

문서번호	서울중앙지방법원-2023-가단-5037564		
결정유형	일부국폐	세목	국세징수
생산일자	2023. 10. 13.	귀속연도	2018
제목	주택임대차보호법상 대항력을 갖추고 임대차보증금을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인은 임대차보증금에 대하여 우선변제권을 가짐		
요지	사해행위의 취소 및 가액배상은 공동담보가액과 위 피보전채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 이루어져야 하므로, 이 사건 매매계약을 공동담보가액과 위 피보전채권액 중 적은 금액의 한도 내에서 취소하여야 함		
내용	판결 내용은 불임과 같습니다.		
관련법령			

사원 피변 판결 건고결선 고결  
서울중앙지방법원 2023가단5037564 사해행위취소  
대한민국 AAA  
2023.8.25. 2023.10.13.

주 문

- 피고와 BBB 사이에 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2018. 2. 14. 체결된 매매계약을 63,100,000원의 한도 내에서 취소한다.
  - 피고는 원고에게 63,100,000원 및 이에 대한 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다갚

는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 35%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

## 청 구 취 지

피고와 BBB 사이에 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2018. 2. 14. 체결된 매매계약을 97,100,000원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 97,100,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 BBB에 대한 조세채권자이고, 피고는 BBB의 처남이다.

나. 원고 산하 00세무서장, 00세무서장, 0000세무서장은 BBB와 BBB 운영의 법인에게 종합소득세, 법인세 등을 납부하도록 고지하였으나, 이를 체납하였다.

BBB가 원납세자 또는 제2차 납세의무자로서 이 사건 소제기일 당시 체납하고 있는 국세 내역은 아래 표1 기재와 같이 합계 000원이다.

다. BBB는 2018. 2. 14. 처남인 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 1억 8,000만 원에 매도(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)하고, 2018. 3. 21. 피고에게 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 매매계약일인 2018. 2. 14. 당시 BBB의 재산내역은 아래 표1 기재와 같다.

마. 이 사건 매매계약일인 2018. 2. 14. 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액 4,800만 원, 채무자 BBB, 근저당권자 0000중앙회(000시지부)로 정한 근저당권 (이하 ‘이 사건 1근저당권’이라 한다), 채권최고액 1억 2,000만 원, 채무자 CCC, 근저당권자 우리은행(000지점)으로 정한 근저당권(이하 ‘이 사건 2근저당권’이라 한다), 채권최고액 2억 4,000만 원, 채무자 BBB, 근저당권자 우리은행(0000지점)으로 정한 근저당권(이하 ‘이 사건 3근저당권’이라 한다)이 각 설정되어 있었는데, 피고에게 이 사건 부동산을 이전하기 전까지 BBB가 위 각 근저당권설정등기를 말소하기로 하였다.

그리하여 BBB는 이 사건 2, 3근저당권을 2018. 3. 13. 말소하였고, 이 사건 1근저당권에

대하여는 피담보채무를 2018. 3. 12.경 변제한 뒤 그 등기를 2018. 3. 27. 말소하였다. 피고는 위 각 근저당권이 전부 말소된 다음날인 2018. 3. 28. 자신의 0000 주식회사에 대한 채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 0000 주식회사 명의로 채권최고액을 7,200 만 원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 피보전채권의 성립

