

부산고등법원 2024. 10. 24 선고 2023나56678 판결 [사해행위취소]

재판경과

대법원 2025. 4. 15 선고 2024다312566 판결

부산고등법원 2024. 10. 24 선고 2023나56678 판결

부산지방법원 2023. 9. 14 선고 2021가합49532 판결

전문

원고, 항소인 겸 피항소인국민건강보험공단

소송대리인 변호사 소병훈

피고, 피항소인 겸 항소인A

소송대리인 법무법인 해인

담당변호사 고영태

변론 종결2024. 9. 12.

판결 선고2024. 10. 24.

제1심판결부산지방법원 2023. 9. 14. 선고 2021가합49532 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 B 사이에 2020. 2. 25. 체결된 별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 2분의 1 지분에 관한

2019. 7. 23. 자 매매계약에 대한 합의해제를 770,443,045원의 범위에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 770,443,045원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 40%는 원고가 부담하고, 나머지 60%는 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 B 사이에 2020. 2. 25. 체결된 별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 1/2지분에 관한 2019. 7. 23. 자 매매계약에 대한 합의해제를 1,083,702,685원의 범위에서 취소한다. 피고는 원고에게 1,083,702,685원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결을 청구취지와 같이 변경한다.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

원고는 국민건강보험법에 따라 설립되어 건강보험료의 부과 및 징수, 보험급여와 요양급여비용의 지급, 부당지급 보험급여와 요양급여비용의 환수 등 업무를 수행하는 공법인이다.

B은 2009. 1. 23.경부터 2020. 3. 13.경까지 약사의 명의를 빌려 별지 부동산의 표시 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 1층에서 'C약국'이라는 약국을 개설·운영한 사람이고, 피고는 B의 형이다.

나. B의 범죄행위

1) B은 약사 또는 한약사가 아님에도, 2009. 1. 23.부터 2013. 6. 30.까지 약사 망 D의 명의를, 2013. 7. 1.부터 2020. 3. 13.까지 약사 E의 명의를 각각 빌려 C약국을 개설·운영하면서 위 C약국이 정당하게 개설된 약국인 것처럼 원고를 기망하여 원고로부터 보험급여 등을 편취하였다.

2) 부산지방법검찰청 소속 검사는 2020. 4. 29. 부산지방법원 2020고합166호로 B의 위 1)항 기재 행위에 대하여 약사법위반 및 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)의 공소사실로 기소하였고, 위 법원은 2020. 8. 14. 위 공소사실을 전부 유죄로 인정하여 B에게 징역 3년의 판결을 선고하였다.

3) 위 판결에 대하여 B만 양형부당을 이유로 이 법원 2020노466호로 항소하였다. 이 법원은 2020. 12. 16. 제1심판결 후 아래와 같은 양형조건의 변경이 있다는 이유 등을 들어 위 판결을 파기하고, B에게 징역 3년에 집행유예 5년의 판결을 선고하였다. 위 판결은 상고 없이 그대로 확정되었다.

- B이 항소심 계속 중 피해자인 국민건강보험공단(이 사건의 원고)과 제1심에서 변제공탁한 6억 외에 추가로 3억 원과 일정기간 매달 100만 원씩 지급하기로 약정한 다음, 위 3억 원과 2020년 11월 분할지급금액 100만 원을 지급하였다. 이에 국민건강보험공단(이 사건의 원고)이 B 소유의 부동산에 대한 체납처분절차를 유보하기로 하였다.

다. 원고의 B에 대한 요양급여비용 등 환수처분

1) 원고는 2020. 5. 19. B에게, B이 2013. 7. 1.부터 2020. 3. 13.까지 약사 E의 명의를 빌려 C약국을 운영하면서 원고로부터 요양급여비용 등을 부당하게 지급받은 것에 대하여 12,409,106,690원의 환수처분을, 2020. 6. 1. B에게 B이 2009. 1. 23.부터 2013. 6. 30.까지 약사 망 D의 명의를 빌려 C약국을 운영하면서 원고로부터 요양급여비용 등을 부당하게 지급받은

것에 대하여 260,518,140원의 환수처분을 각각 하였다.

