

청주지방법원 충주지원 2022. 6. 15 선고 2020가단24505 판결 [사해행위취소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한덕

담당변호사 민한홍

소송복대리인 변호사 박종엽, 박선율, 박선일

피 고 1. B

2. C조합

피고들 소송대리인 변호사 정무웅

피고들 소송복대리인 변호사 안혜정, 김유원, 이윤선

변 론 종 결 2022. 5. 18.

판 결 선 고 2022. 6. 15.

## 주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 B이 D와 사이에 2019. 9. 4. 체결한 부동산매매계약을 취소하고, 피고 B은 D에게 창원지방법원 거제등기소 2019. 10. 30. 접수 제36675호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C조합은 위 말소등기절차 이행에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2019. 3. 12. D로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 임대차기간 2019. 5. 1.부터 2021. 4. 31.까지, 임대차보증금 100,000,000원, 월 차임 6,000,000원으로 정하여 임차(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)하고, 2019. 3. 12. E 주식회사(대표이사 원고)의 계좌에서 D에게 임대차보증금 100,000,000원을 송금하였다.

나. D는 원고에게, 이 사건 임대차계약이 정한 인도일인 2019. 5. 1.까지 이 사건 건물을 인도하지 아니한 채 5개월치 월세 30,000,000원의 선지급을 요구하였고, 이에 원고는 2019. 5. 24. E 주식회사의 계좌에서 D에게 30,000,000원을 송금하였다.

다. 피고 B은 2019. 9. 4. D로부터 이 사건 건물을 매수(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)한 후 창원지방법원 거제등기소 2019. 10. 30. 접수 제36675호로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 이 사건 매매계약 및 그에 따른 소유권이전등기로 인하여 이 사건 임대차계약의 목적을 달성할 수 없게 되자 2020. 6. 23. D와 사이에 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었음을 확인하고 D가 원고에게 140,000,000원을 지급하는 것을 주요 내용으로 하는 합의(이하 ‘이 사건 합의’라 한다)를 하였다.

마. 이후 D가 이 사건 합의 내용을 이행하지 아니하자 원고는 D를 상대로 이 사건 합의에 따른 금원의

지급을 구하는 지급명령 신청(창원지방법원 통영지원 거제시법원 2020차전2209)을 하였고, 2020. 9. 2. 위 법원으로부터 ‘D는 원고에게 140,000,000원 및 이에 대하여 지급명령正本 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라’는 취지의 지급명령을 받았으며, 위 지급명령은 2020. 9. 19. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제5호증, 제7호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 원고의 주장

원고는 D에 대해 140,000,000원의 채권을 보유하고 있고, D는 채무초과 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 사해행위인 이 사건 매매계약의 취소 및 그 원상회복으로서 피고 B에 대하여 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을, 피고 C조합에 대하여 위 말소등기절차에 대하여 승낙의 의사표시를 각 구한다고 주장한다.

### 나. 판단

(1) 원고의 주장만으로는 채권자취소권의 피보전채권으로 주장하는 채권이 ① 이 사건 합의에 기한 약정금 채권인지, ② 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 및 선지급 월세의 반환 채권인지, 아니면 ③ D의 기망에 의해 지급한 임대차보증금 및 선지급 월세에 대한 손해배상 채권인지 명확하지 않으므로, 각 경우에 이 사건 사해행위 취소소송의 피보전채권이 될 수 있는지 살피기로 한다.

