

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2016다223456 부당이득금 반환
원고, 상고인 별지 원고들 명단 기재와 같다.
원고들 소송대리인 법무법인 서해
담당변호사 황기환 외 3인
피고, 피상고인 파산채무자 평창토건 주식회사의 파산관재인 피고 1 외 6인
소송대리인 법무법인(유한) 한별 외 2인
원 심 판 결 서울고등법원 2016. 4. 27. 선고 2015나2022821 판결
판 결 선 고 2017. 11. 9.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라고 한다) 제422조 제1

호는 '파산채권자가 파산선고 후에 파산재단에 대하여 채무를 부담한 때'를 상계금지사유로 규정하고 있다. 이는 파산채권자가 파산선고 후에 부담한 채무를 파산채권과 상계하도록 허용한다면 그 파산채권자에게 그 금액에 대하여 다른 파산채권자들보다 우선하여 변제하는 것을 용인하는 것이 되어 결과적으로 파산채권자 사이의 공평을 해치게 되므로, 이를 방지하기 위하여 상계를 금지하고 파산절차에 의하여 파산채권을 행사하도록 한 것에 그 목적이 있다. 따라서 이와 같은 법리는 특별한 사정이 없는 한 파산채권자가 파산선고 후에 부담한 채무에서 파산채권을 공제하는 경우에도 적용되며 (대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다30963 판결 참조), 파산채권자와 파산관재인이 그 공제에 관하여 합의하였다 하더라도 다른 사정이 없다면 마찬가지로 봄이 타당하다.

한편 주택임차인이 주택임대차보호법 제3조(대항력 등) 제1항의 규정에 의한 대항요건을 갖추고 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 후 임대인이 파산한 경우에, 주택임차인은 채무자회생법 제415조 제1항에 따라 파산채권인 임대차보증금 반환채권에 관하여 파산재단에 속하는 주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있으며, 그 우선변제권의 한도 내에서는 파산절차에 의하지 아니하고 위 주택에 대한 경매절차 등에서 만족을 받을 수 있다(대법원 2017. 1. 12. 선고 2014다32014 판결 참조). 그렇지만 앞에서 본 채무자회생법 제422조 제1호의 취지에 비추어 보면, 채무자회생법 제492조 제14호에서 정한 별채권 목적물의 환수절차 등에 따른 특별한 사정이 없는 한, 위 임대차보증금반환채권을 가지고 주택임차인이 임대인에 대한 파산선고 후에 파산재단에 부담한 채무에 대하여 상계하거나 그 채무에서 공제하는 것까지 허용되지는 아니하며, 그에 관한 합의 역시 효력이 없다고 봄이 타당하다.

2. 원심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 평창토건 주식회사(이하 '평창토건'이라 한다)는 국민주택기금의 지원을 받아 피고 진장.명촌지구토지구획정리조합의 토지구획정리사업구역 내에 746세대의 평창리비에르 1차 아파트, 1,579세대의 평창리비에르 2차 아파트(이하 '2차 아파트'라 한다), 827세대의 평창리비에르 3차 아파트(위 아파트들을 통틀어 이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 건설하였다.

나. 평창토건은 임대사업자로서 임대의무기간을 5년으로 정하여 이 사건 아파트의 임차인을 모집하였는데, 임차인모집공고 당시 '분양전환 조건'에 '임차인의 임대계약 체결 후 주택임대차보호법 제3조 제1항에 규정한 확정일자를 갖출 수 있으며, 보증금의 우선변제권이 있음.'이라는 내용이 포함되어 있었다.

원고들(다만, 일부 원고들의 경우 임차인의 피상속인이거나 임차인으로부터 임대주택을 매수한 사람들로서, 이하 같다)은 그 무렵 2차 아파트 중 일부 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 각 임차하여, 해당 임대차보증금(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)을 지급한 후 입주하였다.

