

대전지방법원 2022. 8. 11 선고 2020가단12407 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이국희(소송구조)

피 고 1. B

소송대리인 변호사 박호섭

2. 주식회사 C

소송대리인 변호사 이유경

변 론 종 결 2022. 6. 23.

판 결 선 고 2022. 8. 11.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B은 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 주식회사 C에게 대전지방법원 남대전등기소

2012. 1. 26. 접수 제4230호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 피고 주식회사 C은,

가. 주위적으로, 원고에게 2007. 4. 13.자 부동산담보신탁계약에 관한 원고의 2022. 6. 2.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일자 신탁 일부 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하거나 2008. 6. 27.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 예비적으로, 소외 D 주식회사(대전 서구 E건물 F호, 대표자 청산인 G)에게 2007. 4. 13.자 부동산담보신탁계약에 관한 원고의 2022. 6. 2.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일자 신탁 일부 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D 주식회사(이하 ‘D’이라고 한다)는 2004. 6. 17. H과 사이에 대전 중구 I, J, K 상에 신축 중인 L 중 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 공급금액 85,449,000원으로 정하여 공급계약을 체결하였다.

나. D은 2007. 4. 13. 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 같은 날 피고 주식회사 C1) (이하 ‘피고회사’라고 한다)과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 위탁자 D, 수탁자 피고회사, 우선수익자 M은행 및 N은행, 수익자 D로 각 정하여 부동산담보신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고회사에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 이 사건 신탁계약의 특약사항 제9조(이하 ‘이 사건 특약사항 제9조’라고 한다)는 ‘본 신탁부동산에 대하여 수분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 D이 우선수익자의 서면동의를 얻어 신탁해지를 요청하는 경우 피고회사는 신탁해지와 동시에 수분양자에게 소유권이전등기가 되도록 하거나 피고회사가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다’고 규정하고 있다.

다. 원고는 2008. 6. 27. D과 사이에 이 사건 부동산을 85,449,000원에 매수하되, 계약금 42,449,000원은 최초 계약일인 2006. 1. 26. 지급한 것으로 처리하고, 나머지 잔금 4,300만 원은 입주 시 지급하기로 하는 내용의 분양공급계약을 체결하였다. 원고는 2009. 12. 9.경까지 D에게 잔금 중 2,700만 원을 지급하였고, 2007. ~ 2011. D에게 나머지 잔금은 원고의 D에 대한 소유권이전등기 지체로 인한 손해배상채권과 상계하겠다고 여러 차례 통지하였다.

라. 피고 B의 어머니 Q은 2012. 2.경 D의 채권자로서 D에게 채권의 변제에 갈음하여 이 사건 부동산에 관하여 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳐 줄 것을 요구하였고, D은 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주기 위하여 이 사건 부동산의 최초 수분양자인 H과 D 사이의 2004. 6. 17.자 분양공급계약서(H과 피고 B의 도장이 각 날인된 권리의무승계내역서 포함) 및 D의 도장이 날인된 분양대금완납증명서를 첨부하고 1순위 우선수익자 M은행의 동의를 얻어 피고회사에게 신탁해지를 요청하였다. 피고회사는 이 사건 특약사항 제9조 전문에 의하여 D에게 신탁해지를 원인으로 하여 소유권 이전등기를 하여 주려고 하였으나 당시 D의 피고회사에 대한 소유권이전등기청구권 및 수익권에 관하여 다수의 채권가압류가 집행되어 있어 피고회사는 이 사건 특약사항 제9조 후문에 따라 피고회사가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 하는 방법을 선택하여 2012. 1. 26. 이 사건 부동산에 관하여 매도인을 피고회사, 매수인을 피고 B, 매매대금을 85,449,000원으로 정하여 매매계약(‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 이 사건 매매계약서 및 H과 D 사이의 2004. 6. 17.자 분양공급계약서(권리의무승계내역서 포함)를 각 등기원인서류로 하여 대전지방법원 남대전등기소 2012. 1. 26. 접수 제4230호로 이 사건 부동산에 관하여 2004. 6. 17.자 매매를 원인으로 피고 B에게 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마침과 아울러 신탁재산처분을 원인으로 하여 신탁등기말소등기를 마쳤다.

