

서울중앙지방법원 2021. 10. 14 선고 2018가합569830 판결 [구상금 및 사해행위취소]

전 문

원고 신용보증기금

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 김가해

피고 1. 주식회사 A

특별대리인 B

2. B

소송대리인 법무법인 공유

담당변호사 김성건

변론 종결 2021. 8. 19.

판결 선고 2021. 10. 14.

주 문

1. 피고 주식회사 A은 망 C의 상속재산관리인 변호사 D과 연대하여 원고에게 312,929,414원 및 그중 279,694,382원에 대하여는 2018. 5. 4.부터, 나머지 31,457,117원에 대하여는 2018. 5. 16.부터 각 2019. 10. 21.까지는 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 가. 피고 B과 망 C 사이에,

1) [별지1] 건물 목록 기재 건물 중 1/2 지분에 관하여 2017. 9. 22. 체결된 증여계약을 248,750,000원의 범위 내에서,

2) [별지2] 건물 목록 기재 건물 중 1/2 지분에 관하여 2018. 1. 15. 체결된 증여계약을

50,378,000원의 범위 내에서

각 취소한다.

나. 피고 B은 원고에게 299,128,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 B에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 A 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 A이 부담하고, 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B과 망 C(이하 '망인'이라 한다) 사이에 [별지1] 건물 목록 기재 건물 중 1/2 지분에 관하여 2017. 9. 22. 체결된 증여계약 및 [별지2] 건물 목록 기재 건물 중 1/2 지분에 관하여 2018. 1. 15. 체결된 증여계약을 각 312,929,414원의 범위 내에서 취소하고, 피고 B은 원고에게 위 각 증여계약을 취소하는 범위의 돈 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 담보능력이 미약한 기업의 채무를 보증하여 기업의 자금유통을 원활히 하는 등의 목적으로 신용보증기금법에 의해 설립된 법인이다.

피고 주식회사 A(이하 '피고 회사'라 한다)은 각종 강관류 판매업 및 제조업 등을 목적으로 설립된 회사이다.

피고 B은 피고 회사의 대표자였던 망인의 배우자이다.

나. 신용보증약정의 체결

원고는 2016. 4. 19. 피고 회사와, 피고 회사가 중소기업은행에 대하여 부담하는 전자상거래 대출채무에 대하여 보증원금을 280,000,000원, 보증채무최고액을 364,000,000원, 보증기간을 2016. 4. 19.부터 2017. 4. 14.까지로 각 정한 신용보증약정을 체결하였다(이하 '이 사건 제1신용보증약정'이라 한다).

원고는 같은 날 피고 회사와, 피고 회사가 E 주식회사에 대하여 부담하는 전자상거래 채무에 대하여 보증원금을 160,000,000원, 보증기간을 2016. 4. 19.부터 2017. 4. 14.로 각 정한 신용보증약정을 체결하였다(이하 '이 사건 제2신용보증약정'이라 하고, 각 신용보증약정을 통틀어 '이 사건 신용보증약정'이라 한다).

망인은 이 사건 신용보증약정에 따라 피고 회사가 원고에 부담하는 구상금채무에 관하여 각 연대보증을 하였다.

다. 피고 B에 대한 부동산 소유권이전등기

망인은 2017. 9. 22. 피고 B에게 [별지1] 건물 목록 기재 건물(이하 'F아파트'라 한다) 중 1/2 지분을 증여하는 내용의 계약을 체결하고, 위 부동산 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 같은 날 접수 제121803호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

망인은 2018. 1. 15. 피고 B에게 [별지2] 건물 목록 기재 건물(이하 'G건물'이라 하고, F아파트와 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 1/2 지분을 증여하는 내용의 계약을 체결하고, 위 부동산 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 같은 날 접수 제6061호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 망인의 사망 등

망인은 2018. 3. 8. 사망하였고, 피고 회사는 같은 날 폐업하였다. 원고는 수원가정법원 안양지원에 망인에 대한 상속재산관리인 선임을 청구하였고, 위 법원은 2021. 2. 2. 망인의 상속재산관리인으로

변호사 D을 선임하였다(2020노단100149호).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7, 8호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구

