

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2020다277481 대체적환취권 청구의 소
원고, 피상고인 진장.명촌지구토지구획정리조합의 소송수계인 파산채무자 진장.
명촌지구토지구획정리조합의 파산관재인 ○○○ 외 1인
원고 2의 소송대리인 변호사 이정웅
피고, 상고인 파산채무자 평창토건 주식회사의 파산관재인 △△△
소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주
담당변호사 남동환 외 2인
원 심 판 결 서울고등법원 2020. 9. 24. 선고 2018나2067436 판결
판 결 선 고 2023. 6. 15.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 뒤에 제출된 상고이유보충서 기재는 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」(이하 '채무자회생법'이라 한다) 제407조는 "파산선고는 채무자에 속하지 아니하는 재산을 파산재단으로부터 환취하는 권리에 영향을 미치지 아니한다."고 규정하여 채무자에 속하지 않는 재산을 파산절차에 의하지 않고 파산관재인으로부터 환취할 권리를 보장한다. 그런데 채무자 또는 파산관재인이 환취권의 목적인 재산을 처분하여 파산재단 중에 현존하지 않는 경우 그 재산 자체를 환취할 수 없다. 이때 원칙적으로 환취권자는 채무자가 파산선고 전에 처분한 경우에는 부당이득반환청구권을 파산채권으로 행사할 수밖에 없고(채무자회생법 제423조), 파산관재인이 처분한 경우에는 부당이득반환청구권을 재단채권으로 행사할 수 있으나(채무자회생법 제473조 제5호) 파산재단이 부족한 때에는 재단채권이라도 완전한 만족을 얻을 수 없다. 이에 환취권자를 보호하기 위하여 채무자회생법 제410조 제1항은 "채무자가 파산선고 전에 환취권의 목적인 재산을 양도한 때에는 환취권자는 반대급부의 이행청구권의 이전을 청구할 수 있다. 파산관재인이 환취권의 목적인 재산을 양도한 때에도 또한 같다."고 규정하고, 제2항은 "제1항의 경우 파산관재인이 반대급부의 이행을 받은 때에는 환취권자는 파산관재인이 반대급부로 받은 재산의 반환을 청구할 수 있다."고 규정한다. 이와 같이 환취권자가 양도된 환취권의 목적인 재산에 관한 반대급부 이행청구권의 이전 또는 반대급부로 받은 재산의 반환을 청구할 수 있는 권리를 '대체적 환취권'이라고 한다.

나. 파산관재인이 환취권의 목적인 재산을 양도하였으나 양수인이 반대급부를 이행하지 않은 경우 환취권자는 파산관재인에게 반대급부 이행청구권의 이전을 청구할 수 있다(채무자회생법 제410조 제1항). 만약 파산관재인이 환취권의 목적인 재산을 환취권

의 목적이 아닌 다른 재산과 한꺼번에 양도하면서 각각의 반대급부를 특정하지 않은 경우 환취권자는 전체 반대급부의 이행청구권 중 환취권의 목적인 재산의 가치에 상응하는 부분에 한하여 대체적 환취권을 행사할 수 있다.

다. 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 당연히 별제권을 가지고(채무자회생법 제411조), 별제권은 파산절차에 의하지 아니하고 이를 행사할 수 있다(채무자회생법 제412조). 별제권은 특정한 재산이 파산재단에 속하는 것을 전제로 해당 재산으로부터 우선적으로 피담보채권을 변제받는 권리이므로, 환취권의 목적이 아닌 재산으로서 파산재단에 속하는 재산에 대하여만 인정된다.

라. 채무자회생법 제422조 제1호는 '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. 이 법리는 특별한 사정이 없는 한 파산채권자와 파산관재인이 상계의 합의를 한 경우에도 마찬가지로 봄이 타당하다(대법원 2017. 11. 9. 선고 2016다223456 판결 참조).

