

수원지방법원 성남지원 2022. 9. 6 선고 2021가단214981 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진 담당변호사 장근석

피 고 B

변 론 종 결 2022. 8. 9.

판 결 선 고 2022. 9. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

C와 피고 사이에 별지 목록 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다) 중 1/2 지분에 관하여 2020. 5. 20. 체결된 증여계약을 109,667,388원의 한도에서 취소한다. 피고는 원고에게 109,667,388원과 이에 대하여 이 판결확정일 다음날부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 C에 대한 채권

- (1) 원고는 2017. 4. 20. 농업회사법인 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라고 한다)에 3,300만 원을 대출하였고, C는 소외 회사의 대표자로서 같은 날 위 대출금채무에 대하여 3,960만 원의 한도 내에서 근보증 약정을 하였다.
- (2) 원고는 C에게 2011. 3. 31. 2,660만 원을, 2020. 2. 26. 4,500만 원을 각 대출하였다.
- (3) 소외 회사와 C는 위 대출원리금을 연체하였고, 이에 따른 2021. 4. 28. 내지 2021. 5. 11. 기준 원고의 C에 대한 채권내역은 다음과 같다.

순 번	대출종류	대출일자	대출금액(원)	연체시작일	대출원리금 잔액	
					금액(원)	기준일
1	기업운전자금	2017.4.20.	33,000,000	2020.10.22.	35,839,783	2021.4.28.
2	신용테크론	2011.3.31.	26,600,000	2020.10.7.	26,962,943	2021.5.11.
3	급여이체신용대출	2020.2.26.	45,000,000	2020.9.26.	46,864,662	2021.5.11.
합계			104,600,000		109,667,388	

나. C의 이 사건 증여 등

- (1) C와 피고는 부부 사이로 2016. 7. 29. 이 사건 아파트 중 각 1/2 지분에 관하여 2013. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- (2) C와 피고는 2020. 3. 27. E와 사이에 이 사건 아파트를 임대차보증금 6억 3,000만 원에 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다. 당시 이 사건 아파트에는 3건의 근저당권이 설정되어

있었는데(① 1번 근저당권 : 근저당권자 주식회사 F, 채무자 C, 채권최고액 5억 1,400만 원, ② 2번 근저당권 : 근저당권자 주식회사 G, 채무자 소외 회사, 채권최고액 4억 2,000만 원, ③ 3번 근저당권 : 근저당권자 주식회사 G, 채무자 농업회사법인 주식회사 H, 채권최고액 8억 4,000만 원), 임대차계약과 동시에 3번 근저당권을 말소하고, 잔금 수령시 2번 근저당권을 말소하고 1번 근저당권도 채권최고액을 원금 3억 9,000만 원 기준으로 감액등기하기로 하였다.

(3) 이에 따라 2020. 3. 30. 3번 근저당권설정등기가 말소되었고, 임차인 측이 잔금을 지급한 2020. 5. 7. 2번 근저당권설정등기가 말소되었으며, 1번 근저당권도 채권최고액을 4억 2,900만 원(실제 채무액 3억 9,000만 원)으로 감액하는 변경등기가 마쳐졌다.

(4) C는 2020. 5. 20. 이 사건 아파트 중 자신이 보유한 1/2 지분(이하 '이 사건 지분'이라고 한다)을 피고에게 같은 날짜의 증여를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 증여'라고 한다). 이후 피고는 2020. 11. 26. I, J에게 2020. 11. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제3호증, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장 요지

C는 채무초과 상태에서 이 사건 지분을 피고에게 증여함으로써 채무초과상태를 심화시켰는바, 이는 원고에 대한 사해행위로서 취소되어야 한다. 나아가 피고는 이 사건 증여 이후 이 사건 아파트를 제3자에게 매도함으로써 그 원상회복의무가 이행불능 상태에 있으므로 원고에게 대출원리금 채권 상당의 가액배상을 하여야 한다.

