

대구지방법원 2024. 11. 27 선고 2023가단104178 판결 [사해행위취소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 황현호

피고B

소송대리인 법무법인 어울림

담당변호사 엄요한

변론 종결2024. 10. 30.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 2021. 10. 12. 별지 목록 기재 부동산 중 3/5 지분에 관하여 체결된 매매계약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산 중 3/5 지분에 관하여 대구지방법원 등기국 2021. 10. 12. 접수 제140955호로 마쳐진 소유권이전등기청구권 가등기와 같은 등기소 2021. 11. 10. 접수 제154302호로 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 5. 27.경 C과 대구 중구 D 지상 건물에 관한 인테리어공사 도급계약을 체결하고, 2021. 9. 10.경까지 피고에게 공사대금으로 합계 412,830,000원을 지급하였는데, C이 그 무렵 공사를 중단하였다. 원고는 C에 대하여 공사대금 반환을 구하는 소를 제기하여 2022. 11. 14. 412,830,000원과 이에 대한 지연손해금 등의 지급을 명하는 판결을 선고받아 그 판결이 그 무렵 확정되었다.

나. C과 피고는 2021. 3. 18. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')을 공동으로 매수하고, 2021. 4. 27. C 3/5 지분, 피고 2/5 지분에 관하여 이전등기를 마쳤다. 당시 이 사건 부동산에는 기간 2020. 8. 5.부터 2022. 8. 4.까지, 임대차보증금 4억 2,000만 원으로 하는 임차인 E의 우선변제권 있는 확정일자부 임차권이 존재하였다.

다. 피고는 이 사건 부동산의 C 지분인 3/5 지분에 관하여, 2021. 10. 12. 매매예약을 원인으로 하는 가등기를, 2021. 11. 10. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 각 마쳤다.

라. 위 매매계약 당시 C은 이 사건 부동산 지분 외에 다른 부동산을 소유하지 않았다.

마. 이 사건 부동산의 2021. 10. 12. 기준 가액은 747,000,000원이고, 이 사건 변론종결일에 가까운 2024. 9. 30. 기준 가액은 481,000,000원이다.

바. 피고는 2022. 8.경 E에게 임대차보증금 420,000,000원을 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제11, 을 제22, 23호증의 각 기재, 감정 촉탁 회신, 변론 전체의 취지

2. 사해행위 성립 여부

사해행위란 일반 채권자의 공동담보가 되는 책임재산이 채무초과상태로 되거나 이미 채무초과상태에 있는 것을 더 심화시키는 것을 말하고, 따라서 채무자가 처분한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반 채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이고, 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 처분은 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결 등 참조).

사해성의 판단은 처분행위 시를 기준으로 하나, 처분행위 시 채권자를 해하는 행위라고 하더라도 사실심 변론종결 시 채권자를 해하지 아니하게 된 때에는 채권자취소권에 의한 책임재산 보전의 필요성이 없으므로 채권자취소권은 소멸한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다631020 판결 참조).

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 그 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당된다고 보아야 하므로(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 참조) 공유자 전원으로부터 주택을 임차하고 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추어 임차보증금에 관하여 우선변제를 받을 수 있는 권리를 가진 임차인이 있는 주택의 공유자 중 1인인 채무자가 자신의 지분을 처분한 경우 그 지분 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금반환채권 전액을 공제한 나머지 부분만이다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결 등 참조).

이 사건에서 피고와 C의 부동산 매매계약 체결 무렵의 공동담보 가액은 이 사건 부동산 중 C의 지분 가액에서 우선변제권 있는 임대차보증금을 공제한

28,000,000원(=448,000,000원-420,000,000원)이고, C의 유일한 부동산인 이 사건 부동산 지분에 관한 매매계약으로 인하여 공동담보에 부족이 발생하였으므로, 28,000,000원의 범위에서 사해행위가 성립하였다.

그러나 이 사건 변론종결일에 가까운 2021. 9. 30. 무렵 이 사건 부동산 중 C 지분인 3/5 지분 가액(289,000,000원)이 사해행위 당시 존재하던 임차권의 보증금반환채무(420,000,000원)에 미치지 못한다. 결국 이 사건 부동산 중 C 지분은 채권자들의 공동담보로서 기능하지 못하는 상태가 되었고, 위 임차보증금반환채무가 변제로 소멸하였다고 하더라도 그것이 C의 출재에 의한 것이 아니라 사해행위 후 수익자인 피고의 출재에 의한 것인 이상 달리 볼 수 없다.

따라서 채권자취소에 의한 책임재산 보전의 필요성이 없어 채권자취소권이 소멸하였다.

3. 결론

원고의 사해행위 취소 및 원상회복청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

판사김진희

별지