다. 평창토건은 2008. 4. 25. 파산선고를 받았고, 그 후 시행된 '2008. 3. 21. 법률 제 8966호로 전부 개정된 임대주택법' 제21조에 따라 건설임대주택인 2차 아파트의 임차인대표회의가 2008. 7. 4. 직접 울산 북구청장에 임차인에 대한 우선 분양전환에 관한 승인(이하 '분양전환승인'이라 한다)을 신청하여 분양전환가격을 32평형 117,038,571원 및 28평형 100,877,283원으로 정한 분양전환승인을 받았다.

라. 2차 아파트 임차인대표회의와 피고 평창토건의 파산관재인 피고 1(이하 '피고 파

산관재인'이라 한다) 등은 2010. 1. 21. 위 분양전환가격에 더하여 추가분담금을 지급하기로 정하여 2차 아파트의 분양전환 등에 관한 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

(1) 피고 파산관재인은 이 사건 아파트에 관한 분양전환 신청을 하는 임차인으로부터 분양전환 합의금(32평형 131,400,000원 및 28평 115,000,000원으로서, 이하 '이 사건 합의금'이라 한다)을 지급받은 후 분양전환절차를 이행한다.

(2) 다만, 임차인은 '이 사건 합의금'에서 '국민주택기금 관련 대출금채권액'과 '임차인들의 평창토건에 대한 임대차보증금반환채권액'을 각 공제한 금액만을 파산재단의 보관금 계좌에 입금한다.

마. 이에 따라 2차 아파트의 임차인인 원고들은 이 사건 주택별로 피고 파산관재인과 개별적으로 이 사건 합의금을 매매대금으로 하는 매매계약을 체결하면서, 계약금은 이 사건 임대차보증금으로, 잔금은 국민주택기금 대출금으로 각 대체하며, 나머지 금액만을 중도금으로 지급하기로 약정하였다.

바. 이후 피고 파산관재인은 원고들로부터 위 중도금을 지급받고, 원고들 앞으로 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

3. 이러한 사실관계를 위에서 본 법리에 비추어 살펴본다.

가. 원고들의 피고 파산관재인에 대한 이 사건 임대차보증금 반환채권은 평창토건에 대한 파산선고 전의 임대차계약에 기하여 생긴 파산채권에 해당한다. 한편 원고들은 피고 파산관재인에 대하여 이 사건 합의에 따라 매매대금 지급채무를 부담하나, 이는 평창토건에 대한 파산선고 후에 부담한 채무로서, 채무자회생법 제422조 제1호가 정한 파산채권에 대한 상계금지 사유에 해당한다. 그리고 임대주택법에서 정한 건설임대주

택의 우선 분양전환을 위한 이 사건 합의만을 가지고 파산재단의 환가·배당절차에 의한 우선배당이 이루어졌다고 할 수 없다.

따라서 원고들이 주택임대차보호법상 대항요건 및 확정일자를 갖춘 주택임차인으로서는, 채무자회생법 제415조 제1항에 의하여 우선변제권을 가진다 하더라도, 다른 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차보증금을 이 사건 합의에 따른 매매대금 중 계약금에서 공제할 수 없으며, 이 부분 공제 합의는 효력이 없다.

나. 한편 2차 아파트의 분양전환을 위하여 지급하기로 약정한 이 사건 합의금 중 위 분양전환승인에서 정한 분양전환가격을 초과하는 부분은 무효이다. 그렇지만, 위와 같이 공제에 의한 지급 효력이 인정되지 아니하는 계약금을 제외하면 제1심판결 '별지2 부당이득금 산정표'의 기재에서 알 수 있는 것과 같이 나머지 이 사건 합의금만으로는 위 분양전환가격을 초과하지 아니함이 분명하므로, 이와 달리 위 분양전환가격을 초과하여 이 사건 합의금이 지급되었음을 전제로 하여 그 반환을 구하는 원고들의 부당이득반환청구는 받아들일 수 없다.

다. 이와 같은 취지의 원심판단에 상고이유 주장과 같이 채무자회생법 제422조 제1호의 요건, 위 규정에 위반한 법률행위의 효력 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니하거나 별제권 및 환가에 관한 법률의 적용을 그르치는 등의 위법이 없다.

4. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박상욱

주 심 대법관 김용덕

 대법관 김 신

 대법관 박정화