

서울남부지방법원 2016. 7. 21 선고 2015가합6471 판결 [압류등기말소]

전 문

원 고 A

피 고 서울특별시 은평구

변론 종결 2016. 6. 14.

판결 선고 2016. 7. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 구로등기소 2000. 9.14. 접수 제65110호로 마친 지분압류등기의,

나. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2009. 9. 14. 접수 제65111호로 마친 지분압류등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 지위

원고는 B종중(이하 '소외 종중'이라 한다)에 대한 금전채권자이다. C은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 지분소유권이전등기를 마친 사람이고, 피고는 C의 세금 체납을 이유로 C이 소유권이전등기를 마친 위 각 지분에 관하여 압류등기를 마친 지방자치단체이다.

나. 소외 종중과 C 사이의 법률관계

- 1) C은 1997. 7. 9. 소외 종중으로부터 이 사건 각 부동산의 각 24,263분의24,180.4 지분(이하 '이 사건 각 지분'이라 한다)에 관하여 1997. 5. 1.자 매매를 원인으로 한 지분소유권이전등기를 넘겨받았다.
- 2) C과 소외 종중 사이에 1998. 3. 9. '이 사건 각 지분에 관한 1997. 5. 1.자 매매계약을 1997. 7. 29.경 합의해제하기로 하였다.'는 점을 신청원인으로 하여 'C은 소외 종중에 위 각 지분에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행한다.'는 내용의 제소전화해(서울중앙지방법원 98자237, 이하 '이 사건 화해'라 한다)가 성립하였다. 그러나 위 제소전화해 성립 이후에도 C 명의의 지분소유권이전등기가 남아있음을 기화로 이 사건 각 지분에 관하여 채무자를 C으로 한 각 근저당권설정등기 등이 마쳐졌다.
- 3) C의 채권자가 2009. 4. 29. 이 사건 각 지분에 관하여 부동산 임의경매를 신청함에 따라 이 법원은 같은 해 5. 11. 경매개시결정을 내렸고(서울남부지방법원 D), 이에 소외 종중은 C 등을 상대로 이 사건 각 지분에 관한 소유권이전등기말소 등을 구하는 소를 제기하였다.
- 4) 제1심 법원은 2011. 9. 2. '이 사건 화해조서의 기판력에 의하여 권리보호이익이 없어 부적법하다.'는 이유로 소외 종중의 C에 대한 소를 각하하였다(서울중앙지방법원 2010가합62449).

항소심 법원은 2013. 5. 10. 'C와 소외 종중 사이의 1997. 5. 1.자 매매계약은 적법한 종중총회 결의 없이 이루어졌으므로 C 명의의 소유권이전등기는 원인 없이 이루어진 것으로서 무효이다.'라는 취지로 판단하면서 다만 제1심과 마찬가지로 이 사건 화해조서의 기판력을 이유로 소외 종중의 C에 대한 항소를 기각하였고(서울고등법원2011나81475, 2012나65975), 위 판결은 상고심(대법원 2013다49732, 49749)을 거쳐2015. 3. 26. 확정되었다(이하 통틀어 '선행소송'이라 한다).

다. 원고와 소외 종중 사이의 약정

1) 한편, 소외 종중은 선행소송의 항소심 단계에서 서울고등법원 2011카기1748호로 이 사건 각 지분에 관하여 진행되고 있던 부동산 임의경매절차의 정지를 신청하였고, 서울고등법원은 2011. 11. 18. 담보로 현금 5억 원을 공탁하라는 명령을 내렸다.

2) 원고는 2012. 1. 3. 소외 종중과 사이에 다음과 같은 내용의 약정(이하 '이 사건약정'이라 한다)을 체결한 다음, 같은 날 소외 종중에 3억 2,000만 원을 지급하였다.

위 종중(이 사건 '소외 종중'을 의미한다. 이하 같다)은 투자자(이 사건 '원고'를 의미한다. 이하 같다)로부터 아래와 같은 조건으로 3억 2,000만 원을 투자받고 아래에 정한 내용에 따라 변제할 것을 약정합니다.