2) B은 2021. 9. 23. 현재 15,541,895,648원[최종결정금액(원금) 15,574,691,078원 + 연체금 1,126,196,279원 - 납부액 1,158,991,709원]의 환수금액 및 연체금액을 원고에게 체납 중이다(이하 원고의 위 환수금액 및 연체금액 채권을 통틀어 '이 사건 환수채권'이라고 한다).

라. B과 피고 사이의 이 사건 건물 등 소유관계 및 이 사건 합의해제

1) 피고와 B은 2007. 9. 20. 부산 사상구 F 대 600.3m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 각 2분의 1 지분에 관한 소유권을 취득하였다. 이후 이 사건 토지에 이 사건 건물이 신축되었고, 2009. 1. 14. 위 건물에 관하여 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2) 2019. 7. 23. 이 사건 건물 중 1/2지분(이하 'B 소유지분'이라 한다)에 관하여 등기원인 "2019년 7월 23.일 매매"(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 거래가액 10억 원으로 하는 B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) 피고와 B이 위 매매계약을 체결하면서 작성한 것으로 보이는 매매계약서(을1, 이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)에 매매대금 지급에 관하여 아래와 같이 되어 있고, 특약사항으로 "부동산 관련 대출금과 임대보증금 지분 승계"라고 기재되어 있다.

DOCUMENT: 이 사건 매매계약서 중 매매대금 지급에 관한 부분(이미지 생략)

4) 2020. 2. 25. B 소유지분에 관하여 등기원인을 "2020년 2월 25.일 합의해제"(이하 '이 사건 합의해제'라 한다)로 하여 소유권이전등기의 말소등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 토지 및 건물의 가액

1) 이 사건 합의해제 무렵 이 사건 토지의 개별공시지가는 2,595,697,200원이고, 이 사건 건물의 시가표준액은 2,996,375,525원이다.

2) 2024. 4. 3. 기준 이 사건 토지의 시가는 6,183,090,000원이고, 이 사건 건물의 시가는 3,254,344,940원이다. 위 각 시가는 이 사건 변론종결일인 2024. 9. 12.에도 같을 것으로 추인된다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑1~4, 6, 7, 10, 을1(가지번호 있는 서증은 가지번호 포함), 이 법원의 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 사해행위취소권의 발생

가. 청구원인에 대한 판단

1) 피보전채권의 존재 원고가 B에 대하여 이 사건 환수채권을 가지고 있는 사실은 기초사실에서 본 바와 같고, 위 환수채권 중 이 사건 합의해제 후인 2020. 2. 26.부터 같은 해 3. 13.까지 사이에 생긴 요양급여지급사유에 기하여 지급된 요양급여 부분을 제외한 나머지 채권은 사해행위취소권의 피보전채권이 된다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

2) B의 무자력 기초사실에서 든 증거에 의하면, 이 사건 합의해제 당시 B의 소극재산이 적극재산을 훨씬 초과하여 B이 채무초과상태에 있었던 사실을 인정할 수 있고, 달리 반증 없다.

3) B의 사해행위 및 사해의사 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 참조).

이미 채무초과상태에 있는 B이 이 사건 합의해제를 원인으로 사실상 유일한 재산인 B 소유지분에 관하여 소유권이전등기의 말소등기를 하여 피고 앞으로 소유권이 복귀되게 한 것은 특별한 사정이 없는 한 B의 일반채권자를 해하는 사해행위가 되고, 이 사건 합의해제가 사해행위에 해당하는 이상 채무자인 B의 사해의사와 수익자인 피고의 악의는 추정된다.

4) 소결론 이 사건 합의해제는 원고를 포함한 B의 일반채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 그에 따른 원상회복의무를 부담한다.

