

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2015다236028(본소) 임대차보증금  
2015다236035(반소) 임대차보증금

원고(반소피고), 상고인

주식회사 삼우이엠씨

소송대리인 법무법인(유한) 제이피(담당변호사 김용욱 외 1인)

피고(반소원고, 선정당사자), 피상고인

피고(반소원고, 선정당사자)

원 심 판 결 의정부지방법원 2015. 8. 21. 선고 2015나51426(본소), 3847(반소)  
판결

판 결 선 고 2020. 9. 3.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고(반소원고, 선정당사자, 이하 '피고'라고 한다)와 선정자 소외인(이하 '선정자'라고 하고, 피고와 선정자를 통틀어 '피고 등'이라고 한다)은 2011. 4. 18. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)로부터 원고 소유의 이 사건 상가를 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 3,000,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2011. 5. 1.부터 2013. 4. 30.까지로 각 정하여 임차하면서 그 날 원고에게 위 임대차보증금을 지급하였고, 그 무렵 원고로부터 이 사건 상가를 인도받아 그곳에서 커피전문점 영업을 시작하였다.

나. 원고는 2012. 12. 17. 서울중앙지방법원 2012회합258호로 법인회생 신청을 하여 2013. 1. 18. 회생절차개시결정을 받은 데 이어, 2013. 7. 23. 회생계획인가결정을 받았고, 이후 위 회생절차는 2013. 12. 13. 종결되었다. 원고의 관리인은 회생채권자 목록에 피고 등의 임대차보증금반환채권(이하 '이 사건 임대차보증금반환채권'이라고 한다)을 기재하지 아니하였고, 피고 등도 회생절차의 개시사실 및 회생채권 등의 신고기간 등에 관하여 개별적인 통지를 받지 못하는 등으로 회생절차에 관하여 알지 못함으로써 회생계획안 심리를 위한 관계인집회가 끝날 때까지 채권신고를 하지 못하였다.

다. 원고의 인가된 회생계획은 회생채권을 ① 대여금, ② 신주인수권부사채, ③ 확정구상채무, ④ 보증채무, ⑤ 상거래채무, ⑥ 우선변제임대보증금채무, ⑦ 특수관계자채무, ⑧ 미확정구상채무로 구분하여 각 권리변경 및 변제방법을 정하였고, 회생계획 인가 당시 아직 확정되지 아니한 권리에 대하여 "미확정채권이 회생담보권 또는 회생채권으로 확정될 경우, 그 권리의 성질 및 내용에 비추어 가장 유사한 회생담보권 또는 회생채권의 권리변경 및 변제방법에 따라 변제한다. 위에 따라 권리변경 및 변제방법을 적

용하는 것에 관하여 다툼이 있을 경우에는 관리인의 신청에 의하여 법원이 이를 정한다."고 하였다.

라. 원고의 회생계획에는 이 사건 상가를 포함한 원고 소유 부동산의 매각계획이 정해져 있었다. 회생계획의 '변제자금 및 운영자금의 조달방법'란에는 영업수익과는 별도로 법원의 허가를 얻어 유휴 보유자산을 처분하여 변제자금 등으로 충당할 수 있다고 기재되어 있고, '자구노력의 추진'란에는 비영업용 자산인 이 사건 상가 외 25개 필지의 부동산 등을 매각할 예정이라고 하였으며, '자산매각계획서'란에 이 사건 상가 등을 2013년도에 감정가액인 54억 6천만 원에 매각하여, 임대보증금 1억 6천만 원을 공제한 잔액 53억 원을 현금으로 조달할 예정이라고 하였다. 그러나 원고는 회생계획대로 이 사건 상가를 2013년도에 매각하지 못하였고, 이 사건 임대차계약은 2014. 8. 30. 종료되었다.

## 2. 이 사건 임대차보증금반환채권이 실권되었는지 여부

가. 원고의 관리인이 회생채권자 목록에 이 사건 임대차보증금반환채권을 누락하였는지 여부

원심은 판시와 같은 이유로 원고의 관리인이 이 사건 임대차보증금반환채권의 존재를 알고 있거나 이를 쉽게 알 수 있었음에도 불구하고 회생채권자 목록에 기재하지 아니하였다고 인정하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 상고이유 주장과 같이 회생채권자 목록 기재에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 사실을 오인하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 이 사건 임대차보증금반환채권이 회생채권으로서 실권되었는지 여부