한편 주택임차인이 주택임대차보호법 제3조 제1항에 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 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우

선하여 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).

이러한 임차인은 파산절차에서 별채권자에 준하는 지위에 있으므로, 파산관재인이 임차인에게 임대주택을 처분하면서 채무자회생법 제492조 제14호에 따라 '별채권의 목적의 환수'에 관한 파산법원의 허가 등을 얻어 임대차보증금 반환채무액 상당의 환수대금을 지급하는 것도 가능하다. 나아가 이러한 경우 임차인의 환수대금채권은 파산선고 전의 원인으로 발생한 파산채권이 아니므로 파산관재인은 매매대금채권을 자동채권으로 하여 환수대금채권과 대등액에서 상계하거나 상계합의를 하는 것도 가능하다(대법원 2017. 11. 9. 선고 2015다44274 판결, 위 대법원 2016다223456 판결 참조).

마. 따라서 파산관재인이 채무자회생법 제415조 제1항에서 정한 임차인에게 해당 주택(대지를 포함한다)을 양도하면서 파산법원으로부터 별채권 목적의 환수 허가 등을 얻은 경우 환취권의 목적인 재산의 가치에 상응하는 부분을 제외한 나머지 부분의 범위에서 환수대금채무를 부담하므로, 매매대금채권을 자동채권으로 하여 위 범위 내에 있는 임차인의 임대차보증금 상당 환수대금채권과 대등액에서 상계하거나 상계합의를 할 수 있다.

2. 이 사건의 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 진장·명촌지구토지구획정리조합(이하 '원고 조합'이라 한다)은 1999. 1.경 평창토건 주식회사(이하 '평창토건'이라 한다)와 토지구획정리사업 공사에 관한 이 사건 도급계약을 체결하면서 공사대금은 사업구역 내에 있는 체비지로 지급하는 것을 원칙으

로 한다고 약정하였다. 그에 따라 원고 조합은 선급금 명목으로 체비지인 원심 판시 이 사건 각 대지 면적 합계 140,010m²에 관하여 체비지 매매대장상 매수인 명의를 평창토건으로 변경하여 주었다.

2) 평창토건은 국민주택기금의 지원을 받아 이 사건 각 대지에 총 3,152세대의 공공건설임대주택인 원심 판시 이 사건 각 아파트를 건설하였다.

3) 평창토건은 임대사업자로서 임대무기간을 5년으로 정하여 이 사건 각 아파트의 임차인을 모집하였고, 원심 별지 기재 임차인들(이하 '이 사건 수분양자들'이라 한다)은 그 무렵 이 사건 각 아파트 중 일부 주택을 임차하여 이 사건 임대차보증금을 지급한 후 입주하였다.

4) 평창토건은 2006. 12.경 공정률 74.791%인 상태에서 토지구획정리사업 공사를 중단하였고, 원고 조합은 2007. 5.경 이 사건 도급계약을 해지하였다. 평창토건은 2008. 4. 25. 파산선고를 받았다.

5) 이 사건 수분양자들을 포함한 이 사건 각 아파트 임차인들은 울산북구청장에 우선 분양전환에 관한 승인을 신청하여 평형별로 정해진 가격에 분양전환승인을 받았다. 평창토건의 파산관재인인 피고는 이 사건 수분양자들에게 승인된 분양전환가격에 따라 분양전환을 하면서, 2013. 2.경 파산법원으로부터 별제권 목적의 환수 허가를 받아 분양대금채권 중 위 수분양자들의 이 사건 임대차보증금 반환채권을 상계한 나머지 금액만을 지급받고 해당 주택에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

6) 원고 조합은 2012년경 및 2014년경 원고 주식회사 기혼에 원고 조합이 피고에 대하여 가지는 채권 중 20.9%를 양도하였고, 피고에게 양도 사실을 통지하였다.

