

대법원 2001. 6. 12 선고 99다51197, 51203 판결 [사해행위취소등 · 건물명도]
[공2001.8.1.(135),1572]

판 시 사 항

사해행위취소소송에서 원상회복으로 가액배상을 명하는 경우, 대항력은 있으나 우선변제권은 없는
임차인의 임차보증금도 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 공제하여야 하는지 여부(소극)

판 결 요 지

부동산에 대한 매매계약이 사해행위임을 이유로 이를 취소함과 아울러 원상회복으로 가액배상을
명하는 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었으나 그전에 이미 선순위
근저당권이 마쳐져 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의
임차보증금반환채권은, 임대차계약서에서 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있다거나
주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 수익자가 배상할
부동산의 가액에서 공제할 것은 아니다.

참 조 조 문

민법 제406조 제1항, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제8조

재 판 경 과

대법원 2001. 6. 12 선고 99다51197 판결

서울고등법원 1999. 7. 23 선고 99나8782 판결

수원지방법원 1999. 1. 15 선고 97가합9317 판결

따 릇 판 례

대법원 2007. 7. 26 선고 2007다29119 판결, 대구고등법원 2006. 5. 19 선고 2005나4933 판결

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 문×도

(소송대리인 변호사 김@만)

【피고(반소원고), 상고인】 이♡복

(소송대리인 변호사 정▼남)

【원심판결】 서울고법 1999. 7. 23. 선고 99나8782, 8799 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용을 피고(반소원고)의 부담으로 한다.

이 유

1. 제1점에 관하여

원심은 그의 채용증거들을 종합하여, 소외 이×옥이 채무초과의 상태에서 1997. 4. 1. 시조카인 피고(반소원고, 다음부터는 피고라고 쓴다)와 사이에 자기 소유의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 피고에게 금 159,000,000원에 매도하기로 하되, 당일 피고로부터 계약금으로 금 1,000만 원을 지급받고, 나머지 대금 중 금 2,000만 원은 피고의 자신에 대한 금 2,000만 원의 임차보증금반환채권과 상계하기로 하고, 나머지 대금 129,000,000원은 이 사건 부동산에 대한 근저당권의 피담보채무와 이 사건 부동산에 대한 임차보증금반환채무를 피고가 인수함으로써 그 지급에 갈음하기로 하는 내용의 매매계약을 체결한 사실을 인정하였는바, 기록 중의 증거들과 대조하여 살펴보니, 원심의 인정은 정당하고 거기에 필요한 심리를 다하지 아니하였다거나 채증법칙을 위반하였다는 등으로 사실을 오인한 위법사유가 없다.

그리고 그 인정 사실에 따른즉, 피고가 이×옥으로부터 그의 유일한 부동산인 이 사건 부동산을 매수하기로 하면서 그 대금채권 중 일부분과 자신의 이×옥에 대한 채권을 상계하기로 하고, 나머지 대금 중 거의 대부분의 지급에 갈음하여 이×옥의 채무를 인수하기로 함으로써 매매대금 중 계약금 1,000만 원을 제외한 나머지 금액을 현실적으로 지급한 바 없었다는 것이니 피고는 다른 채권자들에 우선하여 채권의 만족을 얻는 반면 다른 채권자들은 공동담보가 감소함에 따라 종전보다 불리한 위치에 놓이게 되므로 이×옥의 이 사건 부동산의 매도행위는 사해행위에 해당한다고 볼 것이다(대법원 1995. 6. 30. 선고 94다14582 판결 참조).

같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 거기에 사해행위에 관한 법리를 오해한 위법사유가 없다.

원심은 나아가 수익자인 피고의 악의는 추정된다고 본 다음 피고가 이×옥과의 매매계약 당시 이×옥이 원고(반소피고) 등에 대하여 차용금채무를 부담하고 있는 사실을 알지 못하여 사해의 의사가 없었다고 주장한 데 대하여 원심 판시 각 증거들만으로는 피고에게 사해의 의사가 없었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다는 이유로 피고의 주장을 받아들이지 아니하였다.