나. 피고의 주장 및 이에 대한 판단

1) 이 사건 합의해제가 사해행위가 아니라는 주장에 대하여 가) 주장의 요지

B은 피고에게 이 사건 매매계약상의 매매대금 10억 원을 지급하지 않았고, 이 사건 합의해제는 B의 채무불이행(매매대금 미지급)을 해결하기 위한 방편으로 해제권의 행사 대신 이루어진 것이어서, 사해행위에 해당하지 않는다.

나) 판단

(1) 계약이 적법하게 해제되면 그 계약의 이행으로 변동이 되었던 물권은 당연히 계약이 없었던

상태로 복귀하는 것이므로, 매수인이 매매에 의한 채무를 이행하지 아니하여 매매계약이 적법하게 해제된 것이라면, 매도인으로부터 매수인에게 넘어갔던 소유권은 당연히 복귀하여 매도인이 그 소유자가 되는 것이고, 따라서 부동산의 매수인이 매매계약 해제로 인한 원상회복의무의 이행으로서 자신의 명의로 경료된 소유권이전등기를 말소하거나 진정 명의 회복을 위하여 매도인 앞으로 부동산의 소유권이전등기를 경료하는 행위는 기존채무의 이행으로서 사해행위를 구성하지 아니한다고 봄이 타당하다(대법원 2009. 11. 12. 선고 2009다57675 판결 참조). 이러한 법리는 매매계약을 합의해제한 경우에도 그것이 채무불이행을 해결하기 위한 방편으로 이루어진 경우에는 마찬가지라고 할 것이나, 합의해제가 채무불이행 해결의 방편으로 이루어진 것이라는 점은 수익자가 주장·증명하여야 한다.

(2) 먼저 B과 피고 사이에 B이 피고에게 매매대금으로 10억 원을 지급하기로 하는 약정이 있었는지에 관하여 본다.

B 소유지분에 관한 소유권이전등기의 등기원인이 "2019년 7월 23.일 매매", 즉 이 사건 매매계약으로 되어 있고, 이 사건 매매계약서에 매매대금으로 10억 원이 기재되어 있음은 기초사실에서 본 바와 같다.

그러나 갑1, 2, 6, 11, 12와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래의 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고 제출의 증거만으로는 B과 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매대금 10억 원을 실제로 수수하기로 약정하였다고 보기에 부족하고, 오히려 B이 이 사건 건물 관련 대출금과 임대차보증금(전세금 포함)의 각 절반을 책임지기로 하면서 B 소유지분을 이전받았음이 인정될 뿐이다.

① 당초 이 사건 토지에는 2층짜리 건물(대피소 및 근린생활시설)이 있었는데, 피고와 B은 위 건물을 허물고 이 사건 건물을 신축하기 위하여 위 토지와 위 건물을 매수하였다. 피고와 B은 위 토지와 건물 중 각 1/2지분에 관하여 각각 소유권이전등기를 마쳤다.

② 이 사건 건물의 신축자금은 대부분 이 사건 토지를 담보로 한 대출금과 신축될 이 사건 건물을 임차하거나 이 건물에 전세권을 설정할 사람으로부터 받은 임대차보증금이나 전세금이었다. 즉 신축자금 대부분이 피고의 고유재산이 아니다.

③ B은 이 사건 건물이 신축될 무렵인 2008. 9. 1.부터 이 사건 합의해제 얼마 후인 2020. 3.

16.까지 피고와 함께 공동임대사업자로 사업자등록이 되어 있었고, 공동임대사업의 목적물은 이 사건 건물이었다.

④ 피고는, B이 이 사건 건물 관련 대출금과 임대차보증금(전세금 포함)의 절반을 부담하는 것에 더하여 매매대금으로 10억 원을 지급하여야 한다고 주장하나, 등기부에 거래가액이 10억 원으로 등기되어 있는 점에다가 아래 ⑤항의 사정까지 보태어 보면, 위 주장은 받아들일 수 없다.