조세채무는 법률이 정하는 과세요건이 충족되는 때에 그 조세채무의 성립을 위한 과세관청이나 납세의무자의 특별한 행위가 필요 없이 당연히 성립될 뿐만 아니라 납세의무자가 과세요건 충족사실을 인식할 필요도 없다(대법원 1985. 1. 22. 선고 83누279 판결, 대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다84458 판결 참조). 그리고 부가가치세 및 소득세는 과세기간이 종료하는 때에 납세의무가 성립하고(국세기본법 제21조 제1항, 제2항 제4호), 부가가치세의 과세기간은 제1기는 1월 1일부터 6월 30일까지, 제2기는 7월 1일부터 12월 31일 까지이며(부가가치세법 제5조 제1항), 소득세의 과세기간은 1월 1일 부터 12월 31일까지이다(소득세법 제5조 제1항).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 [표1]의 순번 1내지 5 및 7번에 해당하는 2012년~2017년 귀속 종합소득세 채권, 순번 6번, 9내지 15, 23, 24, 27, 28번에 해당하는 부가가치세 채권 및 순번 16번에 해당하는 퇴직소득세 채권(이하 '이 사건 조세채권'이라 한다)은 이 사건 매매계약이 체결된 2018. 2. 14. 이전에 납세의무가 성립하였으므로, 이 사건 조세채권은 채권자취소권의 피보전그리고 국세징수법 제21조, 제22조가 규정하는 가산금은 국세가 납부기한까지 납부되지 않은 경우 미납분에 관한 지연이자의 의미로 부과되는 부대세의 일종으로서, 과세권자의 확정절차 없이 국세를 납부기한까지 납부하지 아니하면 국세징수법 제21조, 제22조의 규정에 의하여 당연히 발생하고 그 액수도 확정되는 것인바(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 참조), 위 가산금 채권 역시 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 성립되리라는 고도의 개연성이 있었으므로, 원고의 BBB에 대한 조세채권 중 앞서 본 바와 같은 가산금을 포함한 [표1]의 순번 1내지 7, 9내지 16, 23, 24, 27, 28번에 해당하는 합계 3,332,811,320원의 조세채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

그리고 국세징수법 제21조, 제22조가 규정하는 가산금은 국세가 납부기한까지 납부되지 않은 경우 미납분에 관한 지연이자의 의미로 부과되는 부대세의 일종으로서, 과세권자의 확정절차 없이 국세를 납부기한까지 납부하지 아니하면 국세징수법 제21조, 제22조의 규정에 의하여 당연히 발생하고 그 액수도 확정되는 것인바(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 참조), 위 가산금 채권 역시 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 성립되리라는 고도의 개연성이 있었으므로, 원고의 BBB에 대한 조세채권 중 앞서 본 바와 같은 가산금을 포함한 [표1]의 순번 1내지 7, 9내지 16, 23, 24, 27, 28번에 해당하는 합계

3,332,811,320원의 조세채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

#### 나. 사해행위 및 사해의사

위 인정사실 및 을 제2호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 BBB는 이미 채무초과 상태에 있었는데 BBB의 적극재산에서 차지하는 비중이 80%가 넘는 이 사건 아파트를 피고에게 매도함에 따라 BBB의 적극재산 가액은 1억 8,000만 원이 감소하여 BBB의 소극재산 가액이 잔여 적극재산의 가액을 현저히 초과하게 된 점, ② 이 사건 부동산에 대한 등기사항전부증명서에 의하면 피고는 BBB로부터 이 사건 부동산을 1억 8,000만 원에 매수한 것으로 보이는데(피고는 이 사건 부동산에 관한 매매계약서를 제출하지 않고 있다), 이 중 피고 측에서 실제로 BBB에게 지급한 것으로 확인되는 금액은 8,000만 원에 불과하고, 나머지 매매대금 1억 원은 피고가 BBB에게 지급하였는지를 확인할 수 있는 자료가 제출된 바 없는 점 등을 종합하면, BBB가 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하고 그 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 채무초과 상태가 심화된 것으로 이는 원고를 비롯한 일반채권자들의 공동담보의 부족을 초래하는 행위로 채권자취소권의 대상이 되는 사해행위에 해당한다 할 것이고, 이와 같은 BBB의 사해행위가 인정되는 이상 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

#### 다. 피고의 선의주장에 대한 판단

수익자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 사해행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

앞서 본 사정에 더하여 ① 피고는 BBB 운영의 회사에서 근무하다가 월급을 제대로 받지 못하여 퇴사하기도 하였으므로 BBB에게 조세 채권이 부과될 것임을 충분히 알았거나 알 수 있었던 사정이 있었던 점, ② 피고는 스스로 이 사건 매매계약 당시의 이 사건 부동산의 시가가 8,500만 원이라고 주장하면서도, 자신은 1억 8,000만원에 이를 매수하였다는 것으로, 통상적인 시가보다 고가에 매수하였다는 피고의 주장은 경험칙에 반하여 이를 믿기 어려운 점 및 그 밖에 피고와 BBB의 친족관계, 이 사건 부동산의 매수경위 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 사해의사 추정을 뒤집고 피고가 선의였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

#### 라. 원상회복의 방법과 사해행위 취소의 범위

##### 1) 관련 법리

사해행위 후 그 목적물에 관하여 제3자가 저당권이나 지상권 등의 권리를 취득한 경우에

는 수익자가 목적물을 저당권 등의 제한이 없는 상태로 회복하여 이전하여 줄 수 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 수익자를 상대로 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구할 수 있다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다57139 판결 등 참조).

