

대법원 2025. 4. 15 선고 2024다312566 판결 [사해행위취소] [공2025상, 817]

판시사항

- [1] 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권이 이전된 경우, 전세권이 전세권자와 목적물의 소유권을 취득한 신 소유자 사이에서 계속 동일한 내용으로 존속하는지 여부(적극) 및 목적물의 신 소유자가 전세권이 소멸하는 때에 전세권자에 대하여 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담하는지 여부(적극) / 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권 중 일부 지분을 이전받은 새로운 공유자도 전세권자에 대하여 공동 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담하는지 여부(적극)
- [2] 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우, 임차보증금 반환채무의 성질이 불가분채무에 해당하는지 여부(원칙적 적극) 및 임대인 지위를 공동으로 승계한 공동임대인들의 임차보증금 반환채무 역시 성질상 불가분채무인지 여부(적극) / 이는 임대목적물의 소유권 중 일부 지분을 이전받은 새로운 공유자가 임대인 지위를 승계하여 기존 임대인과 함께 임차보증금 반환의무를 부담하게 되는 경우에도 마찬가지인지 여부(적극)
- [3] 사해행위를 이유로 채권자취소권을 행사하는 경우, 일반채권자들의 공동담보에 제공되지 않은 책임재산은 취소의 범위에서 제외되어야 하는지 여부(적극) / 공유물인 주택에 주택임대차보호법에 따라 임차보증금을 우선적으로 변제받을 권리를 가진 임차인이 있고 그 주택의 공유자들이 불가분채무인 임차보증금 반환의무를 부담하는 경우, 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산(=우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분) / 이러한 법리는 전세목적물의 소유권 중 일부 지분이 이전되어 전세목적물의 공유자들이 불가분채무인 전세금 반환의무를 부담하게 된 이후 그 공유자 중 1인이 자신의 지분을

처분함으로써 사해행위가 문제 되는 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

판 결 요 지

[1] 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권이 이전된 경우 전세권은 전세권자와 목적물의 소유권을 취득한 신 소유자 사이에서 계속 동일한 내용으로 존속하게 되므로 목적물의 신 소유자는 구 소유자와 전세권자 사이에 성립한 전세권의 내용에 따른 권리의무의 직접적인 당사자가 되어 전세권이 소멸하는 때에 전세권자에 대하여 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담한다. 한편 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권 중 일부 지분을 이전받은 새로운 공유자도 전세권자에 대하여 공동 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담한다.

[2] 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수당사자로서 공동으로 임대한 것이고 그 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다. 임대인 지위를 공동으로 승계한 공동임대인들의 임차보증금 반환채무 역시 성질상 불가분채무이고, 이는 임대목적물의 소유권 중 일부 지분을 이전받은 새로운 공유자가 임대인 지위를 승계하여 기존 임대인과 함께 임차보증금 반환의무를 부담하게 되는 경우에도 마찬가지이다.

[3] 사해행위를 이유로 채권자취소권을 행사하는 경우 행위를 하지 않았다면 있었을 책임재산을 회복하도록 하여야 하고, 그보다 더 많은 책임재산을 회복하는 결과를 초래하는 것은 허용되지 않는다. 따라서 일반채권자들의 공동담보에 제공되지 않은 책임재산은 취소의 범위에서 제외되어야 한다. 공유물인 주택에 주택임대차보호법에 따라 임차보증금을 우선적으로 변제받을 권리를 가진 임차인이 있고 그 주택의 공유자들이 불가분채무인 임차보증금 반환의무를 부담하는 경우, 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이

있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다. 이러한 법리는 전세목적물의 소유권 중 일부 지분이 이전되어 전세목적물의 공유자들이 불가분채무인 전세금 반환의무를 부담하게 된 이후 그 공유자 중 1인이 자신의 지분을 처분함으로써 사해행위가 문제 되는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

참 조 조 문

[1] 민법 제303조 [2] 민법 제263조, 제265조, 제411조, 제618조 [3] 민법 제368조, 제406조 제1항, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제3조2의 제2항

재 판 경 과

대법원 2025. 4. 15 선고 2024다312566 판결

부산고등법원 2024. 10. 24 선고 2023나56678 판결

부산지방법원 2023. 9. 14 선고 2021가합49532 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2006. 5. 11. 선고 2006다6072 판결(공2006상, 1016) [2] 대법원 1998. 12. 8. 선고

98다43137 판결(공1999상, 106), 대법원 2021. 1. 28. 선고 2015다59801 판결(공2021상, 453), 대법원 2024. 8. 1. 선고 2023다318857 판결(공2024하, 1561) [3] 대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결(공2017하, 1369), 대법원 2024. 12. 12. 선고 2024다239401 판결