마. 원고는 2016. 10.경 대전지방법원 2016가단221525호로, D에 대해서는 2008. 6. 27.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행을 구하고, 피고 B에 대해서는 D을 대위하여 이 사건 소유권이전등기가 피고 B이 D의 이중매매행위에 적극 가담하여 체결된 무효인 분양계약에 기초하여 마쳐진 것이라는 이유로 D에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구하였다. 위

법원은 2018. 5. 23. 원고의 D에 대한 청구는 인용하고(자백간주 판결), 피고 B에 대한 청구는 피고 B이 D의 이중매매 행위에 적극 가담하였다고 인정하기 어렵다는 이유로 기각하는 판결을 선고하였다.

바. 원고가 대전지방법원 2018나109972호로 피고 B에 대한 패소 판결에 대해 항소하면서 예비적으로 피고 B은 피고회사에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차 및 신탁등기말소등기회복등기절차의 이행을 구하는 청구를 추가하였다. 위 항소심은 2020. 4. 24. 피고 B이 D의 이중매매 행위에 적극 가담하였다고 인정하기 어렵다는 제1심 판결의 이유를 그대로 인용하며 이를 전제로 한 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 배척하여 원고의 항소 및 추가한 예비적 청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였고, 위 항소심 판결에 대해 원고가 대법원 2020다228403호로 상고하였으나 2020. 7. 23. 상고기각 판결이 선고되었다.

사. 한편, D은 2015. 12. 2. 상법 제520조의2 제1항에 의하여 해산간주되었고, 2018. 12. 5. 상법 제520조의2 제4항에 의하여 청산종결간주되었다. 이 사건 신탁계약의 1순위 우선수익자 M은행은 우선수익자 지위에서 탈퇴하였고, 원고는 나머지 우선수익자 N은행의 파산관재인 예금보험공사를 상대로 대전지방법원 2021가단129661호로 이 사건 부동산에 관한 신탁일부해지의 의사표시에 관한 동의 청구 소송을 제기하여 2021. 11. 19. 위 법원으로부터 ‘N은행의 파산관재인 예금보험공사는 D의 주식회사 C에 대한 이 사건 부동산에 관한 신탁일부해지의 의사표시에 관하여 동의의 의사표시를 한다’는 내용의 화해권고결정을 받았으며, 위 화해권고결정은 그대로 확정되었다. [인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4호증의 1 내지 4, 갑 제5, 6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8, 9호증의 각 기재, 을가 제1 내지 3호증, 을나 제1, 2호증, 을나 제3호증의 1 내지 9의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장 요지

가. 피고 B에 대한 주장

원고는 D로부터 2008. 6. 27. 이 사건 부동산을 매수하여 매매대금을 완납하였고 D을 상대로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구소송을 제기하여 승소판결을 받아 이 사건 부동산을

정당하게 매수한 사람으로서 이 사건 특약사항 제9조 후문에 따라 피고회사에 대하여 소유권이전등기청구권을 보유하고 있다. 한편, 이 사건 부동산에 관한 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기는 피고 B이 H의 분양계약상의 권리를 승계한 바가 전혀 없음에도 D의 대리인 R이 위조한 2004. 6. 17.자 H 명의의 공급계약서(권리의무승계내역) 및 2004. 6. 17.은 물론이고 그 어느 시점에서도 피고들 사이에 매매계약이 체결된 바가 없음에도 피고들 사이에 매매계약이 체결된 것처럼 작성된 2012. 1. 26.자 이 사건 매매계약서에 각 기초한 등기로서 원인 무효이므로, 피고 B은 피고회사에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 따라서 원고는 피고회사를 대위하여 피고 B에 대하여 피고회사에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