⑤ 이 사건 건물 관련 임대차보증금과 전세금 합계 19억 5,000만 원(그중 우선변제권 있는 임대차보증금이 3,000만 원)의 절반에다가 이 사건 건물 관련 대출금의 절반(4억 5,189만 원 남짓)을 더하면 14억 2,689만 원 남짓이 되는바, 2024. 4. 3. 기준 이 사건 건물의 시가 32억 5,434만 원 상당의 절반에 가깝다.

⑥ 이 사건 매매계약서의 계약금란과 중도금란은 모두 빈칸으로 되어 있고, 잔금란에는 잔금 10억 원이 계약당일 지급되었다고 기재되어 있다(잔금 관련 기재 부분에는 피고의 도장까지 날인되어 있다).

⑦ B은 원고의 환수처분이 있을 것을 예상하고, 2020. 3. 17. 이 사건 토지 중 1/4지분을 처인 G 앞으로 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다¹⁾. 같은 시기에 이루어진 이 사건 합의해제 역시 원고의 환수처분에 대비한 것으로 보인다.

(3) 설령 B이 이 사건 건물 관련 대출금과 임대차보증금(전세금 포함)의 절반을 부담하는 외에 피고에게 매매대금으로 10억 원을 더 지급하기로 약정하였다 하더라도, 앞에서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 아래의 사실 및 사정에 비추어 보면, B의 위 10억 원의 매매대금지급의무도 정상적으로 이행되었다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 매매계약상 B의 대금지급의무와 피고의 소유권이전 의무는 동시이행관계에 있다. 그런데 계약 당일 B 소유지분에 관하여 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌으므로, 반대의무인 대금지급의무도 정상적으로 이행되었다고 보는 것이 합리적이다.

피고는 동생인 B을 믿고 소유권이전 의무를 먼저 이행하였다고 주장하나, 피고와 B이 형제관계에 있다는 이유만으로 10억 원에 달하는 대금의 지급 없이 소유권이전등기가 먼저 이행되었다고 쉽사리

단정할 수 없다.

② 피고는 B에게 매매대금 10억 원의 지급을 여러 차례 독촉하였다고 주장하나, 이를 알 수 있는 객관적인 자료가 전혀 없다.

③ B에 대한 수사기관 작성의 각 피의자신문조서(을8의 3, 5)에 의하면 B이 수사기관에서 피고의 주장과 부합하는 취지로 진술한 점은 인정되나, 앞에서 본 사실과 사정들에 비추어 위 진술은 신빙성이 없다.

2) 피고가 선의의 수익자라는 주장에 대하여 사해행위취소소송에서 채무자가 악의라는 점에 대하여는 취소를 주장하는 채권자에게 증명책임이 있으나, 수익자 또는 전득자가 악의라는 점에 관하여는 증명책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 참조).

피고 제출의 증거들만으로는 피고에 대한 악의추정을 뒤집고 이 사건 합의해제 당시 피고가 선의의 수익자이었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 원상회복으로서의 가액배상 및 그 금액

가. 원상회복의 방법

1) 채권자의 사해행위취소 및 원상회복청구가 인정되면, 수익자는 원상회복으로서 사해행위의 목적물을 채무자에게 반환할 의무를 진다. 만일 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당을 배상하여야 한다(대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다265815 판결 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 합의해제는 원고를 포함한 B의 일반채권자의 공동담보를 감소시키는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 원상회복의무를 부담한다.

3) 갑6에 의하면 이 사건 합의해제 이후 이 사건 건물에 관하여 H, I 명의의 각 전세권설정등기가 마쳐진 사실이 인정되는바, B 소유지분을 원물로 반환하는 것이 현저히 곤란하므로, 원상회복의 방법은 가액배상이 되어야 한다.

