

서울서부지방법원 2024. 7. 17 선고 2024가합31577 판결 [사해행위취소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 오용석

피고1. B(개명 전 성명: C)

소송대리인 변호사 조상준

2. D

3. E

4. F

피고 2, 3, 4 소송대리인 법무법인 미성

담당변호사 장영근, 나성환

변론 종결2024. 6. 5.

판결 선고2024. 7. 17.

주 문

- 원고와 피고 B 사이에, 피고 B와 G가 [별지1] 부동산 목록에 각 기재된 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2018. 9. 20. 체결한 증여계약을 580,879,620원의 한도 내에서 취소한다.
- 피고 B는 원고에게 580,879,620원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 피고 B에 대한 각 나머지 청구 및 피고 D, E, F에 대한 각 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고가, 나머지는 피고 B가 각 부담하고, 원고와 피고 D, E, F 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B와 G 사이에 [별지1] 부동산 목록에 각 기재된 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2018. 9. 20. 체결된 증여계약을 677,879,620원의 한도 내에서 취소한다.
2. 원고에게,
 - 가. 피고 B는 677,879,620원,
 - 나. 피고 B와 공동하여 피고 D, 피고 E, 피고 F은 각 225,959,873원및 각 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 보험업법 및 관계법령에 의해 영위가능한 보험업 등을 목적으로 설립된 회사이다.
- 2) 피고 B(개명 전 성명은 'C'이나, 개명 전후를 통틀어 '피고 B'라고만 한다)는 주식회사 H(이하 'H'라 한다)의 대표이사인 G의 배우자였던 사람이다.
- 3) 피고 D, E, F(이하 위 피고들을 통틀어 '피고 전득자들'이라 한다)은 [별지1] 부동산 목록에 각 기재된 부동산(이하 각 부동산을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 하고, 그 중 위 별지 제2항에 기재된 건물만을 떼어 '이 사건 건물'이라 한다) 중 1/3 지분을 각 소유한 사람들이다.

나. 보험계약 체결 및 화재의 발생

- 1) 주식회사 I(이하 'I'라 한다)와 H는 2013. 6. 25. H가 I가 임차한 인천 남동구 J에 위치한 주건축물 K동 공장(이하 '이 사건 공장'이라 한다)의 소방안전관리자 업무보조 및 소방시설점검 등에 관한 용역업무를 수행하는 내용의 안전관리 및 소방점검 용역계약을 체결하였다.
- 2) 원고와 I는 2018. 8. 18. 원고가 이 사건 공장에서 화재가 발생할 경우 생길 수 있는 손해를

담보하는 내용의 보험계약을 체결하였다(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다).

3) 2018. 8. 21. 이 사건 공장의 4층 천장 부분에서 전기적 요인으로 추정되는 화재가 발생하였고, 위 화재로 인하여 공장 건물 4층이 전소되고 1, 2, 3층이 일부 연소되었다(이하 '이 사건 화재'라 한다).

다. G 등의 이 사건 부동산 취득과 처분행위

1) G와 그의 형이자 H의 사내이사였던 L는 2017. 8. 4. M으로부터 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분을 매수하여 그 소유권을 취득하였다(이하 G가 소유하였던 위 1/2 지분을 '이 사건 부동산 지분'이라 한다). 같은 날 인천지방법원 등기국 접수 제285298호로 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 216,000,000원, 채무자 G로 된 N 주식회사(이하 'N은행'이라 한다) 명의의 근저당권 설정등기가 마쳐졌다(이하 'N은행 근저당'이라 한다).

2) G는 2018. 8. 30. 배우자였던 피고 B에게 이 사건 부동산 지분에 관하여 같은 일자 설정계약을 원인으로 한 채권최고액 500,000,000원의 근저당권을 설정해 주었다(인천지방법원 등기국 접수 제321553호, 이하 '이 사건 근저당권'이라 한다). 이후 G는 2018. 9. 20. 피고 B에게 이 사건 부동산 지분을 증여하기로 하는 증여계약을 체결하고(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다), 이를 등기원인으로 하여 2018. 9. 27. 이 사건 부동산 지분에 관하여 인천지방법원 등기국 접수 제348689호로 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

3) 한편, 이 사건 부동산의 공유자였던 L도 2018. 8. 27. 자신이 보유하고 있던 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 배우자인 O에게 같은 일자 설정계약을 원인으로 한 채권최고액 600,000,000원의 근저당권을 설정해주었다가, 2018. 10. 10. O에게 같은 날 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 원고의 보험금 지급 및 G에 대한 판결의 확정

1) 원고는 이 사건 보험계약에 따라 2019. 1. 22.부터 같은 해 7. 16.까지 I에 합계 8,701,137,470원의 보험금을 지급하고, 2019년경 서울중앙지방법원에 H, H의 대표이사로 재직하던 G와 H의 직원들인 P, Q, R을 상대로 구상금의 지급을 구하는 소를 제기하였다.