이 사건 신용보증약정 제6조 제1항 제2호에 「피고 회사가 폐업하였거나 3개월 이상 계속하여 영업을 하지 않는 경우 피고 회사와 망인은 원고로부터 통지나 최고가 없더라도 보증금액에 대한 사전상환채무를 부담한다」는 취지가, 제10조에 「원고가 보증채무를 이행한 때에는 피고 회사와 망인은 즉시 이와 관련된 금액을 상환하도록 한다」는 취지가 각 규정되어 있는 사실, 피고 회사가 2018. 3. 8. 폐업한 사실, 원고가 이 사건 제1신용보증약정과 관련하여 2018. 5. 4. 피고 회사를 대위하여 중소기업은행에 281,540,972원(= 원금 280,000,000원 + 이자 1,540,972원)을 변제하고 같은 날 피고 회사로부터 원금 1,585,640원을, 같은 달 17일 원금 260,950원을 회수한 사실, 원고가 이 사건 제2신용보증약정과 관련하여 2018. 5. 16. E 주식회사에 31,457,117원을 변제한 사실, 원고가 피고 회사로부터 회수한 금액에 관하여 1,434원의 손해가 발생한 사실, 원고가 피고 회사에 사전구상을 하는 과정에서 1,776,481원의 대지급금이 소요된 사실은 피고 회사가 명백히 다투고 있지 않다.

따라서 피고 회사는 이 사건 신용보증약정에 따른 구상금채무에 대하여 연대보증한 망인의 상속재산관리인 D과 연대하여 이 사건 신용보증약정 제6조 제1항 제2호, 제10조에 따라 원고에게 각 대위변제에 대한 구상금으로서 312,929,414원(= 281,540,972원 - 1,585,640원 - 260,950원 + 31,457,117원 + 1,434원 + 1,776,481원) 및 그중 제1신용보증약정 관련 구상금 잔액 279,694,382원(= 281,540,972원 - 1,585,640원 - 260,950원)에 대하여는 원고가 중소기업은행에 피고 회사를 대위하여 변제한 날인 2018. 5. 4.부터, 제2신용보증약정 관련 구상금 31,457,117원에 대하여는 원고가 E 주식회사에 피고 회사를 대위하여 변제한 날인 2018. 5. 16.부터, 각 원고가 구하는 바에 따라 2019. 10. 16.자 청구취지 변경신청서1) 부분이 피고 회사에 송달된 날인 2019. 10. 21.까지는 원고와 피고 회사 사이에 다툼이 없는 약정 지연손해금율인 연 10%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B에 대한 청구

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 이루어지기 전에 발생되어야 하지만, 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 그 법률관계에 기하여 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다. 여기서 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성은 채권자와 채무자 사이의 기초적 법률관계의 내용, 채무자의 재산 상태 및 그 변화 내용, 일반적으로 그와 같은 상태에서 채권이 발생하는 빈도 및 이에 대한 일반인의 인식의 정도, 채무자의 재산처분행위와 채권 발생과의 시간적 간격 등 여러 가지 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2016. 8. 29. 선고 2016다224947 판결 참조).

앞서 본 기초사실에 의하면, 원고의 사해행위 주장 시점인 2017. 9. 22.과 2018. 1. 15. 원고의 망인에 대한 연대보증채권 성립의 기초가 되는 이 사건 신용보증약정이 이미 체결되어 있었고, 피고 회사가 2018. 3. 8. 폐업하여 이 사건 신용보증약정에 따른 사전상환채무가 발생하였는바, 2017. 9. 22.과 2018. 1. 15. 무렵 원고의 망인에 대한 연대보증채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 존재하였다. 또한 위와 같은 개연성은 실제로 현실화되어 원고는, 원고가 주장하는 사해행위 시점으로부터 약 4개월에서 8개월이 경과한 후 중소기업은행 및 E 주식회사에 대위변제를 하여 연대보증채권이 성립하였으므로, 원고의 망인에 대한 연대보증채권은 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다.

나. 망인의 사해행위 및 사해의사

1) 망인의 채무초과 갑 제7, 8, 13에서 17호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신 결과, H의 신용정보회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 망인이 2017. 9. 22. 피고 B에게 F아파트 1/2 지분을 증여할 당시 망인의 적극재산과 소극재산의 가액은 아래 표 기재와 같다.

