

(1) 쟁점

판시사항

1. 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권 중 일부 지분을 이전받은 새로운 공유자의 지위(= 공동 전세권설정자)
2. 공동 전세권설정자가 부담하는 전세금반환채무의 법적 성질(= 불가분채무) 및 전세목적물의 소유권 중 일부 지분이 이전되어 전세목적물의 공유자들이 불가분채무인 전세금 반환의무를 부담하게 된 이후 그 공유자 중 1인이 자신의 지분을 처분한 것이 사해행위인 경우 일반채권자들의 공동담보에 제공되는 책임재산에서 전세금 반환채권 전액이 공제되어야 하는지 여부(적극)

판결요지

- 전세권이 설정된 뒤 전세목적물의 소유자가 변경되더라도, 전세권은 그대로 유지되며, 새로운 소유자는 전세권자가 전세권 종료 시 전세금을 돌려받을 수 있도록 책임을 지는 직접 당사자가 된다. 공유자 중 일부만 소유권을 넘겨받은 경우에도, 그들은 공동으로 전세금 반환의무를 진다.
- 건물 공유자들이 공동으로 임대한 경우, 임대보증금 반환의무는 불가분채무이며, 임대지분 별로 나눌 수 없다. 새롭게 공유자가 된 사람도 임대인 지위를 승계하면 기존 임대인과 함께 불가분채무를 부담한다. 사해행위 취소권 행사 시, 일반채권자의 공동담보가 되지 않는 재산(예: 우선변제 임차보증금)은 책임재산에 포함되지 않음. 이 원칙은 전세금 반환의무가 불가분채무인 경우에도 동일하게 적용된다.

(2) 사건의 경과

2019. 7. 23.	소외 1이 피고로부터 건물 2분의 1 지분(공유지분) 양수 및 소유권 이전등기 완료
양수 당시	건물 3~8층에 총 10억 5,000만 원 규모 전세권 설정등기 존재(소외 2~5 명의).
이후	소외 1이 재산 처분으로 인해 채무초과 상태에서 피고와 합의해제 → 공유지분 피고 복귀.
원고(국민건강보험공단)	소외 1의 합의해제를 사해행위로 주장하며 취소 및 가액배상 청구.

(3) 법원 판단

가. 원심(부산고등법원)

- 사해행위 성립 인정:
소외 1의 재산 처분이 채권자 피해 목적 → 피고의 악의 추정.
- 가액배상 범위:

공유지분 가액에서 전세금의 **50%만 공제** → 770,443,045원 배상 판결.

나. 대법원

- **전세금 반환의무의 불가분성 강조:**

공유자는 **공동 채무자**로서 전세금 전액 부담 → 가액배상 시 **전세금 전액 공제** 필요.

- **원심 파기 이유:**

불가분채무 법리 오해 → 환송 판결.

-

(4) 시사점

1. 사해행위 성립 요건 심화 이해

- 채무초과 상태에서의 재산 처분 → **사해의사 추정** 원칙 재확인

2. 불가분채무와 가액배상

- **핵심 포인트:**

- 공유자 간 임차보증금/전세금 채무 → **불가분채무** 성질
- 사해행위 취소 시 **우선변제권** 고려 필수