2) 서울중앙지방법원은 2022. 1. 21. G와 P, Q, R의 업무상 과실로 인하여 이 사건 화재가 발생하였다는 취지의 원고의 주장을 대체로 받아들이면서, 「H와 G, P, Q, R은 공동하여 원고에게 구상금으로 3,915,511,861원 중 원고가 명시적 일부청구로 구하는 3,500,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라」는 판결을 선고하였다(2019가단5316215호, 이하 '관련 판결'이라 한다). 위 판결은 2022. 3. 4. 확정되었다.

마. 피고 B의 피고 전득자들에 대한 소유권이전등기

1) O과 피고 B는 2019. 10. 30. 피고 전득자들과 사이에, O과 피고 B가 피고 전득자들에게 이 사건 부동산을 합계 1,060,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 주요 내용은 [별지2]에 기재된 것과 같다.

2) O과 피고 B는 2019. 11. 6. 피고 전득자들에게 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 이 사건 부동산 중 각 1/6 지분에 관하여 인천지방법원 등기국 접수 제426028호(피고 B가 소유하였던 이 사건 부동산 지분) 및 같은 등기국 접수 제426029호(O이 소유하였던 부동산 지분)로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

바. G와 피고 B의 이혼

G와 피고 B는 2021. 4. 6. 협의이혼 하였다(인천가정법원 2021호협935호).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을가 제1호증, 을나 제2호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 터 잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2007. 6. 29. 선고 2006다66753 판결 참조).

앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 증여계약 체결 당시인 2018. 9. 20. 원고가 아직 I에 이 사건 보험계약에 따른 보험금을 지급하지 않았으므로, 원고의 G에 대한 구상금채권은 발생하지 않은 상태였다. 그러나 이 사건 증여계약 체결 이전인 2018. 8. 21. G의 업무상 과실로 인해 이 사건 화재가 발생함으로써 원고의 G에 대한 구상금채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생하였고, 결국 원고가 I에 보험금을 지급하여 실제로 G에 대한 구상금채권이 성립되었으므로, 관련 판결에서 판시한 3,915,511,861원의 구상금채권은 사해행위취소의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위 및 사해의사 여부

1) 원고의 주장에 대한 판단 채무자가 채무초과 상태에서 자신의 재산을 타인에게 증여하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다고 할 것인바(대법원 2007. 5. 31. 선고 2005다28686 판결 등 참조), 이 사건 증여계약 체결 당시 채무자인 G가 채무초과 상태에 있었다는 점은 원고와 피고 B 사이에 다툼이 없으므로, 채무초과 상태에 있던 G가 이 사건 부동산 지분을 피고 B에게 증여하는 이 사건 증여계약을 체결한 것은 특별한 사정이 없는 한 원고를 비롯한 일반 채권자들의 공동담보를 부당하게 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당하고, 채무자인 G의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고 B의 악의 역시 추정된다.

2) 피고 B의 재산분할 주장에 대한 판단 가) 피고 B의 주장

피고 B는 G와 결혼생활을 영위하던 중 G로부터 폭행을 당하였고, G는 피고 B가 이혼을 요구하자 2018. 7. 6.경 피고 B에게 공동재산형성의 기여에 관한 보상 및 위자료 명목으로 450,000,000원을 지급하기로 약정하고, 이 사건 근저당을 설정하여 주었다. 그 후 G는 피고 B에게 위 돈을 지급하는 대신 이혼에 따른 재산분할 명목으로 이 사건 부동산 지분을 이전해 주겠다고 하였고, 그 결과 이 사건 증여계약을 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이와 같이 피고 B는 G로부터 이 사건 부동산 지분을 증여받은 것이 아니라 이혼에 따른 재산분할 명목으로 이전받았을 뿐이므로, 이 사건 부동산 지분의 이전은 사해행위에 해당하지 않는다.

나) 관련법리

민법 제839조의2에 규정된 재산분할제도는 혼인 중에 부부 쌍방의 협력으로 이룩한 실질적인 공동재산을 청산·분배하는 것을 주된 목적으로 하는 것이고, 이혼으로 인한 재산분할청구권은 이혼이

성립한 때에 법적 효과로서 비로소 발생하는 것일 뿐만 아니라 협의 또는 심판에 따라 구체적 내용이 형성되기까지는 범위 및 내용이 불명확·불확정하기 때문에 구체적으로 권리가 발생하였다고 할 수 없다(대법원 2013. 10. 11. 선고 2013다7936 판결, 대법원 2022. 7. 28.자 2022스613 결정). 이혼에 따른 재산분할은 혼인 중 쌍방의 협력으로 형성된 공동재산의 청산이라는 성격에 상대방에 대한 부양적 성격이 가미된 제도임에 비추어, 이미 채무초과 상태에 있는 채무자가 이혼을 하면서 배우자에게 재산분할로 일정한 재산을 양도함으로써 결과적으로 일반 채권자에 대한 공동담보를 감소시키는 결과로 되어도, 그 재산분할이 민법 제839조의2 제2항의 규정 취지에 따른 상당한 정도를 벗어나는 과대한 것이라고 인정할 만한 특별한 사정이 없는 한, 사해행위로서 취소되어야 할 것은 아니다(대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다25569 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