F아파트 1/2 지분	147,500,000원	기업은행	104,905,000원
G건물 1/2 지분	152,500,000원	I은행	70,000,000원
서울 서대문구 J 외 1필지 K아파트 L호 1/2 지분	415,000,000원	원고	311,151,000원
M조합	199,126,000원		
		F아파트 임차인 N(임차보증금 1/2)	90,000,000원

F아파트 1/2 지분	147,500,000원	기업은행	104,905,000원
적극재산 합계	715,000,000	소극재산 합계	775,182,000

※ 적극재산의 가액은 당시 시세에 의하고, G건물의 경우 시세에 큰 변화가 없다는 점을 참작하여 망인의 매수 당시 가액을 기초로 산정하였다.

또한 갑 제8, 16호증의 각 기재, 이 법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신결과, H의 신용정보회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 망인이 2018. 1. 15. 피고 B에게 G건물 1/2 지분을 증여할 당시 망인의 적극재산과 소극재산의 가액은 아래 표 기재와 같다.

G건물 1/2 지분	152,500,000원	기업은행	104,905,000원
I은행	70,000,000원		
원고	311,151,000원		
M조합	198,244,000원		
F아파트 임차인 N(임차보증금 1/2)	90,000,000원		
적극재산 합계	152,500,000	소극재산 합계	774,300,000

이와 같이 망인이 피고 B에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분을 증여할 당시 망인은 적극재산보다 소극재산이 많은 채무초과의 상태에 있었다.

2) 사해행위 및 사해의사 채무자가 채무초과 상태에서 자신의 재산을 타인에게 증여하였다면 특별한 사정이 없는 한 이러한 행위는 사해행위가 된다(대법원 2014. 10. 27. 선고 2014다41575 판결 등 참조). 사해의사란 공동담보 부족에 의하여 채권자가 채권변제를 받기 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하는 것이며, 이러한 인식은 일반 채권자에 대한 관계에서 있으면 족하고, 특정의 채권자를 해한다는 인식이 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2007다63102 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 망인은 2017. 9. 22.과 2018. 1. 15. 당시 채무초과 상태에 있었는데도 피고 B에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분을 증여하였으므로 특별한 사정이 없는 한 이는 일반 채권자인

원고를 해하는 사해행위에 해당한다. 또한 망인은 이 사건 증여계약 체결 당시 공동담보 부족으로 일반 채권자의 채권변제가 어렵게 될 위험이 생긴다는 사실을 인식하였다고 할 것이므로 망인의 사해의사는 인정되고, 수익자인 피고 B의 사해의사는 추정된다.

3) 피고 B의 주장에 대한 판단 가) 명의신탁 주장에 대한 판단

부부의 일방이 혼인 중 그의 단독 명의로 취득한 재산은 그 명의자의 특유재산으로 추정되는 것이고, 그 재산의 취득 과정에 다른 일방의 협력이 있었다거나 내조의 공이 있었다는 것만으로는 그 추정이 반복되지 아니하는 것이지만, 다른 일방이 실제로 당해 재산의 대가를 부담하여 취득하였음을 증명한 경우에는 그 추정이 반복되고, 그 대가를 부담한 다른 일방이 실질적인 소유자로서 편의상 명의자에게 이를 명의신탁한 것으로 인정할 수 있다(대법원 1995. 2. 3. 선고 94다42778 판결, 2000. 12. 12. 선고 2000다45723 판결 등 참조).

피고 B은, 자신이 망인에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분을 명의신탁 하였다가 이를 해지하여 위 부동산 지분에 대한 소유권이전등기를 마쳤을 뿐, 망인이 피고 B에게 위 부동산 지분을 증여한 것이 아니라는 취지로 주장한다. 살피건대, 을다 제7에서 11, 21, 22호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 피고 B과 망인이 2016. 7. 14. N, O로부터 F아파트를 251,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을, 2016. 8. 8. N에게 위 F아파트를 차임 없이 임대차보증금 180,000,000원에 임대하는 내용의 임대차계약을 각 체결한 사실, 피고 B이 2016. 7. 14.과 같은 해 8. 8. F아파트의 매수대금 명목으로 N에게 합계 71,000,000원을 지급한 사실, 피고 B이 G건물의 매도인인 주식회사 P에 G건물의 매매대금 305,000,000원 중 105,000,000원을 지급한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제7, 8호증의 각 기재에 의하면, 망인이 2016. 8. 8. F아파트 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 접수 제104407호로 '2016. 7. 14. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2017. 6. 26. G건물 1/2 지분에 관하여 같은 등기소 접수 제79171호로 '2017. 5. 24. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마친 사실이 인정되므로, 위 각 부동산 지분은 망인의 특유재산으로 추정된다. 또한 앞서 든 증거에 의하면, 망인과 피고 B이 F아파트의 매도인인 N에게 위 아파트를 임대하여 공동으로 N에 대한 180,000,000원의 보증금반환채무를 부담하였고 위 금액은 F아파트 매매대금에서 공제된 사실, G건물의 매매대금 중 200,000,000원은 망인이

