

의정부지방법원 고양지원 2024. 7. 26 선고 2022가합71724 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김대준

피 고 B

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 최덕순, 박원준

변 론 종 결 2024. 7. 5.

판 결 선 고 2024. 7. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 9. 체결된 매매계약은 973,554,530원의 범위 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 973,554,530원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2018. 7. 24. C에게 고양시 일산동구 D 외 5필지(위 토지 중 3필지는 원고가 그 지상 건물 건축사업을 수행하던 사람들에게 매도한 것이다) 지상에 신축되는 건물(E건물 F, G동 28세대, 이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 4,200,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다. 그 특약사항에는 “3. 시공사 H 주식회사(이하 ‘H’이라 한다)와 매수자(C을 의미한다, 이하 같다)는 계약일 이후 공사비 관련 그 무엇도 청구할 수 없으며, 공과금(전기세, 수도세 기타) 일체를 책임 납부한다. 4. 매도자(원고를 의미한다, 이하 같다) 사업소득세와 관련 모든 세금은 시공사 H와 매수자가 정산하여 납부토록 한다. 단, 불성실 납부로 세법상 조세법이 규정하는 가산세가 추가로 매도자에게 부과되는 것은 책임지고 손해배상 청구에 따른 금액을 수용한다. 5. 매수자는 상기물건을 매수하면서 발생하는 그 무엇도 매도자에게 이의제기 할 수가 없다.”는 내용이 포함되어 있다.

나. C은 2018. 7. 25. 집합건물인 이 사건 건물의 전유부분 전부에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 I주식회사(2020. 1. 22. 상호 변경 전 주식회사 J, 이하 ‘이 사건 신탁회사’라 한다)에게 이 사건 건물의 전유부분 전부를 신탁하였다.

다. C과 H은 신고기한인 2019. 5. 31.까지 원고의 2018년 귀속 종합소득세 등을 신고하지 않았고, 이에 원고는 H의 대표이사에게 소득세 등 신고를 요청하였는데, 신고가 이루어지지 않자 2019. 12. 1. 세무서에 스스로 종합소득세 등을 신고하였다. 동고양세무서는 2020. 2. 24. 원고에게 ‘2018년 귀속 종합소득세에 대해 검토한 결과 주요경비 520,000,000원이 과다계상되었다’는 이유로 종합소득세 648,836,424원(이하 ‘이 사건 종합소득세’라 한다)을 부과하겠다는 과세예고 통지를 하였으며, 이후 위 부과처분이 그대로 확정되었다.

라. 고양시장은 2019. 7. 3. 원고에게 이 사건 사업과 관련한 개발부담금 72,315,080원(이하 ‘이

사건 개발부담금'이라 한다)을 부과할 예정이라고 통지하였고, 이후 위 부과처분이 확정되었다.

마. 원고는 2018. 7. 24. C 및 H를 상대로 이 사건 계약의 특약사항에 따른 약정금(종합소득세 및 개발부담금)의 지급을 구하는 소를 제기하였고(이 법원 2019가합71168), 위 소장은 2019. 4. 21. C에게 도달하였다. 이 법원은 2021. 10. 1. 원고의 청구를 받아들여 C와 H은 연대하여 원고에게 721,151,504원(= 종합소득세 648,836,424원 + 개발부담금 72,315,080원) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 판단하였다. 위 판결은 2021. 11. 18. 확정되었다(이하 판결에 의하여 확정된 채권을 '이 사건 판결금 채권'이라고 한다).

바. 한편, C은 2019. 4. 9. 피고에게 별지 목록 기재 부동산을 매도하였고, 피고는 2019. 5. 10. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6호증, 을 제1, 4 내지 31호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고

채무초과 상태에 있었던 C이 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 피고에게 별지 목록 기재 부동산의 소유권이전등기를 마쳐 공동담보의 감소를 초래하였으므로, 이 사건 매매계약은 C에 대한 이 사건 판결금 채권을 가진 원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 피고는 별지 목록 기재 부동산의 소유권이전등기를 마친 후 제3자에게 근저당권을 설정하여 주었으므로, 원고의 피보전채권액 범위 내에서 가액배상을 할 의무가 있다.

2) 피고

이 사건 종합소득세 및 개발부담금 부과처분은 이 사건 매매계약 체결 후 이루어졌다. C은 H과의 추가 약정을 통하여 H이 세금 등을 변제하는 것으로 신뢰하였기 때문에 원고에 대한 채무 발생에 관하여 예견할 수 없었다. 따라서 원고의 피보전채권은 채권의 성립에 관한 고도의 개연성이 인정될 수 없으므로, 원고의 피보전채권이 인정될 수 없다. 이 사건 매매계약 체결 당시 C의 적극재산이

소극재산을 초과하여 무자력 상태가 인정되지 않는다. C의 사해의사 및 피고의 악의도 인정되지 않는다.