회생채권자로 하여금 회생절차에 관하여 알지 못하여 자신의 채권을 신고하지 못함으로써 회생계획 인가에 따른 실권의 불이익을 받는 것을 방지하기 위한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」(이하 '채무자회생법'이라고 한다) 제147조 소정의 회생채권자 목록 제도의 취지에 비추어 볼 때, 관리인은 비록 소송절차에서 다투는 등으로 회생절차에 관하여 주장되는 어떠한 회생채권의 존재를 인정하지 아니하는 경우에도, 그 회생채권의 부존재가 객관적으로 명백한 예외적인 경우가 아닌 한 이를 회생채권자 목록에 기재하여야 할 의무가 있다. 그리고 회생절차에서 회생채권자가 회생절차의 개시 사실 및 회생채권 등의 신고기간 등에 관하여 개별적인 통지를 받지 못하는 등으로 회생절차에 관하여 알지 못함으로써 회생계획안 심리를 위한 관계인집회가 끝날 때까지 채권신고를 하지 못하고, 관리인이 그 회생채권의 존재 또는 그러한 회생채권이 주장되는 사실을 알고 있거나 이를 쉽게 알 수 있었음에도 회생채권자 목록에 기재하지 아니한 경우, 채무자회생법 제251조의 규정에도 불구하고 회생계획이 인가되더라도 그 회생채권은 실권되지 아니한다(대법원 2012. 2. 13.자 2011그256 결정 등 참조).

원심은 판시와 같은 이유로 원고의 관리인이 고의 또는 중과실로 이 사건 임대차보증금반환채권을 회생담보권자 목록이나 회생채권자 목록에서 누락하였고, 피고 등이 그로 인하여 회생절차에 참가할 기회를 전혀 갖지 못한 채 위 회생절차 자체가 종결된 사정 등에 비추어 보면 이 사건 임대차보증금반환채권은 채무자회생법 제251조의 규정에도 불구하고 원고에 대한 위 회생계획인가에 의하여 실권되지 않는다고 판단하였다.

이러한 원심의 판단은 앞서 본 법리에 기초한 것으로 거기에 상고이유 주장과 같이 회생채권의 실권에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

### 3. 이 사건 임대차보증금반환채권의 권리변경 여부 및 변제방법

가. 회생계획은 법률행위의 해석 방법에 따라 해석하여야 한다. 회생계획 문언의 객관적 의미를 합리적으로 해석하되, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하지 않은 경우에는 그 문언의 형식과 내용, 회생계획안 작성 경위, 회생절차 이해관계인들의 진정한 의사 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2018. 5. 30. 선고 2018다203722, 203739 판결, 대법원 2008. 6. 26. 선고 2006다77197 판결 등 참조).

나. 이 사건 회생계획에는 미확정 회생채권이 확정될 경우 그 권리의 성질 및 내용을 고려하여 가장 유사한 회생채권의 권리변경 및 변제방법에 따라 변제한다고만 기재되어 있을 뿐, 미확정 회생채권에 해당하는 피고 등의 채권과 가장 유사한 회생채권이 무엇인지는 구체적으로 기재되어 있지 않다. 따라서 회생계획의 종합적인 해석을 통해 이 사건 임대차보증금반환채권의 권리변경 및 변제방법을 정하여야 한다.

원심은 이 사건 임대차보증금반환채권의 원금 전액에 관하여 원고를 상대로 그 반환을 구할 수 있다고 보았다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

(1) 원고의 회생계획에 의할 때 원고는 이 사건 상가 등을 2013년도에 매각하여 그 매각대금으로 변제자금 등을 조달하는 것으로 되어 있는데, 실제로는 회생절차 개시 이후 30개월이 넘도록 매각을 하지 아니한 채 같은 기간 동안 피고 등으로부터 임대차보증금의 2배에 가까운 차임을 지급받거나 추심 중이다. 위 차임은 다른 회생담보권자 등에 대한 변제자금과 원고의 운영자금으로 사용되는 것으로 보인다.

(2) 임대인의 회생절차에서 통상적으로 임대차보증금이 다른 회생채권과는 달리 전액

이 보장되는 방향으로 회생계획이 수립된다. 이 사건에도 원고의 관리인이 회생절차에서 이 사건 임대차보증금반환채권을 목록에 기재하였다면, 피고 등은 회생계획에서 이 사건 임대차보증금반환채권의 원금 전액을 회수하였을 가능성이 매우 크다.

(3) 피고 등으로부터 차임을 정기적으로 수취한 이상 이 사건 임대차보증금반환채권의 권리를 변경하지 않더라도 다른 채권자들과의 형평이나 회생 제도의 취지에 반한다고 보기 어렵다.

다. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단에 원고의 상고이유 주장과 같이 회생계획의 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

#### 4. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김선수

                  대법관            권순일

주    심            대법관            이기택

                  대법관            박정화