

서울고등법원 2017. 4. 18 선고 2016나2070513 판결 [구상금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 4. 18 선고 2016나2070513 판결

서울중앙지방법원 2016. 9. 23 선고 2015가합578475 판결

전문

원고,피항소인 기술보증기금

피고,항소인 C

변론 종결 2017. 3. 21

판결선 고 2017. 4. 18

제1심 판결 서울중앙지방법원 2016. 9. 23. 선고 2015가합578475 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 제1심 공동피고 B와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 7.2. 체결된 매매계약을 190,650,880원의 한도 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 190,650,880원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.

원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 피고가 당심에서 거듭 또는 새로 하는 주장에 대하여 제2항과 같은 판단을 해당 부분에 추가하는 것을 제외하고는 제1심 판결문 이유 중 피고에 해당하는 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[고쳐 쓰는 부분]

○ 제1심 판결문 제9쪽 제3행의 "252,124,686원"을 "252,224,686원[피고는 이 부분과 관련하여 '252,124,686원'으로 주장하고 있으나(2016. 3. 29.자 준비서면), 피고 주장의 전체적인 맥락 등을 고려해 보면 계산상 '252,224,686원'이 옳은 것으로 보인다]"으로 고쳐 쓴다.

2. 추가 판단 부분

가. 피고 주장의 요지

1) 피고가 이 사건 각 부동산을 매수할 당시, 별지 목록 순번 4, 5 기재 각 부동산의 일부를 G이 임대차보증금 1,000만 원, H이 임대차보증금 500만 원에 각 임차하고 있는 상태였다.

2) 따라서 이 사건 매매계약이 사해행위를 이유로 취소되어 그 가액배상을 명하게 될 경우, 그

가액배상의 범위를 산정함에 있어 위 임대차보증금 합계 1,500만 원도 공제되어야 한다.

나. 판단

1) 어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 하는 것이나, 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 하는 것이므로, 그 부동산에 관하여 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제14조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임대보증금 반환채권 금액을 공제하여야 한다(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 살펴본다.

가) 을 제6, 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 제1심 공동피고 B(이하 'B'이라고 한다)은 2010. 10. 3. G에게 상가건물인 별지 목록 순번 4, 5기재 각 부동산의 일부를 임대차보증금 1, 000만 원, 월 차임 55만 원에 임대한 사실, ② B은 2012. 3. L 크에게 별지 목록 순번 4, 5기재 각 부동산의 일부를 임대차보증금 500만 원, 월 차임 40만 원에 임대한 사실을 인정할 수 있다.

나) 그러나 이 사건 매매계약이 체결된 2015. 7. 2. 당시 G, H이 위 각 임대차계약서에 확정일자를 받았음을 인정할 만한 증거가 없으므로['G이 이 사건 매매계약 체결이후인 2017. 3. 3. 확정일자 신청을 하였음'을 알 수 있는 증거(을 제10호증의 3)만이 제출되었다], 위 각 임대차보증금 반환채권에는 상가임대차법 제5조에서 정하고 있는 우선변제권이 인정되지 아니한다.

한편, 상가건물 임대차보호법 시행령(이하 '상가임대차법 시행령'이라고 한다) 제6조 제4호, 제2조 제2, 3항에 의하면, 충남 태안군에 소재한 별지 목록 순번 4, 5각 부동산의 경우, 그 임차인이 상가임대차법 제14조의 규정에 의하여 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을

권리를 갖기 위해서는 '보증금'과 '월 차임의100배에 해당하는 금액'의 합계(이하 위와 같은 방법으로 계산된 합계액을 '환산보증금'이라고 한다)가 '3,000만 원 이하'이어야 한다[G,H의 위 각 임대차계약이 체결될 당시 시행 중이던 구 상가임대차법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것)에서는 위 환산보증금을 '2,500만 원 이하'로 규정하고 있었는데,위 개정으로 환산보증금이 '3,000만 원 이하'로 증액되었고,그 부칙 제4조에서 '위와 같은 개정규정은 이 영 시행 당시 존속 중인 상가건물 임대차계약에 대해서도 적용한다'는 취지로 규정하였다]. 그런데 앞서 본 바와 같은 위 각 임대차계약 내용에 따라 그 환산보증금을 계산해 보면,G의 환산보증금은 6,500만 원[= 보증금 1,000만 원 + (월 차임 55만원 X 100)]이고,H의 환산보증금은 4,500만 원[= 보증금 500만 원 + (월 차임 40만원 x 100)]으로서 모두 3,000만 원을 초과하고 있으므로,위 각 임대차보증금 반환채권에는 상가임대차법 제14조에서 정하고 있는 소액보증금 우선특권 역시 인정되지 아니한다.

따라서 G, H의 위 임대차보증금 반환채권 금액은 모두 이 사건 각 부동산의 공동담보 가액에서 공제될 성질의 것이 아니므로,피고의 위 주장은 받아들일 수 없다(피고가 위 임대차보증금 반환채무를 인수하였다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다).

3.결 론

그렇다면, 제1심 판결은 당심과 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 한다.

재판장 판사 박정화판사 홍승구판사 조기 열
별지