

서울중앙지방법원 2023. 9. 25 선고 2022가단5217721 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 (유한) 강남 담당변호사 이강지

피 고 B

소송대리인 변호사 이창무

소송복대리인 변호사 전우영

변 론 종 결 2023. 8. 28.

판 결 선 고 2023. 9. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 2분의 1 지분에 관하여 2020. 5. 20. 체결한 증여계약을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 195,184,476원과 이에 대하여 이 판결확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 이 사건의 경위

- 법률상 부부인 피고와 C는 2016. 7. 29. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 칭한다) 중 각 2분의 1 지분권을 취득하였다[갑 1].
- 피고와 C는 같은 날 D은행 앞으로 채권최고액 5억 5,000만 원의 근저당권을 설정해 주었다. 채무자는 ‘C’다[갑 1]. 따라서 피고 지분은 물상보증이다.
- 피고와 C는 공동으로 2020. 3. 27. E에게 이 사건 부동산을 전세보증금 6억 3,000만 원에 임대하였다. 보증금 중 계약금 6,300만 원은 계약 당일, 잔금 5억 6,700만 원은 2020. 5. 20. 각 지급하기로 약정하였다[을 2].
- E는 2020. 4. 20. 확정일자를 부여 받았다¹⁾ [2023. 7. 13.자 사실조회회신]. ○ C는 2020. 5. 7. 근저당권자인 D은행에 대출원금 중 4,444.4만 원을 상환하였다. 이로써 대출잔액은 3억 9,000만 원이 남는다. 이에, 같은 날 근저당권의 채권최고액 역시 4억 2,900만 원으로 감액되었다[갑 1, 을 3]. 이는 모두 전세계약서의 특약사항 제2항에 따라 그대로 이루어진 것이다[을 2].
- 피고와 C는 2020. 5. 12. 이 사건 부동산에서 다른 곳으로 전출하였다[2023. 7. 11.자 사실조회회신].
- 그러다가, C는 2020. 5. 20. 느닷없이 피고에게 이 사건 부동산 중 자신의 지분을 ‘증여’하여 이전등기를 경료해 주었다[갑 1].
- 피고는 2020. 11. 7. F, G에게 이 사건 부동산을 온전히 매각하였다. 매각대금은 13억 8,000만 원이다[갑 1].

2. 원고의 청구원인: 원고는 C의 채권자로서 위 증여계약이 사해행위임을 이유로 청구취지 기재와 같이 증여계약의 취소 및 원상회복 불능에 따라 가액배상을 구함

3. 이 법원의 판단: ‘책임재산’ 부정

- 증여일 및 매각일에 비추어 2020. 5. 20. 당시 이 사건 부동산의 시세는 13억 8,000만 원이었던 것으로 추정함(이에 반하는 피고의 주장은 받아들이지 않음).

- 2020. 5. 20. 기준 이 사건 부동산의 순자산 가치는 위 시세가액에서 근저당권의 실채무액을 뺀 9억 9,000만 원(= 13억 8,000만 원 - 3억 9,000만 원)이고, 그 중 C의 지분 상당액은 위 금액의 절반인 4억 9,500만 원임(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결 등 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 해당한다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 참조). 임차인이 공유자 전원으로부터 주택을 임차하고 주택임대차보호법에서 정한 대항요건을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금에 관하여 우선변제권을 획득한 경우에, 주택의 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임대차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결, 위 대법원 2012다110064 판결, 대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 등 참조).
- 위 법리에 따라, 이 사건 부동산의 C의 지분 중 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산을 따져보면 결국 무(無)로 돌아가게 된다. 즉, 앞서 본 인정사실에 의하면 이 사건 부동산에 관하여 전세계약을 체결한 후 대항요건과 확정일자를 받아 우선변제권을 획득한 임대차보증금 6억 3,000만 원이 C의 지분 상당액을 초과하기 때문이다. 이는, 위 대법원 2012다110064 판결에 따른 계산방법대로 산정하더라도 마찬가지이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 기각,한다.

다만, 피고측이 일응 사해행위의 외관을 작출한 점, 이 사건의 전체적인 진행경과, 원고와 C의 관계 등을 고려하여, 소송비용은 각자 부담하는 것으로 정한다.

판사 서영호

별지목록

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

경기도 성남시 수정구 동

건물내역: 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층 공동주택(아파트)

대지권의 목적인 토지의 표시: 경기도 성남시 수정구 대 39467㎡

전유부분의 건물의 표시

 철골철근콘크리트구조 101.649㎡

대지권의 표시

대지권종류: 소유권대지권

대지권비율: 39467분의 58.4382

1) 위 사실조회회신에는 확정일자를 부여 받은 전입세대원이 확인되지 않으나, 그 직전에 전세계약서가 작성된 점, 피고와 C가 그 직후에 이 사건 부동산에서 다른 곳으로 전출한 점에 비추어 보면, 이 부분 확정일자는 전세계약을 체결한 E가 부여받은 것으로 보는 것이 합리적이고, 이에 반하는 원고측의 반증 없다.