

대법원 2024. 12. 12 선고 2024다239401 판결 [사해행위취소]

## 재판경과

대법원 2024. 12. 12 선고 2024다239401 판결

의정부지방법원 2024. 4. 18 선고 2023나203680 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 2. 2 선고 2022가단79097 판결

## 전문

원고, 피상고인 주식회사 A

피고, 상고인 B

소송대리인 변호사 이경중

원심판결 의정부지방법원 2024. 4. 18. 선고 2023나203680 판결

판결선고 2024. 12. 12.

## 주문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 사안의 개요 및 원심의 판단

가. 원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) C은 E과 함께 고양시 일산동구 H 대지 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 1/2 지분씩 공동소유하면서, 2010. 5. 18. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 240,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 주식회사 F의 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하였고, E과 함께 이 사건 부동산 중 원심이 인용한 제1심판결 별지 임대차 내역표 '호수'란 기재 각 부분을 '임차인'란 기재 각 임차인에게 임대하였다.

2) C은 2017. 6. 1. 자녀인 피고에게 이 사건 부동산 중 C 소유 1/2 지분을 부담부 증여하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 증여'라 한다), 2017. 6. 9. 피고에게 위 지분에 관한 지분이전등기를 마쳐주었는데, 이 사건 증여 당시 이 사건 부동산 중 1/2지분의 가액은 458,888,520원, 이 사건 근저당권의 피담보채무는 149,965,331원, 이 사건 부동산에 관한 임차보증금 반환채무 합계액은 420,000,000원이었다.

3) 이후 피고는 이 사건 근저당권의 피담보채무를 전액 변제하고, 2017. 8. 28. 근저당권설정등기를 말소하였다.

나. 원고는 C이 피고에게 이 사건 증여를 한 것이 일반채권자들의 공동담보를 감소시키는 행위에 해당한다는 이유로 사해행위취소 및 원상회복을 구하였다.

다. 원심은, 이 사건 증여는 C의 책임재산을 감소시킨 사해행위에 해당한다고 하면서 이 사건 증여

당시 이 사건 부동산 중 C 지분의 가액 458,888,520원에서 이 사건 근저당권의 피담보채무 전액인 149,965,331원 및 임차보증금 반환채무 합계액의 1/2인 210,000,000원을 공제하여 공동담보가액(책임재산)을 산정하였다.

## 2. 대법원의 판단

원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 사해행위를 이유로 채권자취소권을 행사하는 경우 행위를 하지 않았다면 있었을 책임재산을 회복하도록 하여야 하고, 그보다 더 많은 책임재산을 회복하는 결과를 초래하는 것은 허용되지 않는다. 따라서 일반채권자들의 공동담보에 제공되지 않은 책임재산은 취소의 범위에서 제외되어야 한다.

건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 그 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다. 임차인이 공유자 전원으로부터 주택을 임차하고 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 주택의 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결, 대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 등 참조).

나. 앞서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, C의 책임재산은 이 사건 부동산 중 C 지분의 가액에서 주택임대차보호법에 따른 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제하여 산정하여야 한다. 그럼에도 원심은 C의 책임재산을 산정함에 있어 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 액수를 확정하지 아니하고 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 부동산에 관한 임차보증금 반환채무 합계액 중 C의 지분 상당액을 공제하여야 한다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는

사해행위에서 책임재산 산정에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있고, 이를 지적하는 상고이유는 이유 있다.

### 3. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채, 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노태악 대법관 서경환 주심 대법관 신숙희 대법관 노경필