

수원지방법원 성남지원 2024. 11. 20 선고 2023가단247350 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 최승윤

피 고 B

소송대리인 법무법인 새길

담당변호사 이현용

변 론 종 결 2024. 10. 16.

판 결 선 고 2024. 11. 20.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 2023. 6. 21. 체결된 증여계약을 취소한다. 피고는 C에게 별지 목록 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 성남지원 하남등기소 2023. 7. 3. 접수 제25581호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2023. 6. 20. C과 공증인 D 사무소 증서 2023년 제277호로 '원고가 2023. 6. 20. 200,000,000원을 C에게 대여하되, C은 위 원금에 대하여 2023. 7.부터 2028. 12.까지 매월 20일 3,000,000원씩 66회 분할 변제하고, 2029. 1. 20. 나머지 2,000,000원을 변제하기로 하며, C이 위 분할금의 지급을 3회 이상 지체하거나 2029. 1. 20.까지 원금의 지급을 지체한 때에는 원고로부터 달리 통지 또는 최고가 없더라도 위 차용금 채무에 관한 기한의 이익을 상실하고 즉시 나머지 채무금 전부를 변제하여야 한다.'는 내용의 금전소비대차계약 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였다.

나. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)은 C과 C의 배우자인 피고가 각 1/2 지분씩 소유하고 있었는데, 피고는 2023. 7. 3. 이 사건 부동산 중 C 소유의 1/2 지분(이하 '이 사건 지분'이라 한다)에 관하여 2023. 6. 21. 증여(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 2023. 6. 20. C과 사이에, 원고가 C에게 200,000,000원을 대여하였다는 이 사건 공정증서를 작성하였는데, C은 강제집행 당할 것을 우려하여 2023. 6. 21. 그의 유일한 재산인 이 사건 지분을 피고에게 증여하였는바, C과 피고 사이에 이 사건 지분에 관하여 체결된 이 사건 증여계약은 원고를 해하는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고, 이에 따라 피고는 C에게 이 사건 지분에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피보전채권의 존부

위 인정사실에 의하면, C는 원고에게 이 사건 공정증서에 따른 대여금을 지급할 의무가 있다고 할 것이므로, 위 대여금 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

이에 대하여 피고는, C이 원고로부터 200,000,000원을 차용한 사실이 없다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 사해행위의 성립 여부

1) 관련 법리

채무자가 처분한 목적물에 담보권이 설정되어 있는 경우라면 그 목적물 중에서 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 피담보채권액을 공제한 나머지 부분만이라 할 것이고, 그 피담보채권액이 목적물의 가격을 초과하고 있는 때에는 당해 목적물의 처분은 사해행위에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다70090 판결 등 참조).

수 개의 부동산에 공동저당권이 설정되어 있는 경우 책임재산을 산정함에 있어 각 부동산이 담보하는 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).

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 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결 등 참조).

2) 판단

갑 제2, 14호증, 을 제4호증의 각 기재, 이 법원의 E동 행정복지센터에 대한 사실조회결과, 이 법원의 주식회사 F에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산에 관하여 2022. 1. 14. 채권최고액 462,000,000원, 채무자 C, 근저당권자 주식회사 F으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)가 마쳐졌고, 2023. 6. 9. 이 사건 근저당권의 채권최고액을 330,000,000원으로 하는 근저당권변경등기가 마쳐진 사실, 이 사건 증여계약 당시 C의 주식회사 F에 대한 이 사건 근저당권 채무액이 299,640,873원인 사실, C과 피고는 2023. 4. 25. G와 이 사건 부동산에 관하여 보증금 420,000,000원, 임대차기간 2023. 6. 2.부터 2024. 12. 2.로 정하여 임대차계약을 체결하였고, G은 2023. 5. 6. 위 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실이 인정된다.

살피건대, 이 사건 지분 중 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산은 이 사건 지분의 가액에서 우선변제권이 인정되는 채권액을 공제한 나머지 부분이라 할 것인데, 을 제6호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2023. 6.경 이 사건 부동산의 시세가 940,000,000원인 사실이 인정되는바, 그렇다면 이 사건 증여계약 당시 이 사건 지분의 가액이

470,000,000원(=940,000,000원 × 1/2 지분)임이 추정되고, 이 사건 근저당권에 관하여 물상보증인의 지위에 있는 피고가 피담보채무자인 C에 대하여 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 있다고 보이지 아니하므로, 이 사건 지분의 책임재산액을 산정함에 있어 이 사건 근저당권 피담보채무 전액이 공제되어야 하며, C은 이 사건 부동산의 공동임대인으로서 G에 대하여 420,000,000원의 임대차보증금반환채무를 부담하고, G은 주택임대차보호법에 따라 임대차보증금반환채권을 우선하여 변제받을 권리가 있으므로, 이 사건 지분의 책임재산액을

산정함에 있어 위 임대차보증금반환채무 전액이 공제되어야 한다.

따라서 이 사건 지분 가액인 470,000,000원에서 이 사건 근저당권 채무액 299,640,873원과 G에 대한 임대차보증금 반환채무액 420,000,000원을 공제한 나머지 가액만이 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산이라 할 것인데, 위 두 금액의 합계가 이 사건 지분의 가액을 초과하므로, 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당한다고 할 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고지은

별지