M조합에서 대출받은 돈으로 지급되었고, M조합은 2017. 6. 26. G건물에 채무자를 망인으로 하여 채권최고액 240,000,000원의 근저당권을 설정한 사실 및 G건물 매매계약의 일부 계약금 및 중도금도 망인의 자금을 원천으로 지급된 사실이 인정되므로, 피고 B이 단독으로 이 사건 부동산의 각 매매대금을 전부 지급하였다고 보기 어렵다(뒤에서 보는 바와 같이 피고 B이 M조합에서 대출받은 돈을 일부 변제하고 남은 대출금채무 전부를 인수하기는 하였으나, 이는 피고 B이 망인으로부터 G건물 1/2 지분을 증여받은 후인 2018. 1.경에서야 이루어진 것이므로, 이와 같은 사정만으로 피고 B이 위 대출금채무의 실질적 채무자였다거나, G건물의 매매대금을 전부 부담하였다고 볼 수는 없다). 결국 이 사건 부동산의 각 1/2 지분이 망인의 특유재산이라는 추정이 반복되지 아니하므로, 이와 다른 전제에 선 피고 B의 주장은 이유 없다.

나) G건물 1/2 지분 증여에 사해성이 없다는 주장

피고 B은, 자신이 2018. 1. 15. 망인으로부터 G건물 1/2 지분을 증여받은 후 망인이 M조합에서 대출받은 200,000,000원 중 일부를 변제하고 나머지 채무를 인수하였으므로 G건물 1/2 지분 증여에는 사해성이 없다는 취지로 주장한다. 살피건대, 을다 제12, 13, 14호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 피고 B이 2018. 1. 19. 망인의 M조합에 대한 대출금채무를 일부 변제하고 2018. 2. 5. 잔존 대출금채무를 모두 인수한 사실은 인정된다. 그러나 피고 B의 변제 및 채무인수는 G건물 1/2 지분 증여와 별개의 법률행위로서 이를 G건물 지분 이전과 대가관계에 있다고 볼 수 없는바, G건물 지분 증여의 사해성을 판단하면서 증여 이후 이루어진 위 변제 및 채무인수를 고려할 수는 없다.

나아가 망인이 피고 B에게 G건물 1/2 지분을 증여할 당시 발생하였던 대출금채무액은 198,244,000원인 반면, M조합은 앞서 본 바와 같이 2017. 6. 26. G건물 전부에 망인을 채무자로 한 채권최고액 240,000,000원의 근저당권을 설정하여 위 대출금채무 전액이 G건물 전부에 대한 근저당권으로 담보되고 있었으므로, 피고 B이 G건물 1/2 지분을 증여받고 위 대출금채무를 인수한 일련의 행위가 책임재산의 증가 등 망인의 일반채권자들에게 특별한 이익이 된다고 볼 수도 없다. 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

다. 원상회복의 방법

어느 부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고

그에 따라 이루어진 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하여야 한다. 다만 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 원상회복의무의 이행으로서 사해행위 목적물의 가액 상당의 배상을 명하여야 하는 것이고, 이러한 가액배상을 명하는 경우에는 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있어 사해행위가 성립하는 범위 내의 가액의 배상을 명하여야 한다(대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다40286 판결 참조).

갑 제7호증의 기재에 의하면, 망인이 피고 B에게 F아파트 1/2 지분을 증여한 이후인 2018. 7. 25. 피고 B이 F아파트를 Q, R에게 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였고, Q, R이 2018. 8. 31. 이에 관하여 소유권이전등기를 마친 사실이 인정되므로, F아파트 1/2 지분은 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에 해당한다. 이에 대한 원상회복은 가액배상의 방법에 의하여야 한다.