- 아래 -

2. 투자금액 : 3억 2,000만 원

3. 보상금

3억 2,000만 원(투자기간 내 변제 시 보상금이며, 투자기간이 4개월 이상 될 경우에 추가 1개월에 8,000만 원을 추가 지급하기로 한다)

4. 투자기간

4개월 [단, 토지(서울 구로구 E 외 11필지를 의미한다. 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매할 경우 매매 잔금기일까지, 소송에서 패소하고 토지매매도 되지 않아 공탁금만 수령할 경우 공탁금 수령일]

6. 투자원금 변제보장

대표 개인 아파트 전세보증금(3억 7,000만 원)을 담보로 제공

7. 투자금 변제의 기본 원칙

- 1) 이 사건 토지를 매각하여 위에서 정한 기준에 의거 투자금 및 투자보상금을 지급한다.
- 2) 이 사건 토지가 매각되지도 않고 종중이 현재 진행하는 소송(서울고등법원 2011나81475)에서도 패소할 경우, 종중이 받는 공탁금(항소심 피고의 손해배상청구 시 이를 제외한 금액) 전액을 투자자에게 지급하되, 만일 보상금이 투자금 원금 3억 2,000만 원과 동 원금에 대한 연 7.2%의 이자를 가산한 금액보다 적을 경우 그 차액은 종중 대표가 제공한 담보물로 보충하여 지급한다.
- 3) 원고는 2015. 8. 25. 소외 종중을 상대로 서울남부지방법원 2015가합5768호로 이 사건 약정에 따른 투자원금 및 보상금의 반환을 구하는 소를 제기하였다(이하 '관련소송'이라 한다).

라. 피고의 이 사건 각 지분에 관한 압류

피고는 2000. 9. 7. C의 세금 체납을 이유로 이 사건 각 지분을 압류하고 같은 달 14일 각 압류등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 10, 12호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고 본안전 항변의 요지

원고는 소외 종중에 대한 금전채권을 주장하며 그 보전을 위해 피고의 각 지분압류등기 말소등기절차이행을 소외 종중을 대위하여 구하고 있다. 그런데 피보전채권의 존재 및 범위가 입증되지 아니하였고, 설령 채권이 존재하더라도 소외 종중의 적극재산을 고려할 때 그 보전의 필요성이 없을 뿐 아니라 채무자인 소외 종중이 이미 피대위권리를 재판상 행사하였다. 따라서 원고의 이 사건 소는 채권자대위권의 행사요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

나. 판단

1) 피보전채권의 존부 및 범위

갑 5, 9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고가 2012. 1.3. 소외 종중과 사이에 이 사건 약정을 체결하고 3억 2,000만 원을 지급한 사실, ② 위약정서 문언상 소외 종중은 원고에게, ⑦ 이 사건 토지가 매각될 경우 투자원금 및 보상금으로 6억 4,000만 원을 지급하는 이외에 투자기간이 4개월을 경과하면 월 8,000만원의 비율에 의한 보상금을 추가로 지급하여야 하고, 나 이 사건 토지가 매각되지도않고 소외 종중이 선행소송에서 패소할 경우 적어도 3억 2,000만 원 및 이에 대한 연7.2%의 비율로 계산한 이자를 지급할 의무를 부담하는 사실, ③ 원고가 소외 종중을 상대로 관련소송을 제기하여 이 사건 약정에 따른 투자금 반환을 구하자 소외 종중이 '원금 3억 2,000만 원 및 이에 대한 2012. 1. 3.부터 다 갚는 날까지 연 7.2%의 비율에 의한 이자 부분'만 인정하고 나머지는 다투고 있는 사실을 알 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고의 소외 종중에 대한 채권은 적어도 소외 종중이 인정하는 범위 내에서는 그 존재 및 범위가 확정되었다고 봄이 타당하다. 그런데 원고가 소외 종중으로부터 위 채권을 일부 변제받았음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 피보전채권의 액수는 적어도 422,575,342원(= 원금 3억 2,000만 원 + 3억 2,000만 원 $\times$ 0.072 $\times$ 2012. 1. 3.부터 이 사건 변론종결일인 2016. 6. 14.까지 1,625일 $\div$ 365일, 원미만 버림, 이하 같다) 이상이다[다만, 이 사건 약정서 제3조, 제7조 1)항의 문언 해석상 원고의 소외 종중에 대한 실제 피보전채권액은 아래 2. 나. 2) 라)항에서 보는 바와 같이 훨씬 다액인 것으로 보인다].

