되고 그에 기한 등기가 말소되었거나 채권자가 선순위 담보권과 후순위 담보권에 대한 사해행위취소 및 등기말소를 구하는 소송에서 선순위 담보권 설정행위가 사해행위로 인정되는 경우에는 후순위 담보권 설정행위가 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 그 선순위 담보권의 피담보채무액을 당해 부동산에 설정된 담보권의 피담보채무액에 포함시켜서는 안 된다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다23081 판결 참조). 그리고 이러한 법리는 동일한 부동산에 관한 담보권 설정행위와 그 이후의 그 부동산의 소유권 이전행위에 대하여 이를 모두 사해행위로 취소를 구하는 경우에 도 마찬가지로 적용되어야 한다.

나) 이 사건 각 부동산의 가액이 430,639,917원인 사실, 이 사건 설정계약 당시 위 부동산에 관하여 마쳐져 있던 선순위 근저당권의 피담보채무 부담 부분이 238,819,942원인 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 설정계약 당시 이 사건 각 부동산의 가액은 191,819,975원(= 430,639,917원 - 238,819,942원)이 되고, 한편 이 사건 설정계약이 사해행위에 해당함은 앞서 본 것과 같으므로 위 설정계약에 따라 마친 피고 A 명의의 근저당권의 피담보채무액은 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당하는지 여부를 판단하는데 있어서는 이를 선순위 근저당권의 피담보채무액으로 보아 공제할 것은 아니다. 따라서 이 사건 증여계약은 일반채권자들에 대한 책임재산을 처분하는 행위에 해당하게 된다.

2) 채무초과 및 사해의사

이 사건 설정계약 당시 C이 채무초과 상태였음은 앞서 본 것과 같고, 그 이후 이 사건 증여계약에 이르기까지 C에게 새로운 적극재산이 생겼음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 증여계약 당시에도 C은 채무초과 상태였다고 할 것이고, 한편 C은 그와 같은 채무초과 상태임을 잘 알면서 이 사건 증여계약을 통해 이 사건 각 부동산의 소유권을 모두 피고 B에게 이전하였다고 할 것이니, 이 사건 증여계약도 사해행위에 해당한다. 따라서 원고는 피고 B을 상대로 이 사건 증여계약을 취소할 수 있다.

라. 사해행위취소 및 원상회복

그러므로 원고의 피고들에 대한 취소권 행사에 따라, 이 사건 설정계약과 이 사건 증여계약을 각 취소하고, 원상회복으로 C에게, 피고 A은 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 이 사건 근저당권설정등기의, 피고 B은 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 이 사건 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤성진

별지

부동산 목록

1. 화성시 D 공장용지 976㎡

2. 화성시 D O동

[도로명주소] 화성시 P

일반철골구조 기타지붕 단층 제2종근린생활시설(제조업소)

1층 327.6㎡

3. 화성시 D Q동

[도로명주소] 화성시 P

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층

1층 제2종근린생활시설(사무소) 57.72㎡

2층 단독주택 57.72㎡, 골