나. 가액배상의 범위

1) 관련 법리 가) 채권자취소권의 행사에 따른 가액배상은 사해행위 당시 채무자의 일반채권자들의

공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 부동산 가액 전부의 배상을 명하는 것으로, 저당권이 설정된 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우 부동산의 가액에서 그 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 사해행위가 성립하므로, 사실심 변론종결 시 기준의 부동산 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 가액의 배상을 구할 수 있다(대법원 2023. 6. 29. 선고 2022다244928 판결 참조). 이때 수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 그 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 부담하는 피담보채권액은 특별한 사정이 없는 한 민법 제368조의 규정 취지에 비추어 공동저당권의 목적으로 된 각 부동산의 가액에 비례하여 공동저당권의 피담보채권액을 안분한 금액이라고 보아야 한다. 그러나 그 수 개의 부동산 중 일부는 채무자의 소유이고 다른 일부는 물상보증인의 소유인 경우에는, 물상보증인이 민법 제481조, 제482조의 규정에 따른 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, 그 물상보증인이 채무자에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 없는 한 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 위와 같은 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지라고 봄이 상당하다. 이러한 법리는 하나의 공유부동산 중 일부 지분이 채무자의 소유이고, 다른 일부 지분이 물상보증인의 소유인 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2013. 7. 18. 선고 2012다5643 전원합의체 판결 참조).

나) 한편 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 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다. 임차인이 공유자 전원으로부터 상가건물을 임차하고 상가건물 임대차보호법 3조 1항에서 정한 대항요건을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 경우에, 상가건물의 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 참조).

2) 인정사실 아래의 사실들은 갑6, 7, 을4~6, 제1심법원 및 이 법원의 각 금융거래정보제출명령에

대한 회신, 당심 감정인 Q에 대한 감정촉탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다[피고는 아래의 이 사건 전세권들과 이 사건 임차권 외에도 이 사건 건물 일부를 임차한 임차인들이 있다고 주장하나(2022. 3. 2. 자 준비서면 2쪽 이하), 이 임차인들이 임대차계약증서상의 확정일자를 받아 우선변제권까지 취득하였음을 인정할 증거가 없으므로, 가액배상금 산정에 고려하지 않는다].

가) 당심 변론종결 무렵 이 사건 토지의 시가는 6,183,090,000원이고, 이 사건 건물의 시가는 3,254,344,940원이다.

나) 이 사건 매매계약 체결 전부터 이 사건 토지와 건물에 관하여 채무자가 피고, 근저당권자가 주식회사 J인 세 건의 공동근저당권(이하 '이 사건 공동근저당권'이라 한다)이 설정되어 있고, 현재 그 피담보채권액은 합계 17억 5,000만 원이다.

다) 이 사건 매매계약 체결 전부터 이 사건 건물 3층에 K의, 6층에 L의, 7층에 M의, 8층에 N의, 물권인 각 전세권(통틀어 '이 사건 전세권들'이라 한다)이 각각 설정되어 있고, 그 전세금들은 합계 10억 5,000만 원이다.

라) O는 2019. 9. 30. 피고 및 B으로부터 이 사건 건물 1층 일부를 임대차보증금 3,000만 원에 임차하면서 임대차계약증서에 확정일자를 받고, 2019. 10. 1. 사업자등록을 마쳤다(이하 O의 임차권을 '이 사건 임차권'이라 한다).

3) 판단 가) 이 사건 공동근저당권의 피담보채무액 공제

원고는, 이 사건 공동근저당권의 채무자는 피고이고, B은 물상보증인에 불과하기 때문에 이 사건 공동근저당권의 피담보채권액 중 B 소유지분이 부담하여야 하는 부분은 없다고 주장한다.

그러나 기초사실에서 본 바와 같이 B은 피고와 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 건물 관련 대출금채무를 지분비율에 따라 승계하기로 약정하였으므로, B이 물상보증인이라 하더라도 위 대출금채무 중 B 소유지분에 해당하는 1/2에 대하여는 이 사건 공동근저당권의 채무자인 피고에게 구상권을 행사할 수 없게 된다.

