

서울북부지방법원 2021. 3. 30 선고 2020가단1759 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B, C

피 고 D

소송대리인 법무법인 한일

담당변호사 조준상

변론 종결 2021. 3. 9.

판결 선고 2021. 3. 30.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고와 소외 E 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 2분의 1 지분에 관하여 2019. 8. 14. 체결한 매매계약을 취소한다. 피고는 소외 E에게 위 부동산 지분에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2019. 8. 16. 접수 제71369호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 부부이던 E과 피고는 2019. 8. 8. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2016. 5. 23. 매매를 원인으로 2분의 1 지분씩 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 이 사건 부동산 전부에 관하여 F 주식회사에 채무자를 E, 채권최고액을 456,000,000원으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정해 주었다.

나. E은 2019. 8. 14. 이 사건 부동산 중 E 소유인 2분의 1 지분(이하 '이 사건 공유지분'이라 한다)을 피고에게 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2019. 8. 16. 피고에게 이 사건 공유지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 같은 날 이 사건 근저당권의 채무자를 피고로 변경하는 근저당권변경등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 갑 제4호증, 을 제4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장

E은 원고의 신용카드 회원으로 가입하고 신용카드를 발급받아 사용하였으나 그 사용대금 등을 연체하여 2020. 1. 30. 기준으로 미지급 신용카드 사용대금이 원금 4,297,300원, 수수료 19,606원, 연체료(연 24%) 251,261원 합계 4,568,167원이다. 그런데 E은 원고에 대한 위 신용카드 사용대금채무가 발생한 이후인 2019. 8. 14. 채무를 면탈할 목적으로 자신의 유일한 부동산인 이 사건 공유지분을 피고에게 매도하는 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 이 사건 공유지분에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

### 3. 판단

가. 관련 법리

사해행위취소의 소에서 채무자가 수익자에게 양도한 목적물에 저당권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라고 할 것이고 그 피담보채권액이 목적물의 가액을 초과할 때는 당해 목적물의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다. 그런데 수개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 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 부동산에 관한 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액 전액으로 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 등 참조).

#### 나. 이 사건의 경우

이 사건 매매계약 체결일 전인 2019. 8. 8. 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 F주식회사, 채무자 E, 채권최고액 456,000,000원인 이 사건 근저당권이 설정된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 근저당권 피담보채무의 물상보증인인 피고가 채무자인 E에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 있다는 점에 관한 아무런 주장·증명이 없으므로, 이 사건 매매계약 당시 E의 일반채권자들에 대한 공동담보에 제공되는 책임재산은 이 사건 공유지분의 가액에서 이 사건 근저당권의 피담보채권액 전액을 공제한 부분이라 할 것이다.

그런데 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 8. 14. 무렵 이 사건 근저당권의 피담보채권액은 377,090,625원이고, 이 사건 부동산의 시가 상당액은 710,000,000원으로서 이 사건 공유지분의 가액은 355,000,000원 상당인 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 공유지분은 그 가액을 초과하는 피담보채권액을 부담하고 있어 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라고 할수 없고, 따라서 이를 양도하는 이 사건 매매계약이 일반채권자를 해하는 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

그러므로 이 사건 매매계약이 사해행위에 해당한다는 점을 전제로 하는 원고의 주장은 다른 점에 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 이재은

## 부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

서울 성북구 G, H

[도로명주소] 서울 성북구 I

J아파트 K동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 공동주택(아파트)

2층 543.7120m<sup>2</sup>

3층 내지 13층 각 540.6960m<sup>2</sup>

14층 내지 19층 각 317.1374m<sup>2</sup>

20층, 21층 각 233.6419m<sup>2</sup>

(전유부분의 건물의 표시)

제13층 L호 철근콘크리트구조 84.93m<sup>2</sup>

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울 성북구 G 대 16957.7m<sup>2</sup>

2. H 대 48.6m<sup>2</sup>

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 17006.3분의 46.8464 끝.