다툼 없는 사실, 을가 제1, 3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B가 2012. 11. 24. G와 다툼 후 허리, 좌측 손목에 통증이 있다는 이유로 응급실에 내원하였고, 2018. 7. 4. G로부터 2L 페트병으로 구타당하였다는 이유로 S병원 응급실에 내원한 사실, 「본인은 2018. 7. 4. 피고 B와 다투다 화가 나 물건을 던져 피고 B를 다치게 하였음을 인정한다. 이에 피고 B에게 본인이 가진 부동산 및 재산에 해당하는 450,000,000원 정도의 금액을 보상하기로 약속한다」는 취지의 G 명의의 2018. 7. 6. 자 각서(을가 제4호증의 2, 이하 '이 사건 각서'라 한다)가 증거로 제출된 사실을 인정할 수 있고, G가 2018. 8. 30. 피고 B에게 이 사건 근저당을 설정해 준 후 2018. 9. 27. 이 사건 부동산 지분에 관하여 이 사건 증여계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준 사실, G와 피고 B가 2021. 4. 6. 협의이혼 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 본 기초 사실, 앞서 든 증거, 갑 제5 내지 7호증, 을가 제5 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정 등을 종합하면, 위와 같은 사정만으로는 피고 B가 G로부터 이 사건 부동산 지분을 증여 받은 것이 아니라 이혼을 전제로 재산분할을 받은 것이라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 등기의 추정력은 어떤 부동산에 관하여 등기부에 기재된 법률관계가 일응 진정한 것으로

다루어진다는 것이므로 이 추정을 뒤집으려면 그 증명책임은 이를 주장하는 자에게 있다(1979. 7. 10. 선고 79다645 판결 등 참조). 이 사건 소유권이전등기의 등기원인은 2018. 9. 20. 자 이 사건 증여계약으로 등기부에 기재되어 있으므로, 이와 달리 등기원인이 이혼에 따른 재산분할이라면 이를 주장하는 피고 B에게 증명책임이 있다.

② 피고 B는 G가 2018. 7. 6.경 피고 B에게 공동재산형성의 기여에 관한 보상 및 위자료 명목으로 450,000,000원을 지급하기로 약정하고, 이를 담보하기 위하여 이 사건 근저당을 설정하였다고 주장하며 그 증거로 이 사건 각서를 제출하고 있으나, 이 사건 각서가 기재된 날짜대로 이 사건 화재 이전인 2018. 7. 6. 작성되었다거나, 이 사건 각서에 기재된 채무를 담보하기 위하여 이 사건 근저당이 설정되었다고 인정할 만한 객관적 증거가 없다. 이 사건 각서의 내용도 G가 피고 B에게 폭행에 따른 배상 명목으로 450,000,000원 정도의 금액을 주겠다고 약정한 것으로 보일 뿐이고, 이혼을 전제로 한 재산분할 내지 위자료 약정으로 볼 만한 내용은 없다. 따라서 이 사건 각서만으로 2018. 7. 6. 혹은 이 사건 증여계약 당시 이혼을 전제로 한 재산분할 약정이 있었다고 보기 부족하다.

③ 오히려, 인천 미추홀구 T 제지하층 U호 건물과 같은 동 제1, 2층 V호 건물은 G와 피고 B의 공유였는데, G가 2018. 9. 19. 위 각 부동산 중 자신의 지분인 각 1/2 지분에 관하여 2018. 9. 18. 증여를 원인으로 자신의 딸인 W 명의로 소유권이전등기를 마친 사실, 인천 미추홀구 X 토지와 그 지상 건물도 G와 피고 B의 공유였는데, G가 위 등기일자와 같은 날인 2018. 9. 19. 위 각 부동산 중 자신의 지분인 각 1/2 지분에 관하여 2018. 9. 18. 증여를 원인으로 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마친 사실, G가 그 직후인 2018. 9. 27. 피고 B에게 이 사건 부동산 지분에 관하여 이 사건 증여계약을 원인으로 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실, G 뿐만 아니라 이 사건 부동산의 공유자였던 L도 이 사건 화재 직후인 2018. 8. 27. 자신의 배우자인 O에게 채권최고액 600,000,000원의 근저당권을 설정하여 주었다가, 2018. 10. 10. O에게 자신의 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐 준 사실이 인정되는바, 이와 같은 이 사건 화재 당시 G의 부동산 소유현황 및 이 사건 화재 이후 두 달이 채 되지 않은 기간에 이루어진 일련의 처분행위, 이 사건 부동산의 공유자이자 H의 사내이사였던 L도 자신의 배우자에게 명의를 변경한 점 등을 종합해 보면, 이 사건 소유권이전등기의 목적은 오로지 이 사건 화재로 인한 가압류 등이 진행될 것에 대비해 소유 명의를

피고 B 등 가족에게 이전하려는 것으로 판단된다.

