

춘천지방법원 속초지원 2023. 9. 19 선고 2022가단32684 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 한국자산관리공사

소송대리인 변호사 강신원

피 고 A

소송대리인 변호사 정방수

변 론 종 결 2023. 8. 22.

판 결 선 고 2023. 9. 19.

주 문

1. 피고와 B 사이에 강원 양양군 C 전 2003㎡에 관하여 2022. 5. 25. 체결된 매매계약을 취소한다.
2. 피고는 B에게 강원 양양군 C 전 2003㎡에 관하여 춘천지방법원 양양등기소 2022. 6. 16. 접수 제5481호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2015.경 춘천지방법원 속초지원에 B를 상대로 양수금 청구를 하였고, 위 법원은 2015. 12. 8. 'B는 원고에게 125,095,553원 및 그중 26,586,662원에 대하여 2015. 9. 7.부터 다 갚는 날까지 연 19%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결(위 법원 2015가단301337 판결)을 선고하였으며, 위 판결은 2015. 12. 29. 확정되었다.

나. 피고는 2019. 12. 26. D 주식회사(이하 'D'라 한다)에게 2억 5,000만 원을 대여하였고, B는 D의 피고에 대한 차용금상환채무를 연대보증하였다.

다. B는 2021. 4. 9.부터 2021. 6. 15.까지 여러 차례로 나누어 강원 양양군 C 전 2003㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지분 전부에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. B는 2022. 5. 25. 피고에게 이 사건 토지를 2,400만 원에 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하고, 2022. 6. 16. 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고는 2022. 5. 9.부터 2022. 6. 15.까지 B에게 2,400만 원을 모두 지급하였다.1) 마. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지가 B의 사실상 유일한 재산이었다.바. 감정평가사 E은 이 사건 토지의 2023. 4. 5.경 시가를 120,180,000원으로 약식 감정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸거나 타인에게 무상으로 이전하여 주는 행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 된다고 볼 것이므로 채무자의 사해의 의사는 추정된다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2000다41875 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 원고에게 양수금 채무를 부담하고 있던 채무자 B가 2022. 5. 25. 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 통하여 자신의 유일한 재산인 이 사건 토지를 피고에게 매각하였음을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 원고에 대한 사해행위가 된다고 할 것이다. 그러므로 피고와 B 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고는 B에게 이 사건 토지에 관하여 2022. 6. 16. 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 주장 및 판단

가. 주장

B는 원고에 대한 양수금 채무 자체를 인식하지 못하고 있었고, 2019.말경부터 2020.초경까지 주식회사 F 등에서 확인된 자신의 금융기관에 대한 채무를 변제하여 금융계좌를 개설하고 신용카드도 사용할 수 있어 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있다는 인식을 하지 못하였는바, B에게 사해의사가 인정되지 않는다. 한편 피고는 미국에서 거주하다가 B가 ‘급하게 병원비로 사용해야 한다’고 하며 이 사건 토지의 매수를 요청하여 이를 매수한 것으로 이 사건 매매계약이 사해행위임을 인식하지 못하였다.

나. 판단

1) B에게 사해의사가 인정되지 않는다는 주장에 대하여

을 제6, 8 내지 10호증의 각 기재, 증인 B의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, B가 2019. 12. 17. G자산관리회사에 (계좌번호 1 생략) 계좌의 대출금 채무 약 4,000만 원을 250만 원으로 조정해달라고 신청하고, 2019. 12. 20. G자산관리회사에 250만 원을 변제하여 같은 날 그에 관한 ‘채무완제확인서’를 수령한 사실, B가 2020. 2. 20. 주식회사 H에 857만 원 및 243만 원을 각 변제하고, 채권번호 I, J 및 K에 대한 채무가 종결되었다는 취지의 ‘채무변제확인서’를 수령한 사실, B는 2023. 1. 30. 주식회사 F로부터 ‘L조합 관리계좌번호 (계좌번호 2 생략) 및 (계좌번호 3 생략)에 대한 채무가 종결되었다’라는 취지의 ‘채무관계종결확인서’를 수령한 사실, B는 법정에서 ‘1998.경 IMF 당시 사업이 부도나는 바람에 신용불량자가 되었고 2019.경 신용을 회복하기 위하여 금융기관에 확인 후 채무를 변제하게 되었다’, ‘그리고 신용불량에서 풀려 은행계좌를 개설하거나 신용카드를 만들어 사용할 수 있었다’, ‘이 사건 매매계약 당시 원고에 대한 양수금 채무가 있는지 알지 못하였다’라고 증언한 사실 등은 인정할 수 있다.