나. 관련 법리

채권자취소의 대상인 사해행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 채무자 소유의 재산이 다른 채권자의 채권에 담보로 제공되어 있다면, 담보로 제공된 부분은 채무자의 일반 채권자들을 위한 채무자의 책임재산이라고 할 수 없으므로, 그 담보에 제공된 재산의 가액에서 다른 채권자가 가지는

피담보채권액을 공제한 잔액만을 채무자의 적극재산으로 평가하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2010다64792 판결 등 참조).

수 개의 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 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(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다78234 판결 참조). 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). 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 부분만이라고 할 것이다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결, 대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결 등 참조).

다. 구체적인 판단

을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 증여 당시 이 사건 지분의 가액은 약 6억 7,500만 원인 사실을 알 수 있고(= 이 사건 아파트의 2020. 5. 당시 평균시세 13억 5,000만

원1) × 1/2), 당시 C와 피고가 각 1/2 지분씩 공유하는 이 사건 아파트에 채무자를 C로 하는
채권최고액 4억 2,900만 원(실제 채무액 3억 9,000만 원)의 근저당권이 설정되어 있었으며, C와
피고가 공동으로 이 사건 아파트를 임대하여 6억 3,000만 원의 임대차보증금반환채무를 부담하고
있던 상태였음은 앞서 본 바와 같다.

위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 아파트의 공유자인 피고가 구상권을
행사할 수 없는 특별한 사정이 있다는 점에 관하여 아무런 주장·입증이 없는 이 사건에서, 이 사건
증여 당시인 2020. 5. 20.경 C 소유의 이 사건 지분 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는
책임재산은 이 사건 지분의 가액에서 근저당권의 피담보채권 전액과 우선변제권이 있는
임대차보증금반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이라고 할 것인데, 위 피담보채권 전액과
임대차보증금반환채권 전액의 합계액인 10억 2,000만 원(= 피담보채권 3억 9,000만 원 +
임대차보증금반환채권 6억 3,000만 원)은 C 소유의 이 사건 지분 가액인 6억 7,500만 원을
상회하므로2), 결국 C 소유의 이 사건 지분은 이 사건 증여 당시 이미 일반채권자들의 공동담보에
제공되는 책임재산이 될 수 없으므로, 이를 증여하였더라도 사해행위라고 볼 수 없다.

한편 원고는, 임대차보증금 6억 3,000만 원은 C가 아닌 피고가 모두 수령한 것이므로 위
임대차보증금반환채무를 이 사건 지분 가액에서 공제하여서는 안 된다는 취지로도 주장한다. 그러나
앞서 본 바와 같이 임대차보증금을 수령한 이후 소외 회사(대표자 C)를 채무자로 한 2번
근저당권설정등기가 말소되고, C를 채무자로 한 1번 근저당권 역시 그 피담보채권이 일부 변제되어
채권최고액의 감액이 이루어진 것으로 보이는바, 피고가 위 보증금을 모두 수령하여 사용하였다고
보는 것은 어렵고 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 원고의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유
없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 나진이

[별지]

경기도 성남시 수정구

[도로명주소]

경기도 성남시 수정구

철골철근콘크리트구조

(철근) 콘크리트지붕 25층

공동주택(아파트)

1층558.0335㎡

2층519.7306㎡

3층519.5579㎡

4층519.5579㎡

5층519.5579㎡

6층519.5579㎡

7층519.5579㎡

8층519.5579㎡

9층519.5579㎡

10층519.5579㎡

11층519.5579㎡

12층519.5579㎡

13층519.5579㎡

14층519.5579㎡

15층519.5579㎡

16층519.5579㎡

17층519.5579㎡

18층519.5579㎡

19층519.5579㎡

20층519.5579㎡

21층519.5579㎡

22층519.5579㎡

23층519.5579㎡

24층519.5579㎡

25층519.5579㎡

대지권 종류

1. 소유권대지권

대지권비율

39467분의

58.4382

1) 2020. 5.경 K 시세자료도 같다.

2) 원고는 임대차보증금반환채권 6억 3,000만 원 중 C 지분에 상응하는 1/2만을 공제하여야 한다고 주장하나, 그렇다 하더라도 C 지분 가액을 상회하는 것은 마찬가지이다.