④ 또한, 피고 B와 G가 이혼하기는 하였으나, 이들의 이혼은 이 사건 증여계약 일자인 2018. 9. 20.로부터 2년 6개월이 더 지난 2021. 4. 6.에서야 이루어진 점, 피고 B는 'G가 이 사건 부동산 지분을 양도한 후에도 피고 전득자들에게 이 사건 부동산 지분을 매도하고 그 매도대금을 자신의 변호사비용 및 합의금 명목으로 사용함으로써 피고 B는 이 사건 부동산 지분에 대하여 실질적인 소유권을 행사하지 못하였고, 실질적 이득을 얻은바 없다'는 취지로 주장하고 있는 점 등을 고려하면, 이 사건 증여계약이 체결될 당시 G와 피고 B 사이에 이혼 및 재산분할에 대한 합의가 이루어졌다거나, 이 사건 증여계약의 실질이 등기부에 기재된 등기원인과 달리 이혼에 따른 재산분할이었다고 보기는 어렵다.

3) 피고의 명의신탁 주장에 관한 판단 가) 피고 B의 주장

이 사건 부동산 지분은 G와 피고 B가 함께 형성한 재산으로 그중 1/2에 해당하는 부분은 피고 B의 소유로서 G에게 명의신탁하였다가 반환받은 것이므로, 피고 B가 실질적으로 소유하였던 부동산 지분 부분의 증여에 관하여는 사해행위가 성립하지 않는다.

나) 관련법리

부동산의 명의수탁자가 신탁행위에 기한 반환의무의 이행으로서 신탁부동산의 소유권이전등기를 경료하는 행위는 기존채무의 이행으로서 사해행위를 구성하지 아니한다(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다35884 판결, 대법원 2007. 4. 26. 선고 2006다79704 판결 등 참조).

민법 제830조 제1항에 의하여 부부의 일방이 혼인 중 단독 명의로 취득한 부동산은 그 명의자의 특유재산으로 추정되므로, 그 추정을 번복하기 위해서는 다른 일방 배우자가 실제로 당해 부동산의 대가를 부담하여 그 부동산을 자신이 실질적으로 소유하기 위해 취득하였음을 증명하여야 한다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다46329 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

위와 같은 법리에 비추어 보건대, 이 사건 부동산 지분은 혼인 중 G가 단독 명의로 취득한 부동산으로서 그 명의자인 G의 특유재산으로 추정되고, 그 추정을 번복하기 위해서는 피고 B가 실제로 이 사건 부동산 지분의 대가를 부담하여 그 부동산을 자신이 실질적으로 소유하기 위해

취득하였음을 증명하여야 할 것이다. 그러나 피고 B가 이 사건 부동산 지분을 취득하기 위하여 매수자금을 직접 부담하였다거나, 위 부동산 지분이 G와 피고 B의 공동재산으로서 피고 G에게 명의신탁된 것이라고 볼 아무런 증거가 없다. 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

다. 사해행위 취소와 원상회복의 방법 및 범위

1) 사해행위 취소 및 원상회복의 방법 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에 의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조).

앞서 인정된 사실에 의하면, 이 사건 증여계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 원칙적으로는 이 사건 소유권이전등기가 말소되어야 할 것이나, 한편, 2017. 8. 4. N은행 근저당이 설정된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 증거에 의하면, N은행 근저당이 이 사건 증여계약 이후인 2019. 3. 28. 해지를 원인으로 말소된 사실을 각 인정할 수 있는바, 이러한 경우 사해행위 취소로서 이 사건 부동산 지분 자체의 원상회복을 명할 경우 일반채권자들의 공동담보로 되지 않던 근저당 말소 부분 등까지 원상회복되어 부당한 결과가 발생하므로, 이 사건에서 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

2) 원상회복의 범위 가) 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장

이 사건 변론종결 무렵인 2024. 1. 11.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가는 1,535,759,240원이고, N은행이 설정하였던 위 근저당의 피담보채권액은 180,000,000원이므로, 일반채권자의 공동담보가 되었던 이 사건 부동산 지분의 가액은 677,879,620원[=

$(1,535,759,240\text{원} - 180,000,000\text{원}) \times 1/2]$ 이다. 따라서 피고 B는 원고에게 사해행위 취소에 따른 원상회복으로서 677,879,620원을 반환하여야 한다.

(2) 피고의 주장

이 사건 부동산 지분의 가액에서 N은행 근저당의 채권최고액 216,000,000원, 이 사건 근저당권의 피담보채권액 450,000,000원, 이 사건 부동산에 관한 아래와 같은 임대차보증금 채권 합계 242,000,000원은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분으로서 공제되어야 한다.

1	Y (상호: Z)	2017. 8. 4.	1층 AA호	25,000,000원	700,000원
2	H	2017. 8. 1.	지하층, 2층, 3층, 4층 일부	200,000,000원	2,000,000원
3	AB	2017. 7. 26.	4층 일부	7,000,000원	500,000원
4	AC	2017. 11. 3.	4층 사무실	10,000,000원	500,000원

나) 이 사건 부동산 지분의 가액

사해행위취소의 가액배상을 함에 있어 그 가액의 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조). 이 법원의 주식회사 AD에 대한 감정축탁 결과에 따르면, 2024. 1. 11.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가는 1,535,759,240원(토지 1,302,975,200원, 건물 236,330,240원)에 해당하고, 이는 이 사건 변론종결 무렵에도 동일할 것으로 추인할 수 있다. 따라서 이 사건 부동산 지분의 변론종결 당시 시가는 767,879,620원($= 1,535,759,240\text{원} \times 1/2$)이다.

