

대구지방법원 상주지원 2020. 2. 12 선고 2019가단721 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

대구지방법원 2020. 12. 9 선고 2020나305148 판결

대구지방법원 상주지원 2020. 2. 12 선고 2019가단721 판결

전문

원고A 주식회사

소송대리인 B, C

소송대리인 법무법인 서울종합

담당변호사 김호성

피고1. D

2. E

3. F

4. G

피고 2, 3, 4의 소송대리인 법무법인 율빛

담당변호사 구본덕

소송복대리인 변호사 고지환

변론 종결 2020. 1. 15.

판결 선고 2020. 2. 12.

주 문

1. 이 사건 소 중 피고 E, F, G에 대한 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 피고 D에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 E, F, G은 피고 D에게 대구지방법원 상주지원 2017. 1. 11. 접수 제698호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 D은 원고에게 2016. 8. 29. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2016. 2. 26.경 피고 D으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 3억 원에 매수하기로 하고, 같은 날 계약금 3,000만 원을 피고 D에게 지급하였다.

나. 원고는 2016. 8. 26.경 피고 D에게 매매대금 중 2억 3,000만 원을 지급하였다. 원고는 2016. 8. 29.경 피고 D과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 새로 체결하였다(이하 '이 사건 제1계약'이라 한다). 이 사건 제1계약은 매매대금 3억 원 중 계약금 3,000만 원과 중도금 2억 3,000만 원은 기지급된 것으로 하고, 잔금 4,000만 원은 2016. 8. 30.에 지급하기로 정하였다. 또한 피고 D이 원고로부터 잔금을 수령함과 동시에 이 사건 각 부동산을 매수인 또는 매수인이 지정하는 자에게 이전등기할 수 있도록 등기에 필요한 서류를 교부하도록 정하였다. 원고는 2016. 8. 30.경 피고 D에게 잔금 4,000만 원을 지급하였다.

다. 원고, 피고 D은 2016. 12. 9.경 피고 E, F, G 및 원고 대표이사인 H(이하 '피고 E 외 3인'이라 한다)와 사이에 부동산매매계약 변경합의를 체결하였다(이하 '이 사건 변경합의'라 한다). 이 사건 변경합의 제1조는 '원고의 귀책사유로 인한 재계약 요청으로 원고와 피고 D은 이 사건 제1계약을 해지하고, 해지된 계약에 대해 피고 D과 피고 E 외 3인이 동일한 내용으로 다시 계약하는 것에 상호합의하며, 원고가 피고 D에게 납부한 매매대금 3억 원은 피고 E 외 3인이 승계하는 것으로 하고, 이에 대해 원고는 피고 D에게 어떠한 권리나 보상을 요구할 수 없음을 확인한다'고 명시하고 있다. 라. 이에 따라 피고 D과 피고 E 외 3인은 2016. 12. 9.경 이 사건 부동산을 3억 원에 매매하기로 하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제2계약'이라 한다). 이 사건 제2계약은 당사자가 변경된 것과 매매대금 3억 원이 2016. 2. 26. 계약금 3,000만 원, 2016. 8. 26. 중도금 2억 3,000만 원, 2016. 8. 30. 잔금 4,000만 원으로 전액 지불되었음을 확인한 것 외에는 이 사건 제1계약의 내용과 대동소이하다.

마. 피고 E 외 3인은 2017. 1. 11.경 이 사건 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2016. 12. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을가 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

원고는 피고 D으로부터 이 사건 부동산을 매수한 후, 원고에게 태양광발전시설공사를 맡기는 조건으로 이를 다시 피고 E 외 3인에게 매도하되, 등기는 피고 D이 피고 E 외 3인에게 직접 이전하기로 하는 중간생략등기의 합의를 하였다. 그런데 피고 E, F, G은 원고에게 매매대금을 지급하지 아니하고, 태양광발전시설공사를 도급하지도 아니하는 등 계약 조건을 불이행하였다. 또한 이 사건 제2계약상 피고 E 외 3인은 피고 D에게 상주시 I 중 일부 토지를 이전해줄 의무가 있음에도 이를 이행하지 않았다.

이러한 피고의 의무불이행으로 이 사건 변경합의는 효력이 상실되었고, 피고 D은 이 사건 제1계약에 따라 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 또한 피고 E, F, G이 이 사건 제2계약 상 의무를 이행하지 않았으므로 원고는 피고 D을 대위하여 이 사건 제2계약을

해지한다. 그러므로 피고 E 외 3인은 피고 D에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고 D

피고 D은 이 사건 변경합의를 통해 이 사건 제1계약을 해지하고 피고 E 외 3인과 이 사건 제2계약을 체결한 후 그 이행까지 완료하였다. 따라서 피고 D은 원고에게 아무런 계약상 책임을 부담하지 아니한다.