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 하는 것으로, 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환 채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 참조).

사해행위를 취소하고 가액배상을 명하는 경우 그 취소 및 가액배상은 채권자의 피보전채권액, 목적물의 공동담보가액, 수익자가 취득한 이익 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 피보전채권액은 사해행위 당시를 기준으로 하되 이후 변론종결시까지 발생한 이자나 지연손해금도 포함되며, 목적물의 공동담보가액은 사실상 변론종결시를 기준으로 산정한다(대법원 1999. 9. 7. 선고 98다41490 판결, 대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다63912 판결 등 참조).

## 2) 원상회복의 방법

앞서 기초사실에서 본 바와 같이 피고는 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 농협은행 주식회사에 근저당권을 설정하여 주었는바, 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복은 원고가 구하는 바에 따라 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다.

## 3) 취소 및 가액배상의 범위

가) 피고는 이 사건 부동산에 임대차보증금을 1억 원으로 하는 임차인 DDD이 살고 있었고 피고가 이 사건 부동산을 매수하면서 위 임대차보증금 반환채무도 승계하였으므로 가액배상금 산정에 있어 위 임대차보증금 반환채무 1억 원이 공제되어야 한다고 주장한다.

을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 이전인 2014. 8. 13.부터 BBB와 DDD 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 1억원의 임대차계약이 존재하고 있었던 사실, DDD은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인인 사실, 그러나 DDD은 임대차계약서상의 확정일자를 이 사건 매매계약 체결 이후인 2018. 3. 8.에서야 받은 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 DDD은 이 사건 매매계약 당시 '주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인'에 해당한다고 볼 수 없다.

다만, 이 사건 매매계약 당시(2018. 2. 14.) 이 사건 부동산이 위치한 '서울특별시'의 보증금 1억 원 이하인 임차인은 구 주택임대차보호법 시행령(2018. 9. 18. 대통령령 제29162호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조 1호, 주택임대차보호법 제8조, 구 주택임대차보호법 시행령 제10조 제1항 제1호에 따라 임대차보증금 중 3,400만 원까지 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있고, 보증금 1억 원의 임차인으로서 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 DDD은 위 조항에 따라 임대차보증금 중 3,400만 원을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인에 해당하여 위 3,400만 원의 범위 내에서 임대차보증금에 대한 우선변제권을 가진다. 따라서 피고의 주장은 위 범위 내에서 이유 있다.

나) 갑 제13호증의 기재에 의하면, 이 사건 변론종결일과 가장 가까운 2022. 1. 1. 당시 이 사건 부동산의 가액은 97,100,000원인 사실을 인정할 수 있고, 위 가액은 이 사건 변론종결일 당시 가액과 같을 것으로 추인된다. 결국 이 사건 부동산의 시가 97,100,000원에서 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 설정되어 있던 소액임대차 최우선변제금 34,000,000원을 공제하면, 이 사건 부동산의 공동담보가액은 63,100,000원(= 97,100,000원 - 34,000,000원)이 된다.

#### 4) 소결

결국, 위 사해행위의 취소 및 가액배상은 위 공동담보가액과 위 피보전채권액 중 적은 금액인 63,100,000원의 한도 내에서 이루어져야 하므로, 이 사건 매매계약을 63,100,000원의 한도 내에서 취소하고, 피고는 원고에게 가액배상으로 63,100,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 마. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 원고가 국세징수법상 징수절차를 늦게 이행하여 이 사건 부동산에 대한 체납처분을 하지 못하고 뒤늦게 사해행위취소권을 행사하는 것은 권리남용에 해당된다고 주장하나, 이 사건 매매계약의 체결일(2018. 2. 14.)이 이 사건 조세채권에 해당하는 각 세금의 납부기한보다도 앞서는 이상 원고가 징수절차를 해태하였다고 볼 수 없다.

피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### 3. 결론

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