다) 공제할 금액(일반채권자들의 공동담보로 제공되지 않았던 금액)

(1) N은행 근저당권의 피담보채권액(180,000,000원 공제)

앞서 본 바와 같이, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하고(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 등 참조), 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 부동산이 부담하는 피담보채권액은 채무자 소유 부동산의 가액을 한도로 한 공동저당권의 피담보채권액 전액이고, 물상보증인 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액은 공동저당권의 피담보채권액에서 위와 같은 채무자 소유의 부동산이 부담하는 피담보채권액을 제외한 나머지라고 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).

G가 피고 B에게 이 사건 부동산 지분을 증여할 당시 이 사건 부동산에 N은행이 2017. 8. 4. 설정한 채무자 G, 채권최고액 216,000,000원의 N은행 근저당권이 존재하였다가 이 사건 증여계약 이후 말소된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 근저당권의 피담보채권액이 180,000,000원이라는 사실은 원고와 피고 B 사이에 다툼이 없다. 그런데 이 사건 부동산 중 나머지 1/2 지분을 소유함으로써 G의 채무에 관하여 물상보증인이 된 L 및 O이 G 및 피고 B에게 구상권을 행사할 수 없는 특별한 사정이 있었다고 볼 아무런 주장·증명이 없으므로, 이 사건 부동산 지분이 부담하는 N은행 근저당권의 피담보채권액은 위 근저당권의 피담보채권액 전액인 180,000,000원이라고 보는 것이 타당하다. 따라서 위 근저당권의 피담보채권액 180,000,000원은 이 사건 부동산 지분의 가액에서 공제되어야 한다.

(2) 이 사건 근저당권의 피담보채권액(공제 안함)

근저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고, 채무의 확정을 장래에 보류하여 설정하는 저당권으로서(민법 제357조 제1항), 계속적인 거래관계로부터 발생하는 다수의 불특정채권을 장래의 결산기에서 일정한 한도까지 담보하기 위한 목적으로 설정되는 담보권이므로, 근저당권설정행위와는 별도로 근저당권의 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있어야 하고, 근저당권의 성립 당시 근저당권의 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있었는지 여부에 대한 입증책임은 그 존재를 주장하는 측에 있다(대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다72070 판결 참조). 피고 B는, 이 사건 근저당권의 피담보채권액으로서 G가 이 사건 각서에 따라 피고 B에게 재산분할을

약정한 450,000,000원이 공제되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 법리에 따르면, 이 사건 근저당권의 성립 및 이 사건 사해행위 당시 근저당권의 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있었는지에 대한 증명책임은 그 존재를 주장하는 피고 B에게 있다고 할 것인데, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정 등을 고려하면, 사해행위 당시 피고 B가 주장하는 이 사건 근저당권의 피담보채권 450,000,000원이 존재하였다고 인정하기 부족하므로, 이를 이 사건 부동산 지분의 가액에서 공제할 수 없다.

① 피고 B는, G가 자신을 폭행하자 G에게 이혼을 요구하였고, G가 자신에게 2018. 7. 6.

공동재산형성의 기여에 관한 보상 및 위자료를 포함한 재산분할 명목으로 450,000,000원을 지급하겠다고 약정하였다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 각서가 이 사건 근저당권 성립 이전인 2018. 7. 6. 작성되었다거나 이 사건 각서상의 채무를 피담보채무로 하여 이 사건 근저당권이 설정되었다고 인정할 만한 객관적 증거가 없고, 사해행위인 이 사건 증여계약의 체결 당시 G와 피고 B 사이에 구체적인 이혼 및 재산분할 협의가 있었다고 볼 수도 없다.

② 특히, 앞서 본 바와 같이 G 뿐 아니라 L도 이 사건 부동산 1/2 지분에 관하여 자신의 배우자에게 근저당을 설정해 주었고, 그 직후 이 사건 증여계약과 마찬가지로 자신의 배우자에게 자신의 지분을 증여하였던 점, 피고 B 스스로 이 사건 매매계약서 작성 및 체결에 G와 L가 관여하였으며, 피고 전득자들로부터 매매대금을 받아 대부분 G가 사용하도록 하였고 이 사건 근저당권의 피담보채무액을 변제받은 바 없다는 취지로 주장하는 점, 채무자가 연속하여 수개의 재산행위를 한 경우 그 일련의 행위들을 하나의 행위로 볼 특별한 사정이 있는 때에는 이를 일괄하여 전체로서 사해성이 있는지 판단하여야 하는 점(대법원 2006. 9. 14. 선고 2005다74900 판결) 등을 감안하면, G는 이 사건 화재에 따른 책임 추궁을 회피하기 위해 자신의 배우자인 피고 B에게 이 사건 근저당권을 설정하여 주고 이후 이 사건 증여계약을 원인으로 이 사건 소유권이전등기를 경료하는 일련의 사해행위를 하였다고 보일 뿐이고, 실제 피고 B에게 부담하는 재산분할 등으로 인한 피담보채무가 있어 이를 담보하기 위하여 근저당을 설정하였다고 보기 어렵다.