원고는 G건물에 설정된 M조합 명의 근저당권의 채무자가 망인에서 피고 B으로 변경되는 등 사해행위 이후 G건물의 권리관계에 변동이 있었다는 것을 이유로 G건물 1/2 지분에 관한 원상회복 역시 가액배상의 방법으로 이루어져야 한다는 취지로 주장한다. 살피건대, 사해행위가 이루어진 부동산에 설정된 근저당권의 채무자가 변경되었다거나 채권최고액 내에서 변제가 이루어졌다는 사정만으로 원물반환이 불가능하거나 현저히 곤란해졌다고 보기는 어렵다. 그러나 피고 B은 사해행위취소에 따른 원상회복의 방법에 관하여 다투고 있지 않을 뿐만 아니라, 피고 B이 위 근저당권의 피담보채무를 변제한 내용에 비추어 보면, 원고가 구하는 것과 같이 피고 B으로 하여금 가액배상금을 지급하도록 하는 것이 특별히 피고 B에게 불리해 보이지 않는다. 나아가 피고 B이 G건물에 거주하고 있어 원고가 G건물 1/2 지분을 원물반환의 방법으로 원상회복할 경우 원고와 피고 B 누구에게도 이득이 되지 않을 수 있다는 점 및 원고와 피고 B의 변론 취지 등에 비추어 보면, G건물 1/2 지분에 관한 원상회복 역시 가액배상의 방법으로 이루어질 수 있다고 보는 것이 타당하다.

라. 사해행위 취소 및 원상회복의 범위

원물반환의무의 이행불능으로 인하여 사해행위의 일부를 취소하고 가액배상을 명하는 경우, 그 취소 및 가액배상은 사해행위 목적물의 공동담보가액과 채권자의 피보전채권액 중 적은 금액을 한도로 이루어져야 하고, 그 가액은 사실심 변론종결 시를 기준으로 산정하여야 한다.

갑 제15호증의 기재에 의하면, 이 사건 변론이 종결될 무렵인 2021. 8. 6.경 F아파트의 가액이

497,500,000원인 사실이 인정되는바, F아파트 지분 1/2 중 일반채권자의 공동담보로 회복이 가능한 부분은 248,750,000원(= 497,500,000원 × 1/2)이다. 위 금액은 원고가 구하는 피보전채권인 312,929,414원의 범위 내에 있으므로, 피고 B와 망인 사이의 F아파트 1/2 지분에 관한 증여계약은 248,750,000원의 범위 내에서 취소되어야 한다2).

또한 갑 제16호증의 기재에 의하면, 이 사건 변론이 종결될 무렵 G건물의 가액이 299,000,000원인 사실이 인정되고, 망인이 피고 B에게 G건물 1/2 지분을 증여할 당시 M조합이 G건물에 설정한 근저당권의 피담보채무 가액이 198,244,000원이었던 사실은 앞서 본 바와 같다. 이와 같은 인정사실에 의하면, G건물 지분 1/2 중 일반채권자의 공동담보로 회복이 가능한 부분은 50,378,000원[= (299,000,000원 - 198,244,000원) × 1/2]이다. 위 금액은 원고가 구하는 피보전채권인 312,929,414원의 범위 내에 있으므로, 피고 B와 망인 사이의 G건물 1/2 지분에 관한 증여계약은 50,378,000원의 범위 내에서 취소되어야 한다.

따라서 망인과 피고 B 사이에 2017. 9. 22. 체결된 F아파트 1/2 지분 증여계약은 248,750,000원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 2018. 1. 15. 체결된 G건물 1/2 지분 증여계약은 50,378,000원의 범위 내에서 취소되어야 한다. 또한 피고 B은 원고에게 사해행위취소에 따른 가액배상으로서 299,128,000원(= 248,750,000원 + 50,378,000원) 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사한성수

판사백소영

판사임현수

별지

1) 원고는 청구취지에서 지연손해금 기산의 기준이 되는 청구취지 및 청구원인 변경신청서를

특정하지는 않았으나, 원고의 피고 회사에 대한 청구취지는 2019. 10. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제출 이후 더 이상 변경되지 않았으므로, 원고의 의사를 이와 같이 선택한다.

2) 앞서 본 바와 같이 N이 F아파트를 차임 없이 임대차보증금 180,000,000원에 임차하기는 하였으나, N의 임차보증금 반환채권이 주택임대차보호법상 우선변제권 또는 소액임차인의 최우선변제권의 요건을 갖추었다고 볼 만한 증거가 없으므로, 이를 별도로 공제하지는 않는다.