(2) ① 사해행위로 인하여 사해행위 이후에 권리를 취득한 채권자를 해친다고 할 수 없으므로 취소채권자의 채권은 사해행위가 있기 이전에 발생하고 있어야 함은 채권자취소권의 성질상 당연한 요건이다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결). 이 사건 합의에 기한 약정금 채권은 사해행위로 주장되는 이 사건 매매계약 이후에 이루어진 이 사건 합의에 따라 비로소 발생한 채권이므로, 위 채권은 일응 이 사건 매매계약에 대한 취소소송에서 피보전채권이 될 수 없다. 다만, 이 사건 합의는 원고의 D에 대한 임대차보증금 및 선지급 월세 반환 채권을 포함하여 D가

원고에게 반환할 금액 및 반환 시기를 정하는 내용으로서 약정금 중 원고의 임대차보증금 및 선지급 월세 반환 채권 부분에 대해서는 연속성을 가진다고 볼 것인바, 위 반환 채권이 사해행위로 주장되는 이 사건 매매계약 이전에 발생한 것이라면 그 부분은 피보전채권이 될 수도 있으므로, 이에 대해서는 아래에서 함께 살핀다.

② 임대차보증금 반환 채권은 임대차계약이 종료하거나 해지되어야 발생하는 채권이므로, 임대차계약이 체결되어 임대차보증금이 지급되었다는 사정만으로 임차인에게 임대차보증금 반환 채권이 발생하였다고 볼 수 없다. 따라서 원고가 D에게 임대차보증금 및 선지급 월세를 송금한 시점이 원고의 D에 대한 임대차보증금 등 반환 채권 발생 시기라고 할 수는 없다. 한편 이 사건 임대차계약이 언제 해지되었는지 명확하지는 않으나, 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 임대차계약에 ‘임대인은 입주일로부터 13차월이 경과하기 전에 본 목적부동산을 매도한 경우 임차인에게 위로금으로 30,000,000원을 지급한다’는 특약사항이 존재하는 사실이 인정되고, 위 특약사항은 그 내용에 비추어 볼 때 이 사건 건물의 매도로 인하여 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 사용수익이 불가능하게 될 경우를 전제한 것으로서 이 사건 건물의 매도가 있으면 임대차보증금 반환과 별도로 원고에게 위로금을 지급하고 이 사건 임대차계약이 해지되는 것으로 해석함이 타당하므로, 결국 원고의 D에 대한 임대차보증금 등 반환 채권은 이 사건 매매계약이 체결됨으로 인하여 이 사건 임대차계약이 해지된 것으로 평가되는 시점에 발생하였다고 볼 것이므로, 이 역시 피보전채권이 될 수 없다.

다만, 채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 사해행위 당시에 이미 채권 성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고, 가까운 장래에 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며, 실제로 가까운 장래에 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는, 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있으므로(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다42957 판결 등 참조) 원고의 임대차보증금 등 반환 채권이 이에 해당할 여지는 없는지 살펴보면, 이 사건 임대차계약 체결로 원고의 임대차보증금 등 반환 채권의 발생 기초가 되는 법률관계가 성립되었다고 볼 것이나, 위와 같은 특약이 존재한다는 사정만으로 그 특약이 정한 기간 내에 이 사건 건물이 매도되어 이 사건

임대차계약이 해지될 것이라는 고도의 개연성이 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 위 법리에 따라 피보전채권이 된다고 보기도 어렵다.

③ 이 사건 임대차계약이 D의 기망 등 불법행위에 의한 것이라면 원고가 D에게 임대차보증금 및 선지급 월세를 송금한 시점에 송금한 금액 상당액의 손해배상 채권이 발생하였다고 볼 것이나, D의 기망 등 불법행위를 증명할 증거가 없으므로, 위와 같은 손해배상 채권을 피보전채권으로 볼 수도 없다.

(3) 따라서 원고가 주장하는 D에 대한 채권은 이 사건 사해행위 취소소송에서의 피보전채권이 될 수 없으므로, 나머지 점에 관하여 살피지 아니한 채 원고의 주장을 받아들이지 않기로 한다.

### **3. 결 론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 안민영

[별 지]

## 부동산의 표시

소재지번 및 건물번호

경상남도 거제시

[도로명주소] 경상남도 거제시

건물내역

철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 단독주택

1층 133.6㎡

2층 74.42㎡

3층 74.42㎡

4층 74.42㎡

끝