따라서 피보전채권의 존재 및 범위에 관하여 구체적 입증이 없다는 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

2) 보전의 필요성

채권자가 채무자를 대위함에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 금전채권인 경우에는 그 보전의 필요성 즉, 채무자가 무자력인 때에만 채권자가 채무자를 대위하여 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 수 있는 것인바,채권자대위의 요건으로서의 무자력이란 채무자의 변제자력이 없음을 뜻하는 것이고 특히 임의변제를 기대할 수 없는 경우에는 강제집행을 통한 변제가 고려되어야 하므로,소극재산이든 적극재산이든 위와 같은 목적에 부합할 수 있는 재산인지 여부가 변제자력 유무 판단의 중요한 고려요소가 되어야 한다(대법원 2009. 2. 26. 선고

2008다76556 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 갑 1 내지 7, 11, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 고려하면, 이 사건 채권자대위소송의 채권보전의 필요성이 인정된다고 봄이 타당하다. 이를 다투는 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

가) 소외 종중은 이 사건 토지에 관한 부동산 임의경매절차를 정지시키기 위하여 현저하게 높은 수익률(월 8,000만 원의 비율에 의한 보상금만 고려하더라도 투자원금 대비 비율이 월 25%에 달한다)의 보상금을 지급하기로 약정하면서까지 원고로부터 3억 2,000만 원의 자금을 조달하였다. 소외 종중이 무리하게 자금을 조달한 사정에 비추어 2012. 1. 3. 기준으로 소외 종중에 별다른 적극재산이 있었던 것으로 보이지 않고, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 변론종결일까지도 소외 종중의 재산 상태는 동일한 것으로 추인된다.

나) 선행소송 항소심 판결문(갑 7호증의 2) 별지 목록 기재 각 부동산에 마쳐진C 명의의 소유권이전등기가 원인무효의 등기이지만, 소외 종중에게 그 소유명의를 회복되지 않은 상태에서는 소외 종중의 채권자들이 위 각 부동산에 관한 강제집행에 착수하여 용이하게 채권의 만족을 얻을 수 있으리라고 보기 어렵다. 따라서 원인무효의 등기가 말소되지 아니한 이 사건 토지는 채권보전의 필요성을 판단함에 있어 소외 종중의 적극재산으로 고려될 수 없다.

다) 이 사건 약정서 문언상 원고는 3억 7,000만 원의 전세보증금채권 및 5억 원의 공탁금회수채권을 통해 피보전채권을 만족시킬 수 있다. 그러나 위 각 채권은 전세권설정자의 손해 또는 임의경매절차의 정지로 인한 채권자의 손해를 우선적으로 담보하므로, 위 각 손해액을 우선적으로 공제할 경우 잔존 채권액이 원고의 피보전채권액에 미치지 못할 가능성을 배제할 수 없다.

라) 소외 종중이 선행소송에서 일부 승소하였으므로, 이 사건 약정서 문언상 소외 종중은 원고에게 이 사건 토지의 매각대금으로 이 사건 약정 제3조, 제7조 1)항의기준에 따른 보상금을 지급하여야 한다. 위 기준에 따라 원고의 채권액을 계산하면 4,514,191,780원[= 투자원금 및 보상금 640,000,000원 + 3,874,191,780원(= 8,000만 원× 12개월 × 원고가 관련소송에서 구하는 기산일인 2012. 6. 3.부터 이 사건 변론종결일인 2016. 6. 14.까지의 1,473일 ÷ 365일)]에 달하는바, 이는 소외 종중의 적극재산을 훨씬 초과하는 것으로 보인다.

마) 채권자대위소송에 있어서 채권보전의 필요성은 법원의 직권조사사항에 해당한다. 원고가 소외 종중을 대위하여 대한민국 또는 서울특별시 구로구를 상대로 이 법원 2015가합6464호 또는 2015가합6488호로 압류등기의 말소등기절차이행을 구하는 소를 제기하였는데 위 각 소송에서 채권보전의 필요성이 인정됨을 전제로 본안에 관한 판단이 이루어졌다.