(3) 임대차보증금(7,000,000원 공제, 나머지 공제 안함)

(가) 관련법리

가액배상에 있어서는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액배상을 명하여야 하는 것이므로, 그 부동산에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받아 임대차보증금 우선변제권을 가진 임차인 또는 같은 법 제8조에 의하여 임대차보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 소액임차인이 있는 때에는 수익자가 배상하여야 할 부동산의 가액에서 그 우선변제권 있는 임차보증금 반환채권 금액을 공제하여야 하지만(대법원 2007. 7. 26. 선고 2007다29119 판결 등 참조), 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었으나 그전에 이미 선순위 근저당권이 마쳐져 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의 임대보증금반환채권은, 임대차계약서에서 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있다가거나 주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 공제할 것은 아니고(대법원 2001. 6. 12. 선고 99다51197, 51203 판결 등 참조), 이러한 법리는 상가임대차의 경우에도 동일하게 적용된다.

(나) Y, H, AC 임대차 관련

앞서 든 법리에 따르면, 상가임대차보호법에 따른 임대차계약상 임대차보증금액은 선순위 근저당권이 마쳐지기 전에 대항력을 갖추었거나, 임차인이 임대차계약서에 확정일자를 받아 우선변제권을 갖고 있거나, 소액임차인에 해당하지 않는 한 이 사건 부동산 지분의 가액에서 공제될 수 없다.

그런데 올라 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 임차인들의 각 임대차는 상가임대차에 해당하는 사실을 인정할 수 있고, 위 임차인들이 각 임대차계약서에 확정일자를 받지 않았다는 사실은 원고와 피고 B 사이에 다툼이 없으므로(2024. 6. 5.자 변론조서 참조), 위 각 임대차계약의 임대차보증금은 각 임차인들이 소액임차인에 해당하거나 선순위 근저당권인 N은행 근저당권이 마쳐지기 전에 대항력을 갖추지 않는 한 이 사건 부동산 지분의 가액에서 공제될 수 없다 할 것인데, 이에 관한 구체적 주장이 없을 뿐 아니라 이를 인정할 증거도 없고, 오히려 제출된 증거에 의하면, 위 임차인들은 소액임차인이라고 할 수 없으며, 선순위 근저당권 이전에 대항력을 갖추지도 못한 것으로 보인다¹⁾.

따라서 위 임차인들의 임대차보증금을 공제하여야 한다는 피고 B의 주장은 이유 없다.

(다) AB 임대차 관련

을가 제8호증의 기재, AE동 행정복지센터의 2024. 3. 21. 자 사실조회회신에 변론 전체의 취지를 종합하면, AB이 2017. 7. 26. 이 사건 부동산의 소유자였던 L, G로부터 이 사건 부동산 중 4층 일부를 임대차보증금 7,000,000원, 차임 월 5,000,000원, 임대차기간 2017. 8. 5.부터 2019. 8. 4.까지로 정하여 임차한 사실, AB이 2017. 9. 1. 이 사건 건물 4층에 전입신고를 하고 이 사건 건물 중 일부를 인도받은 사실을 인정할 수 있다.

주택임대차보호법 제8조, 구 주택임대차보호법 시행령(2021. 5. 11. 대통령령 제31673호로 일부 개정되기 전의 것) 제10조, 제11조에 따르면, 이 사건 증여계약의 체결 당시 과밀억제구역에 위치한 이 사건 건물의 임차인이 소액임차인으로서 최우선변제권을 갖기 위해서는 그 임대차보증금이 100,000,000원 이하여야 하고, 그 경우 소액임차인은 34,000,000원의 범위 내에서 최우선변제권을 갖는다. AB은 2017. 9. 2. 대항력을 갖춘 소액임차인으로서 7,000,000원의 임대차보증금 전액에 대하여 최우선변제권을 갖는다.

사해행위취소의 소에서 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, 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 것인바(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다110064 판결, 대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 등 참조), AB의 임대차보증금 7,000,000원 전액을 이 사건 부동산 지분의 가액에서 공제하여야 한다.

라) 사해행위 취소 및 가액배상의 범위

따라서 이 사건 부동산 지분이 갖는 공동담보가액은 580,879,620원(= 이 사건 부동산 지분 가액 767,879,620원 - N은행 근저당의 피담보채권액 180,000,000원 AB 임대차보증금

7,000,000원)에 해당한다. 그런데 앞서 본 바와 같이 원고의 피보전채권액은 3,915,511,861원의 구상금 및 이에 대한 지연손해금으로, 위 공동담보가액을 초과하는 것이 계산상 명백하다. 따라서 이 사건 사해행위 취소 및 가액배상은 공동담보가액인 580,879,620원의 범위 내에서 이루어져야 한다.

라. 소결

원고와 피고 B 사이에, 피고 B와 G가 체결한 이 사건 증여계약은 580,879,620원의 한도 내에서 취소되어야 하고, 피고 B는 원고에게 가액배상금 580,879,620원 및 이에 대하여 이 판결 확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다. 원고의 피고 B에 대한 주장은 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

3. 피고 전득자들에 대한 청구에 관한 판단

가. 사해행위 및 악의 여부

이 사건 증여계약이 사해행위에 해당하고, G의 사해의사 및 수익자인 피고 B의 악의도 인정됨은 앞서 본 바와 같고, 이 경우 전득자인 이 사건 전득자들의 악의도 추정된다.