그러나 갑 제6, 8호증의 각 기재, 증인 B의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① B는 2020. 1. 3. 원고에게 전화를 걸어 ‘채무조정을 위한 잔액증명서를 팩스로 보내달라’고 요청한 사실, ② B는 2020. 12. 29.과 2021. 1. 5.에는 원고를 방문하여 부채증명원을 발급받아 간 사실, ③ 원고가

2021. 12. 6. B에게 전화로 채무를 독촉하자 B가 ‘현재 납부 능력이 없다’고 답한 사실, ④ 원고로부터 위임을 받은 채권추심회사는 이 사건 매매계약 체결 직전인 2022. 5. 19. B에게 전화를 걸어 B의 재산인 이 사건 토지를 발견했음을 통보하였는데, 이에 대하여 B는 ‘채무조정 의사 없으니 알아서 하고, 이 사건 토지는 조카들에게 증여하려 한다’라는 취지로 답한 사실, ⑤ B는 이 사건 매매계약 체결 무렵 위 채권추심회사와의 몇 차례 전화통화를 통하여 이 사건 토지로 인하여 채무조정금액이 높게 산정되는 것에 불만을 표한 사실, ⑥ B는 2022. 7. 8. 춘천지방법원 속초지원 2022카불10133 채무불이행자명부등재 사건에 ‘2022. 5. 18.부터 원고로부터 위임받은 신용정보회사라면서 전화가 와서 채무가 있다고 하였고, 부동산이 있는 게 나타나자 원금의 2배인 5,000만 원을 갚으라 하였다’라는 취지의 사유서를 제출한 사실 등을 인정할 수 있고(이에 반하는 ‘이 사건 매매계약 당시 원고에 대한 양수금 채무를 인식하지 못하였다’라는 취지의 증인 B 증언은 믿지 아니한다), B의 원고에 대한 양수금 채무와 피고에 대한 연대보증 채무의 합계액이 B가 이 사건 토지의 가치로 인식하고 있다고 볼 수 있는 이 사건 매매계약의 매매대금 2,400만 원을 훨씬 초과함은 앞서 본 바와 같은바, 이를 종합하면 이 사건 매매계약 당시 B에게 사해의사 있었음이 인정되고, 앞서 인정한 사실이나 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 뒤집기에 부족하다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 피고의 선의 항변에 대하여

앞서 든 증거, 을 제3호증의 기재, 증인 B의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정이 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당함을 인식하지 못하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 피고와 B는 이 사건 매매계약 전부터 알고 있었고, B는 피고에 대하여 2억 5,000만 원의 채무를 부담하고 있었다.

② 피고의 B에 대한 채권액은 2억 5,000만 원으로 상당한 금액임에도 피고는 이와 관련하여 별다른 물적 담보를 설정하지 아니하였다. 한편 B와 피고 모두 2020. 1. 2. D의 사내이사로 취임하였는데, 그 경위와 관련하여 B는 법정에서 ‘피고가, 빌려준 돈은 내(B)가 책임져야 한다면서 사내이사 취임을

요구하였다'라는 취지로 증언하였는바, 이러한 사정을 종합하면 피고가 B에게 채무를 변제할 만한 별다른 재산이 없음을 인식하고 있었을 가능성이 커 보인다.

③ 약식감정이기는 하나 이 사건 토지 시가가 약 1억 2,000만 원으로 평가되기도 한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 토지의 매매대금이 상당히 저렴하게 산정된 것으로 보인다.

이에 대하여 증인 B는 '이 사건 매매계약의 매매대금 2,400만 원은, 토지 면적에 공시지가를 곱하여 산정한 것이고, 암이 재발하여 치료비 때문에 급하게 처분하느라 위와 같이 매매대금을 정한 것이다'라는 취지로 증언하였는데, 통상 공시지가는 시가보다 낮게 평가되므로 공시지가에 기초하여 토지 매매대금을 산정하는 것은 이례적인 점, 앞서 본 것처럼 B가 이 사건 매매계약 직전인 2022. 5. 19. 원고 측과 통화하면서 '이 사건 토지는 조카들에게 증여할 것이다'라고 말한 점 등에 비추어 보면 증인 B가 드는 이유를 수궁하기는 어렵다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 배다현

1) 피고는 이 사건 매매계약일이 B가 피고에게 매매대금을 지급하기 시작한 2022. 5. 9.이라는 취지로 주장하나, 매매계약서(을 제11호증의 1) 및 부동산등기사항전부증명서(갑 제1호증)에 기재된 바에 따라 2022. 5. 25.을 매매계약일로 인정하고, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.