다. 피고 E, F, G

원고와 피고 D 사이의 이 사건 제1계약은 이 사건 변경합의를 통해 해지되었고, 피고 E, F, G은 피고 D과 직접 매매계약을 체결한 것인지 원고와 계약을 체결한 것이 아니다. 원고가 피고 D에 대해 소유권이전등기청구권을 가진다고 할 수 없다. 따라서 원고는 피고 D을 대위하여 이 사건 제2계약을 해제할 수 없고, 원고의 피고 E, F, G에 대한 이 사건 대위청구도 피보전채권이 없어 부적법하다.

3. 판단

가. 판단의 순서

원고는 피고 D에 대한 소유권이전등기청구권을 가짐을 전제로 하여, 피고 D에 대하여는 소유권이전등기를 청구함과 동시에 이를 피보전채권으로 하여 피고 E, F, G에 대한 소유권이전등기 말소청구를 하고 있다.

피고 E, F, G위 위 주장은 본안전항변에 해당하는 것이지만, 그 내용은 원고에게 피고 D에 대한 소유권이전등기청구권이 없다는 것으로서 원고의 피고 D에 대한 청구와 같은 쟁점이므로, 우선 원고의 피고 D에 대한 청구의 당부에 관하여 살펴본다.

나. 원고의 피고 D에 대한 청구

위에서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 제1계약은 이 사건 변경합의를 통해 해지되었다고 할 것이므로, 원고는 피고 D에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전청구권을 가진다고 할 수 없다. 따라서 원고의 피고 D에 대한 청구는 받아들일 수 없다.

① 이 사건 변경합의 제1조는, 원고의 귀책사유로 원고와 피고 D이 이 사건 제1계약을

합의해지한다는 뜻을 명백히 적고 있다. 이는 이 사건 제1계약의 효력을 그대로 유지하거나 정지시키기로 하는 의미로는 해석할 수 없는 문언이다.

② 원고와 피고 E 외 3인 사이에 작성된 매매계약서가 존재하지 않고, 원고와 피고들이 모두 참여하여 작성한 처분문서는 이 사건 변경합의서가 유일하다. 원고는 이 사건 소 제기 이전까지 피고 E, F, G와 일면식도 없었다는 취지로 주장하고 있기까지 하다. 따라서 원고와 피고 E 외 3인 사이에 이 사건 부동산에 관하여 중간생략등기 합의의 전제가 되는 매매계약이 체결되었다고 보기 어렵다.

③ 이 사건 제1계약은 피고 D이 원고 또는 원고가 지정하는 자에게 등기를 이전해주도록 정하고 있다. 그러므로 원고가 주장하는 것처럼 원고를 거치지 않고 바로 피고 E 외 3인에게 등기를 이전해주려고 하더라도, 그 근거는 이 사건 제1계약의 내용에 이미 반영되어 있다. 그렇다면 이 사건 변경합의서의 문언을 등기이전절차를 위해 형식적으로 기재한 것이라고 하기 어렵다.

④ 피고 D은 이 사건 변경합의 체결 직후 이 사건 부동산에 대한 등기를 피고 E 외 3인에게 마쳐주었다. 피고 E, F, G은 등기 당시까지도 원고가 피고 D에게 지급한 매매대금 상당액 중 일부만을 원고에게 지급하였다. 만약 이 사건 제2계약이 실제로는 원고와 피고 E, F, G 사이의 합의로 체결된 것이라면, 매매대금도 받기 전에 등기를 넘겨준다는 것은 매우 이례적이다. 등기를 이전받은 당사자 중에는 원고의 대표이사도 포함되어 있으므로, 원고가 등기를 넘겨준 사실을 몰랐을 리도 없다.

다. 이 사건 소 중 피고 E, F, G에 대한 청구 부분의 적법 여부

채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없다(대법원 2015. 9. 10. 선고 2013다55300 판결 등 참조).

위에서 본 바와 같이, 원고의 피고 D에 대한 소유권이전등기청구권이 인정되지 아니하므로, 원고는 피고 E, F, G을 상대로 직접 소유권이전등기말소청구권을 행사할 당사자 적격이 없다.

4. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 피고 E, F, G에 대한 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 피고 D에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사항성욱

별지