3) 채무자의 권리행사 여부

갑 7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 소외 종중이 C를 상대로 이 사건 각 지분에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 구하는 선행소송을 제기한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 채권자대위소송에 있어서 채무자가 권리를 행사하였는 지 여부는 행사된 권리와 피대위권리 사이의 동일성을 기준으로 판단해야 할 것인바, 선행소송의 소송물은 소외 종중의 C에 대한 소유권방해배제청구권이고 이 사건 채권자대위소송의 피대위권리는 소외 종중의 피고에 대한 소유권방해배제청구권이므로, 그 행사된 권리가 동일하다고 볼 수 없다.

따라서 채무자의 피대위권리 행사 여부를 다투는 피고의 본안전 항변도 이유 없다

3. 본안에 관한 판단

가. 관련 법리

과세관청이 납세자에 대한 체납처분으로서 제3자의 소유물건을 압류하고 공매하더라도 그 처분으로 인하여 제3자가 그 물건에 대한 소유권을 상실하는 것은 아니므로, 납세자가 아닌 제3자의 재산을 대상으로 한 압류처분은 그 처분의 내용이 법률상 실현될 수 없는 것이어서 당연무효이다(대법원 1993. 4. 27. 선고 92누12117 판결, 대법원 2006. 4. 13. 선고 2005두15151 판결 등 참조).

나. 판단

이 사건 각 지분에 마쳐진 C 명의의 소유권이전등기가 원인무효의 등기인 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같다. 결국 이 사건 각 지분의 소유권자는 소외 종중이므로 피고가 C의 세금 체납을 이유로 이 사건 각 지분에 마친 각 지분압류등기는 당연무효이고, 피고는 원고에게 이 사건 각 지분에 관하여 마친 각 지분압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 원고의 주장은 이유 있다.

이에 대하여 피고는, 피고가 이 사건 화해에 따른 합의해제의 효력으로부터 보호받는 제3자에 해당하므로 소외 종중은 피고에 대한 관계에서 소유권을 주장할 수 없고, 소외 종중이 C 명의의 무효등기를 유용하기로 하는 제소전화해를 하였으므로 위등기에 기초한 피고의 압류등기는 유효하다는 취지로 다툰다.

살피건대, 계약의 해제의 효력으로부터 보호받는 제3자에 관한 규정은 유효하게성립된 계약의 효력을 소급적으로 상실시킴에 따라 그 외관을 신뢰한 제3자의 정당한 이익이 침해되는 것을 방지하기 위하여 소급효를 제한하는 데 그 취지가 있다고 할 것이다. 그런데 ① 합의해제는 계약이 유효하게 성립하였음을 전제로 하는 것인데 소외종중과 C이 합의해제하기로 한 1997. 5. 1.자 매매계약은 처음부터 무효인 계약이므로 위 합의해제를 본래적 의미의 계약 해제로 보기는 어려운 점, ② 처음부터 그 효력이 인정되지 않는 원인무효의 등기에 기초한 제3자와 후발적 사유에 의하여 그 효력이 소급적으로 실효된 등기에 기초한 제3자는 보호가치의 측면에서 차이가 있는 점, ③ 등기의 공신력을 원칙적으로 부정하는 민법 체계를 고려할 때 특별한 사정이 없는 한 무효등기에 기초한 제3자의 등기도 무효로 봄이 타당한 점 등을 고려하면, 이 사건의 경우 합의해제에 따른 제3자 보호의 법리가 준용되어 피고의 지분압류등기가 유효하게된다고 보기 어렵다.

또한, 소외 종중과 C이 말소등기절차를 이행하기로 제소전화해를 하였다는 사정만으로는 위 당사자가 원인무효인 지분소유권이전등기를 유용하기로 합의하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이지현, 판사 허 민, 판사 이상언

별지

목 록

1. 서울 구로구 F 임야 635㎡
2. 서울 구로구 G 임야 622㎡ 끝.