나. 피고 전득자들의 주장에 대한 판단

- 1) 주장의 요지 피고 전득자들은 선의의 전득자에 해당한다.
- 2) 관련 법리 채권자가 사해행위의 취소로서 수익자를 상대로 채무자와의 법률행위의 취소를 구함과 아울러 전득자를 상대로도 전득행위의 취소를 구함에 있어서, 전득자의 악의라 함은 전득행위 당시 채무자와 수익자 사이의 법률행위가 채권자를 해한다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 구비하였다는 것에 대한 인식을 의미한다. 한편 사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나 수익자 또는 전득자의 악의는 추정되므로 이들이 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고 수익자 또는 전득자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자 또는 전득자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

3) 판단 피고 전득자들의 선의 여부는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 증여계약이 G의 채권자를 해한다는 사실을 인식하였는지 여부로 판단하여야 한다. 그런데 을가 제7호증, 을나 제2, 4, 10, 12, 15에서 22, 25에서 28, 33에서 36호증의 각 기재, 2024. 3. 28. 자 AF조합의 금융거래정보회신, 2024. 4. 3. 자 AG은행의 금융거래정보회신 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정 등을 고려하면, 악의의 추정을 반복하여 피고 전득자들을 선의의 전득자로 보는 것이 타당하다. 피고 전득자들의 주장은 이유 있다.

가) 피고 전득자들이나 이 사건 매매계약에 관여한 피고 전득자들의 아버지인 AH이 이 사건 매매계약 체결 이전에 G나 피고 B와 아는 사이였다거나 어떠한 관련이 있다고 볼 만한 증거가 없다. 또한 이 사건 매매계약은 이 사건 증여계약 이후 1년 이상 지난 시점에 이루어졌고, 그동안 등기부에 G 채권자들의 압류, 보전처분 등은 전혀 존재하지 아니하여 일반적으로 부동산 매매거래를 하는 당사자가 1년 전에 있었던 이 사건 증여계약이 사해행위라는 점을 인식하기는 어려웠을 것으로 보인다. 나아가 피고 전득자들은 이 사건 부동산과 가까운 인천 미추홀구 AI건물, 1층에서 'AJ공인중개사사무소'라는 상호로 부동산중개업을 영위하는 공인중개사 AK의 중개에 따라 통상적인 방법으로 이 사건 매매계약을 체결하였고, 매매대금 및 중개수수료도 모두 지급하였다. 이를 종합하면, 피고 전득자들은 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당한다는 점을 알지 못했던 것으로 판단된다.

나) 공인중개사인 AK에게 중개수수료 명목으로 피고 B와 O은 2019. 11. 6. 7,000,000원을, 피고 전득자들은 같은 달 13일 무렵 3,000,000원을 각 지급하였다. 이에 대하여 원고는 피고들이 AK에게 지급한 중개수수료가 구 공인중개사법 시행규칙(2021. 10. 19. 국토교통부령 제902호로 일부 개정되기 전의 것) 제20조 제1항2) 에서 정한 금액보다 낮고, AK가 거래 당사자들로부터 서로 다른 금액의 중개수수료를 지급받은 것은 이례적이라는 취지로 주장한다. 그러나 피고들과 AK는 위 시행규칙이 정한 상한인 9,540,000원(= 1,060,000,000원 × 9/1000) 내에서 자율적으로 그 중개수수료를 정한 것으로 보일 뿐이고, 이 사건 매매계약의 체결 경위, 내용 등을 고려할 때 원고가 들고 있는 위와 같은 사정이 거래상 이례적이라고 볼 수는 없다.

다) 이 법원의 주식회사 AD에 대한 감정축탁 결과에 따르면, 2024. 1. 11.을 기준으로 한 이 사건

부동산의 시가는 1,535,759,240원(토지 1,302,975,200원, 건물 236,330,240원)으로, 이는 피고 전득자들이 이 사건 부동산을 매수한 대금인 1,060,000,000원보다 높기는 하다. 그러나 이 사건 매매계약의 매수대금은 G와 L가 2017. 5. 24. 이 사건 부동산을 매수한 가액인 965,000,000원보다 1억 원 가까이 높을 뿐만 아니라, 위 감정촉탁에 따라 평가된 시가는 이 사건 매매계약이 체결된 2019. 10. 30.부터 4년 이상이 지난 2024. 1. 11.을 기준시점으로 한 가액이므로, 위 매수대금이 2024. 1. 11.경 시가에 미치지 못한다는 사정 혹은 그 밖에 원고가 갑 제4, 9, 10호증을 제출하면서 들고 있는 사정만으로 매매가액이 이 사건 매매계약 당시 시가에 현저히 미치지 못하는 것이라고 보기 어렵다. 또한 이 사건 매매계약 체결일과 잔금 지급일 사이의 간격이 며칠 되지 않기는 하나, 이 역시 이 사건 매매계약 당시 소유자들인 피고 B 등에게 급하게 현금이 필요한 사정이 있을 것이라고 의심할 수 있는 사정이라고 볼 수 있을지언정, 피고 전득자들이 매매계약일로부터 1년 전에 있었던 이 사건 증여계약이 사해행위에 해당함을 알았다고 볼 만한 사정이라고 할 수는 없다.