나. 피보전채권에 대한 판단

1) 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 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 2004. 11. 12. 선고 2004다40955 판결 참조).

2) 원고는 2018. 7. 24. 이 사건 계약에 따라 C에게 장래에 발생할 원고의 종합소득세 및 개발부담금을 정산하여 납부하도록 요구할 권리가 있었다. 원고에 대한 개발부담금은 2019. 7. 3.경 과세예고 통지가 있었고 원고에 대한 종합소득세는 2019. 12. 1. 신고 후 2019. 2. 24.경 과세예고통지가 있었다. 이후 각 부과처분이 확정되고도 C이 이를 납부하지 않아 원고가 C을 상대로 이 사건 판결금 채권을 가지게 된 사실은 앞서 본 바와 같다.

3) 이 사건 판결금 채권은 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 4. 9. 이후 발생하였으나, 그 채권 성립의 기초가 되는 법률관계인 이 사건 계약이 2018. 7. 24. 체결되었다. 원고 소유의 토지상에 이 사건 건물을 완공하여 처분함에 따라 종합소득세 및 개발부담금이 발생할 고도의 개연성이 있었고, 그 후 실제로 이 사건 종합소득세 및 개발부담금이 부과되어 그 개연성이 현실화되었다. 따라서 이 사건 판결금 채권은 이 사건 매매계약에 대한 사해행위취소를 구할 피보전채권으로 인정된다. C과 H 사이에 별도의 채무 부담에 따른 계약이 있었다고 할지라도 이는 원고의 피보전채권 발생에 영향을 미칠 수 없다.

4) 따라서 원고가 변제받았음을 자인하는 금액(인천지방법원 부천지원 2024타채125호로 채권압류 및 추심명령으로 추심한 30,968,968원)을 제외한 나머지 금액에 대하여 원고의 피보전채권이 인정된다.

다. C의 무자력에 관한 판단

1) 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조). 채권자취소소송에서 채무자의 처분행위로 인하여 무자력 상태가 초래되었거나 심화되었는지 여부를 판단하기 위해서는 처분행위 당시 채무자의 적극재산과 소극재산의 각 총액을 산정하여 채무초과 여부를 가려야 하는데, 채무자의 무자력 여부는 사해행위 당시를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조), 증명책임은 채권자에게 있다(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조).

2) 원고는, 이 사건 매매계약 당시 C의 적극재산으로는 파주시 K, L, M(이하 'N동 4필지'라 한다)의 지분과 별지 목록 기재 부동산이 존재하였는데, N동 4필지의 C 지분 전부에 관하여 채권최고액 332,400,000원의 근저당권설정등기와 체납으로 인한 압류등기가 마쳐져 있어 N동 4필지는 실질적으로 공동담보로서의 기능을 하지 못하였으므로, 실질적으로 C의 적극재산은 별지 목록 기재 부동산이 유일한 반면, C의 소극재산으로는 569,401,000원의 대출채무가 존재하였으므로, C은 소극재산이 적극재산을 초과하는 무자력 상태에 있었고, 유일한 재산을 처분한 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당한다고 주장한다.

3) 그러나 위 법리와 앞서 든 증거들, 갑 제7 내지 14호증, 을 제32 내지 50호증의 각 기재, 이 법원의 김포시장에 대한 과세정보회신, 이 법원의 O기관, P조합에 대한 각 사실조회회신, 이 법원의 Q은행, R조합, S조합에 대한 각 금융거래정보회신, 감정인 T의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 C이 이 사건 매매계약 당시 무자력 상태에 있었다거나 이 사건 매매계약으로 인하여 무자력 상태가 초래되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

가) C의 2019. 4. 9. 당시 적극재산

① C이 이 사건 계약으로 이 사건 건물을 매수한 후 2018. 7. 25. 이 사건 건물의 전유부분 전부에

대하여 소유권이전등기를 하고 같은 날 이 사건 신탁회사에 신탁한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 신탁은 C이 P조합, U조합(추후 R조합으로 명칭이 변경됨) 등에서 합계 3,940,000,000원의 대출을 받고 그 담보로 이 사건 건물 각 전유부분을 신탁하여 우선수익권(각 호수별로 우선수익자를 달리하였다)을 제공하며, 후순위 수익권을 위탁자인 C에게 부여하는 내용이었다. C은 2019. 4. 9.까지 그 후순위 수익권을 보유하고 있었다.