기록 중의 증거들과 대조하여 살펴보니, 원심의 그 처리는 정당하고, 거기에 필요한 심리를 다하지 아니하였다거나 채증법칙을 위반하는 등으로 사실을 오인한 위법사유가 없다.

이 부분 피고의 주장들을 모두 받아들이지 아니한다.

2. 제2점에 관하여

원심은, 이 사건 부동산에 대한 이×옥과 피고간의 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 1995. 5. 11.자로 채권최고액을 금 5,600만 원으로 한 세류1동 새마을금고 명의의 1번 근저당권과 1996. 9. 3.자로 채권최고액을 금 2,100만 원으로 한 소외 신♂준, 김@레 명의의 2번 근저당권이 설정되어 있었고, 한편 소외 김▼권이 1996. 4. 1. 이×옥과 사이에 이 사건 부동산 중 2층 주택 부분에 관하여 임차보증금을 3,500만 원으로 하는 임대차계약을 체결한 후, 그 해 5월 1일 전입신고를 마치고 그 주택 부분에서 거주하여 오다가 이×옥과 피고간의 매매계약 후인 1997. 5. 19.에서야 임대차계약서에 확정일자를 받았으며, 피고는 그 후 2번 근저당권자들에게 그 근저당권의 피담보채무를 변제하고 근저당권을 말소하였다는 요지의 사실을 인정하였다.

원심이 인정한 그 사실관계에 따를 때, 김▼권이 1996. 4. 1. 이×옥과 사이에 그 주택 부분에 관하여 임대차계약을 체결한 후 그 해 5월 1일 전입신고를 마치고, 그 주택 부분에서 거주하기 시작함으로써 김▼권은 1996. 5. 1. 무렵부터는 이 사건 부동산 중 그 주택 부분에 관하여 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 임차권의 대항력을 가지게 되었지만, 이 사건 부동산에 관하여는 이미 그에 앞서 세류1동 새마을금고 명의의 선순위 근저당권이 마쳐져 있어 김▼권의 임차권은 이 사건 부동산이 경락되는 경우 선순위의 근저당권보다 뒤에 대항력을 갖춘 것으로서 소멸할 운명에 처하여 이 사건

부동산에 대한 이×옥과 피고간의 매매계약 당시 이 사건 부동산의 가액 중 김▼권의 임차보증금에 해당하는 부분도 특별한 사정이 없는 이 사건에서는 일반채권자들의 공동담보로 될 수 있었으므로 사해행위 당시 임대차계약서에 확정일자를 받지 아니하여 우선변제권을 가지고 있지 못하였을 뿐 아니라, 주택임대차보호법상의 소액임차인에 해당하지도 않는 김▼권의 임차권에 기한 임차보증금채권은 피고에 대하여 사해행위의 취소로 인한 가액의 배상을 명함에 있어 피고가 배상할 가액에서 공제할 것이 아닌 것이다.

그런데 원심은, 이 사건 부동산에 대한 이×옥과 피고간의 매매계약이 사해행위임을 이유로 이를 취소함과 아울러 피고에 대하여 원고(반소피고)에게 가액의 배상을 명함에 있어, 피고가 배상하여야 할 가액에서 이×옥과 김▼권간의 임대차계약에 기한 금 3,500만 원의 임차보증금반환채무를 공제하여야 한다는 피고의 주장을 판시와 같은 이유로 받아들이지 아니하였는바, 원심의 판단은 그 이유의 설시에 있어서는 다소 미흡한 점이 있으나 피고의 주장을 배척한 결론에 있어서는 정당하므로 원심판결에 사해행위취소소송에서의 가액배상에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

이 부분 상고이유의 주장 역시 받아들이지 아니한다.

3. 결 론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용을 피고의 부담으로 하기로 관여 대법관 들의 의견이 일치되어 주문에 쓴 바와 같이 판결한다.

대법관 강신욱(재판장) 조무제(주심) 이용우 이강국