라) 원고는, 피고 전득자들이 이 사건 매매계약의 대금을 지급한 자금의 출처가 제대로 확인되지 않을 뿐만 아니라, 위 피고들이 매매대금을 수표로 지급한 것은 매우 이례적이므로, 피고 전득자들이 피고 B와 통모하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보아야 한다는 취지로도 주장한다. 그러나 피고 전득자들의 아버지인 망 AH와 위 피고들의 계좌거래내역(2024. 3. 28. 자 AF조합의 금융거래정보회신, 을나 제25에서 28, 33, 34, 35호증) 및 망 AH의 수표거래내역(을나 제4, 10호증)에 따르면, 망 AH은 2016. 7. 4. AL에게 서울 용산구 AM 토지 및 그 지상 건물을 매도하면서 AL으로부터 지급받은 매매대금 750,000,000원을 포함한 자신의 보유자금을 자신 및 자녀들인 피고 전득자들 명의의 AF조합 정기예금 계좌에 예치하였다가 위 예금의 만기가 도래하면 다시 다른 정기예금 계좌에 예치하는 방법으로 보관하던 중 2019. 9. 29. 합계 115,000,000원에 해당하는 수표 4매를, 같은 해 11. 5. 합계 918,000,000원에 해당하는 수표 40매를 각 교환하여 이 사건 매매계약의 대금을 지급한 것으로 보인다. 나아가 망 AH은 이 사건 매매계약의 대금 지급 이전에도 자기앞수표를 이용한 거래를 하였을 뿐만 아니라(2024. 4. 3. 자 AG은행의 금융거래정보회신), 부동산 매매대금을 수표로 지급하는 것 자체가 이례적이라고 할 수도 없다.

마) 피고 전득자들은 이 사건 건물에 관하여 2019. 11. 6. Y과, 2020. 1. 6. H 및 주식회사 AN와,

2020. 2. 8. AO과, 같은 달 11일 AP 주식회사와, 2021. 8. 24. O과 각 임대차계약을 체결하여 위 건물을 사용·수익하였다. 또한 피고 전득자들은 위 각 임대차계약의 차임에 관하여 전자세금계산서를 발행하면서 부가가치세 신고도 하였고, 달리 각 임대차계약의 진위를 의심할 사정을 찾기 어렵다[원고는 일부 임대차계약의 보증금 지급내역이 확인되지 않는다는 취지로 주장하나, 이는 그 보증금이 매매대금에 반영되어 별도로 수수되지 않았거나(H), 보증금의 거래내역이 제출되지 않았기 때문으로 보인다(주식회사 AN)]. 또한 피고 전득자들과 H가 체결한 임대차계약은 H의 차임 미지급으로 인해 종료되었고, 피고 전득자들은 2023. 3. 11. H가 임차하였던 이 사건 건물의 2층, 3층 부분을 AQ에게 임차하였는데, 이와 같은 사정을 고려하더라도 G와 피고 B 및 피고 전득자들이 통모하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기는 어렵다.

다. 소결

피고 전득자들은 이 사건 증여계약이 G의 채권자를 해한다는 사실을 알지 못한 선의의 전득자에 해당한다고 보는 것이 타당하므로, 피고 전득자들의 주장은 이유 있고, 원고의 피고 전득자들에 대한 주장은 원상회복 범위에 대하여 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 위 피고에 대한 각 나머지 청구 및 피고 전득자들에 대한 각 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정계선

판사윤소희

판사임현수

별지

1)상가건물 임대차보호법 시행령 제6조 제2호에 따르면, 수도권정비계획법 시행령 [별표 1]에 따른 과밀억제구역에 위치한 이 사건 건물의 임차인이 상가건물 임대차보호법 제14조에 따른

소액임차인으로서 최우선변제권을 갖기 위해서는 상가건물 임대차보호법 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액의 합계가 55,000,000원 이하에 해당하여야 한다. 그러나 아래 표에 기재된 것과 같이 위 임차인들의 임대차계약에서 정한 보증금 환산액은 모두 55,000,000원을 초과하므로, 소액임차인에 해당하지 않는다. 또한, 선순위 근저당권 설정일인 2017. 8. 4. 이전에 건물의 인도와 사업자등록을 신청하여 대항력을 갖추지도 못한 것으로 보인다.

Y (상호: Z)	25,000,000원	700,000원	95,000,000원
H	200,000,000원	2,000,000원	400,000,000원
AC	10,000,000원	500,000원	60,000,000원

○ 상가건물 임대차보호법 제2조 제2항, 같은 법 시행령 제2조 제3항에 따르면, 보증금 외에 차임이 있는 경우 환산액은 "임대차보증금 + 월 차임 × 100"에 해당한다.

2) 제20조(중개보수 및 실비의 한도 등)

① 법 제32조 제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8 이내로 한다.