전 문

【원고, 피상고인】 국민건강보험공단

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 사이 담당변호사 김신 외 2인)

【원심판결】 부산고법 2024. 10. 24. 선고 2023나56678 판결

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사해행위의 성립에 대한 상고이유에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로 채무초과상태에 있던 소외 1이 이 사건 합의해제를 원인으로 사실상 유일한 재산인 이 사건 건물 중 2분의 1 지분(이하 '이 사건 공유지분'이라 한다)에 관하여 피고

앞으로 소유권이 복귀되게 한 것은 사해행위에 해당하고 소외 1의 사해의사도 인정되며, 피고의 악의는 추정되고 선의의 수익자라는 피고의 항변은 이유 없다고 판단하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 논리와 경험의법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 변론주의 위반, 처분문서 해석 등에 관한 법리오해의 잘못이 없다.

2. 사해행위취소와 가액배상의 범위에 대한 상고이유에 관하여

가. 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권이 이전된 경우 전세권은 전세권자와 목적물의 소유권을 취득한 신 소유자 사이에서 계속 동일한 내용으로 존속하게 되므로 목적물의 신 소유자는 구 소유자와 전세권자 사이에 성립한 전세권의 내용에 따른 권리의무의 직접적인 당사자가 되어 전세권이 소멸하는 때에 전세권자에 대하여 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담한다(대법원 2006. 5. 11. 선고 2006다6072 판결 참조). 한편 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권 중 일부 지분을 이전받은 새로운 공유자도 전세권자에 대하여 공동 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담한다.

나. 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 그 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 참조). 임대인 지위를 공동으로 승계한 공동임대인들의 임차보증금 반환채무 역시 성질상 불가분채무이고(대법원 2021. 1. 28. 선고 2015다59801 판결, 대법원 2024. 8. 1. 선고 2023다318857 판결 등 참조), 이는 임대목적물의 소유권 중 일부 지분을 이전받은 새로운 공유자가 임대인 지위를 승계하여 기존 임대인과 함께 임차보증금반환의무를 부담하게 되는 경우에도 마찬가지이다. 한편 사해행위를 이유로 채권자취소권을 행사하는 경우 행위를 하지 않았다면 있었을 책임재산을 회복하도록 하여야 하고, 그보다 더 많은 책임재산을 회복하는 결과를 초래하는 것은 허용되지 않는다. 따라서 일반채권자들의 공동담보에 제공되지 않은 책임재산은 취소의 범위에서

제외되어야 한다. 공유물인 주택에 주택임대차보호법에 따라 임차보증금을 우선적으로 변제받을 권리를 가진 임차인이 있고 그 주택의 공유자들이 불가분채무인 임차보증금 반환의무를 부담하는 경우, 공유자 중 1인인 채무자가 처분한 지분 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 우선변제권이 있는 임차보증금 반환채권 전액을 공제한 나머지 부분이다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결, 대법원 2024. 12. 12. 선고 2024다239401 판결 등 참조). 이러한 법리는 전세목적물의 소유권 중 일부 지분이 이전되어 전세목적물의 공유자들이 불가분채무인 전세금 반환의무를 부담하게 된 이후 그 공유자 중 1인이 자신의 지분을 처분함으로써 사해행위가 문제 되는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

다. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 소외 1은 2019. 7. 23. 피고로부터 이 사건 공유지분을 양수하여 같은 날 소유권이전등기를 마친 사실, 당시 이 사건 건물 3층에 소외 2, 6층에 소외 3, 7층에 소외 4, 8층에 소외 5 명의의 각 전세권설정등기가 마쳐져 있었던 사실(각 전세권을 통틀어 '이 사건 전세권'이라 한다), 이 사건 전세권은 이 사건 합의해제 당시까지 유지되고 있었고 그 전세금은 합계 10억 5,000만 원인 사실을 알 수 있다. 이를 앞서 든 법리에 비추어 보면, 소외 1은 이 사건 공유지분을 취득함으로써 피고와 공동 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담하게 되었고 그 의무는 성질상 불가분채무에 해당하므로, 이 사건 합의해제 취소와 가액배상의 범위를 정할 때는 사실상 유일한 책임재산인 이 사건 공유지분의 가액에서 이 사건 전세금 반환채권 전액을 공제하여야 한다.

그런데도 원심은 소외 1이 이 사건 공유지분을 양수하였더라도 피고와 공동으로 전세권설정계약의 당사자가 되는 것이 아니라고 보아 이 사건 공유지분의 가액에서 이 사건 전세금 반환채권 전액이 아니라 2분의 1에 해당하는 금액만을 공제한 채, 이 사건 합의해제를 770,443,045원의 범위에서 취소하고 피고는 원고에게 770,443,045원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 사해행위취소와 가액배상의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박영재(재판장) 오경미 권영준(주심)