따라서 B 소유지분 가액에서 공제하여야 하는 피담보채권액은 대출금 합계 17억 5,000만 원을 이 사건 토지와 건물의 시가에 비례하여 안분한 다음, 이 사건 건물이 부담하는 피담보채권액 중 B

소유지분이 차지하는 비율에 따라 산정한 금액이 된다.

나) 이 사건 전세권들의 각 전세금 공제

이 사건 매매계약 체결 전부터 이 사건 건물 일부씩에 물권인 이 사건 전세권들이 설정되어 있었고, 그 전세금들이 합계 10억 5,000만 원임은 위에서 본 바와 같다. 위 10억 5,000만 원에서 이 사건 건물 중 B 소유지분이 차지하는 비율에 해당하는 금액만큼은 B에 대한 일반채권자의 공동담보가 아니므로 그 금액도 B 소유지분 가액에서 공제되어야 한다[B과 피고 사이에 B이 이 사건 건물 관련 대출금과 임대차보증금(전세금 포함)의 각 절반을 책임지기로 하면서 B 소유지분을 이전받기로 하는 약정이 있었음은 앞에서 본 바와 같다].

B이 이 사건 건물에 이 사건 전세권들이 설정된 후에 B 소유지분을 양수하였다 하더라도 피고와 공동으로 전세권설정계약의 당사자가 되는 것이 아니고, 전세권자들이 B 소유지분으로부터 자신들의 전세금을 만족 받더라도 B이 피고에게 B 소유지분을 초과하여 반환한 부분에 대하여 구상권을 행사할 수 있으므로, B 소유지분의 가액에서 위 전세금 전액을 공제할 것은 아니다(이 점에서 앞서 본 대법원 2017다205073 판결의 사안이나 아래에서 보는 이 사건 임차권과는 차이가 있다).

다) 이 사건 임차권의 임대차보증금 공제

B이 피고와 공동으로 2019. 9. 30. O에게 이 사건 건물 1층 일부를 임대차보증금 3,000만 원에 임대하였고, O가 임대차보증금반환채권에 관하여 우선변제권을 취득하였음은 위에서 본 바와 같으므로, B 소유지분 중 3,000만 원은 B에 대한 일반채권자의 공동담보가 아니므로, B 소유지분의 가액에서 공제되어야 한다.

라) 가액배상금의 구체적 계산

○ 이 사건 건물 중 B 소유지분의 가액(A)

1,627,172,470원(이 사건 건물 시가 3,254,344,940원 × B 소유지분 ½)

○ 이 사건 건물 중 B 소유지분이 부담하는 이 사건 공동근저당권의 피담보채권액(B)

301,729,425원[피담보채권액 17억 5,000만 원 × 이 사건 토지와 건물 전체 시가 중 이 사건 건물의 시가 3,254,344,940원 / (6,183,090,000원 + 3,254,344,940원) × B 소유지분 1/2]

○ 이 사건 건물 중 B 소유지분이 부담하는 이 사건 전세권들의 전세금(C)

525,000,000원(전세금들 합계 10억 5,000만 원 × B 소유지분 1/2)

○ 이 사건 건물 중 B 소유지분이 부담하는 이 사건 임차권의 임대차보증금(D)

3,000만 원

○ B 소유지분 중 일반채권자의 공동담보에 제공된 금액(A-B-C-D)

770,443,045원

다. 소결론

이 사건 합의해제는 사해행위에 해당하므로 770,443,045원의 범위에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 가액배상금으로 770,443,045원과 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사박운삼

판사배동한

판사추경준

별지

1) 원고는 G을 상대로 부산지방법원 서부지원 2021가합101500호로 사해행위취소의 소를 제기하여 1심에서 승소하였고, 항소심(이 법원 2022나51423)에서 G이 원고에게 가액배상금 4억 원을 지급하는 것으로 화해권고결정이 확정되었다.