나. 원심은 판시와 같은 이유로, ① 이 사건 각 대지 전부가 환취권의 목적인 재산

에 해당하므로 피고의 이 사건 수분양자들에 대한 분양대금채권이 남아 있다면 이는 채무자회생법 제410조 제1항에서 정한 대체적 환취권의 대상이 되고, ② 피고와 이 사건 수분양자들이 분양대금채권에서 이 사건 임대차보증금 반환채권을 상계하기로 한 합의는 채무자회생법 제422조 제1호에서 규정한 파산채권에 대한 상계금지사유에 해당하여 효력이 없고, 피고가 파산법원으로부터 별제권 목적의 환수 허가를 받았다고 하더라도 원고들이 그 효력을 다투는 이상 여전히 효력이 없다고 판단하였다. ③ 따라서 피고의 이 사건 수분양자들에 대한 이 사건 임대차보증금 상당 분양대금채권은 채무자회생법 제410조 제1항에서 정한 대체적 환취권의 대상에 해당한다는 것이다.

다. 그러나 원심의 판단은 수긍하기 어렵다.

1) 평창토건은 공정률 74.791%인 상태에서 토지구획정리사업 공사를 중단하였는데, 이 사건 도급계약에 따른 공사가 상당한 정도로 진척되어 원상회복이 중대한 사회적·경제적 손실을 초래하게 되고 완성된 부분이 원고 조합에 이익이 된다고 볼 수 있으므로, 원고 조합이 이 사건 도급계약을 해지하는 경우 평창토건은 선급 공사대금에 해당하는 이 사건 각 대지 중 기성고 비율 74.791%에 상응하는 부분을 제외한 나머지 부분을 반환하게 될 것이다. 따라서 환취권의 목적인 재산은 이 사건 각 대지 중 이 사건 도급계약에 따른 토지구획정리사업 공사 미시공 비율 25.209%(= 100% - 74.791%)에 한정되고, 원고 조합은 위 재산의 환가대금에 해당하는 부분에 한하여 대체적 환취권을 행사할 수 있다.

2) 이 사건 각 대지 중 위 환취권의 목적인 재산 부분을 제외한 나머지 74.791% 부분 및 이 사건 각 아파트는 평창토건의 파산재단에 속하는 재산으로서, 이 사건 수분양자들의 별제권 목적에 해당하고 그 환가대금은 별제권 목적의 환수 대상이 된다.

피고는 별제권 목적의 환수에 관한 파산법원의 허가를 얻어 위 나머지 부분의 환가대금 한도 안에서 이 사건 수분양자들에 대한 분양대금채권으로 위 수분양자들의 이 사건 임대차보증금 반환채권액 상당의 환수대금채권과 대등액에서 상계하거나 상계합의를 할 수 있다.

3) 그런데 분양대금 중 피고가 별제권 목적의 환수대금으로 상계한 이 사건 임대차보증금이 차지하는 비율은 49.4% 내지 56.7%이다. 이는 파산재단에 속하는 나머지 이 사건 각 대지를 환가한 대금이 차지하는 비율인 74.791%를 넘지 않으므로, 파산재단에 속하는 재산에 대하여 별제권 목적의 환수절차가 이루어졌다고 봄이 타당하다.

4) 피고와 이 사건 수분양자들이 분양대금채권과 이 사건 임대차보증금 반환채권을 상계하기로 한 합의는 파산재단에 속하는 재산에 관하여 별제권 목적의 환수 허가를 받아 이루어진 것이어서 유효하다. 채무자회생법 제410조 제1항에 따른 원고 조합의 대체적 환취권 대상으로 피고가 이 사건 수분양자들로부터 지급받지 못한 분양대금채권이 존재한다고 볼 수 없다.

라. 그럼에도 이와 달리 원고 조합의 대체적 환취권 대상이 존재한다고 인정한 원심 판단에는 대체적 환취권, 별제권 목적의 환수 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

 대법관 조재연

주 심 대법관 민유숙

 대법관 이동원