감정인 T은 2019. 4. 9.을 기준으로 한 이 사건 건물의 가액을 6,824,000,000원으로 평가한 후 이 사건 건물에 관한 신탁비용 및 신탁보수 10,300,000원과 우선수익자들에 대한 채무액 3,940,000,000원을 제외한 C의 후순위 수익권 가치를 2,873,700,000원으로 평가하였다. 이 사건 건물의 전유부분 중 2019. 4. 9. 이전에 처분된 호수는 없다.

② C은 2019. 3. 20. 김포시 V건물 W호, X호, Y호, Z호, AA호, AB호, AC호, AD호 총 8세대(이하 ‘V 건물’이라 한다)에 관한 소유권보존등기를 마쳤다. C은 같은 날 V 건물을 이 사건 신탁회사에 신탁하였다. 위 신탁은 C이 S조합으로부터 1,400,000,000원의 대출을 받고 그 담보로 V 건물의 우선수익권을 제공하며, 후순위 수익권을 위탁자인 C에게 부여하는 내용이었다. C은 2019. 4. 9.까지 그 후순위 수익권을 보유하고 있었다.

감정인 T은 2019. 4. 9.을 기준으로 한 V 건물의 가액을 2,344,000,000원으로 평가한 후 V 건물에 관한 신탁비용 및 신탁보수 4,000,000원과 우선수익자들에 대한 채무액 1,400,000,000원을 제외한 C의 후순위 수익권 가치를 940,000,000원으로 평가하였다.

③ C은 H을 상대로 하여 이 사건 판결금 채권과 관련하여 채무불이행 책임을 묻는 소를 제기하였다(인천지방법원 부천지원 2022가합103231). 위 법원은 2024. 4. 5. ‘H은 C에게 328,588,097원 및 그 지연손해금을 지급하라’는 취지의 일부승소 판결을 선고하였다. 이는 C이 H에게 이 사건 판결금 채권 중 종합소득세 648,836,424원 부분에 대한 손해배상을 청구할 수 있음을 인정하고, H이 C에게 가지는 정산금 채권 320,248,327원의 상계항변이 받아들여진 결과였다. 위 판결은 양측이 항소하지 않아 그대로 확정되었다. 따라서 위 판결에서 인정된 C의 H에 대한 채권액 328,588,097원 역시 2019. 4. 9.경 발생할 장래채권의 금액으로 인정할 수 있다.

④ 이와 같이 C의 적극재산은 2019. 4. 9. 당시 이 사건 건물 및 V 건물에 대한 각 후순위 수익권의

합계 3,813,700,000원과 H에 대한 장래채권 328,588,097원, 별지 목록 기재 부동산이 있었다.
별지 목록 기재 부동산은 적어도 2017년 설정된 금융기관의 채권최고액인 600,000,000원 이상의
가치가 있었을 것으로 추인된다. 따라서 C의 적극재산은 당시 4,742,288,097원 이상이었다.

나) C의 2019. 4. 9. 당시 소극재산

① C이 2019. 4. 9. 당시 피고에게 147,000,000원의 대여금 채무를 부담하였고, 별지 목록 기재
부동산에 관한 임대차보증금 반환채무 913,500,000원(을 제44호증의 합계)1) 과 근저당권부 채무
500,000,000원을 부담하였음은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제13호증에 따라 인정할 수 있다.

② 이 사건 판결금 채권은 2019. 4. 9. 당시 아직 변제기가 도래하지 않았으므로 원금
721,151,504원의 범위에서 C의 채무가 인정된다.

③ C은 그 무렵 AE 본점에 49,087,000원, AF본점(서울)에 20,314,000원의 채무를 부담하고
있었다.

④ 따라서 C의 소극재산은 2019. 4. 9. 당시 2,351,052,504 원(= 147,000,000 원 +
913,500,000 원 + 500,000,000 원 + 721,151,504 원 + 49,087,000 원+ 20,314,000 원)이
된다.

다) 소결론

원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 C이 무자력 상태였다거나 이 사건
매매계약으로 인하여 C의 채권자들의 공동담보에 부족이 생기게 되었다고 볼 수 없다.

라. 소결론

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 사해행위에 따른 취소 및 가액배상 청구는 나머지 점에 관하여 더
나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김도요, 판사 채영림, 판사 정영태

별지

1) 을 제44호증의 합계는 908,500,000원으로 보이나, 피고가 자인하는 바에 따른다.