나. 피고회사에 대한 주장

주위적으로, 이 사건 특약사항 제9조 후문에 의하면 수분양자가 분양대금을 모두 지급하는 경우 위탁자가 요구하면 피고회사는 신탁해지를 하고 수분양자에게 직접 소유권이전등기절차를 이행할 의무를 부담하는바, 위탁자인 D이 원고에게 소유권이전등기를 게을리 하였다고 하여 피고회사의 원고에 대한 소유권이전등기의무가 면제되는 것은 아니므로, 피고회사는 이 사건 부동산의 진정한 수분양자로서 분양대금을 완납하고 D을 상대로 소유권이전등기절차이행의 소를 제기하여 승소확정 판결을 받은 원고에게 신탁 일부 해지 또는 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 예비적으로, 이 사건 특약사항 제9조 전문에 따라 이 사건 부동산의 정당한 수분양자인 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기 위하여 피고회사는 D에게 신탁 일부 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 본안 전 판단

가. 피고 회사의 본안 전 항변에 관한 판단

1) 주장

원고가 피고 B을 상대로 이 사건 청구취지와 동일하게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구의

소를 제기하여 패소 판결을 받아 확정되었으므로 피고 B에 대한 이 사건 청구는 기판력에 반한다.

2) 구체적 판단

보건대, 채권자대위소송의 소송물은 피대위채권의 존부인바(대법원 2014. 1. 23. 선고 2011다108095 판결 등 참조), 이 사건 소의 피고 B에 대한 피대위권리는 피고회사의 피고 B에 대한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구권이고, 원고는 대전지방법원 2018나109972호 사건에서 피고 B은 피고회사에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라는 예비적 청구를 추가하였는데 위 예비적 청구의 피고 B에 대한 피대위권리는 피고회사의 피고 B에 대한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구권으로 이 사건 소의 피고 B에 대한 피대위권리와 동일하며, 원고가 위 선행사건에서 위 예비적 청구에 대한 기각판결을 선고받아 위 판결이 그대로 확정되었으므로, 원고의 피고 B에 대한 청구는 기판력에 저촉되어 이유 없다.

이에 대하여 원고는 피고 B에 대한 이 사건 소는 위조된 원인서류에 터 잡아 이루어져 원인무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 것이고 위 선행사건은 이중매매 적극 가담으로 원인무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 것으로 그 청구원인이 다르므로 기판력에 저촉되지 않는다는 취지로 주장한다. 보건대, 말소등기청구권의 발생원인의 무효를 뒷받침하는 개개의 사유는 독립된 공격방어방법에 불과하여 별개의 청구원인을 구성하는 것이 아니므로(대법원 1993. 6. 29. 선고 93다11050 판결 등 참조), 동일한 부동산에 대한 피고 B 명의의 소유권이전등기의 말소를 구함에 있어 위 선행사건에서 배임행위를, 이 사건에서 위조된 원인서류 등을 각 이유로 주장하더라도 위 각 주장은 공격방어방법에 불과하고 별개의 청구원인을 구성하는 것이 아니므로, 피고 B에 대한 이 사건 소는 위 선행판결의 기판력에 저촉된다.

따라서 피고회사의 본안 전 항변은 이유 있다.

나. 직권 판단

나아가 직권으로 보건대, 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 1988. 6.

14. 선고 87다카2753 판결 등 참조).

보건대, 원고의 피고 B에 대한 청구는 원고가 피고회사에 대해 직접 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 있음을 전제로 이를 피보전채권으로 채권자대위권을 행사하는 방법으로 피고 B에 대하여 피고회사에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구하고 있는데, 아래 제4의 나항에서 보는 바와 같이 원고가 피고회사에 대해 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 피고회사에 대한 피보전채권이 인정되지 아니하여 피고회사의 피고 B에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되어 피고 B에 대한 대위소송은 부적법하다.

다. 소결론

원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 각하되어야 한다.

4. 피고회사에 대한 판단

가. 원고의 피고회사에 대한 주위적 및 예비적 청구가 인용되기 위해서는 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기의 말소등기가 선행되어 피고회사가 이 사건 부동산의 소유권자로 등기되어 있어야 하는데, 위 선행사건의 판결의 기판력에 의하여 원고는 피고 B를 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구할 수 없고, 피고 B 명의의 이 사건 소유권이전등기가 말소되지 않는다면 피고회사가 원고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전등기하는 것이 불가능하므로, 원고의 피고회사에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없다.

나. 나아가 원고의 피고회사에 대한 주위적 청구는 원고가 피고회사에 대해 이 사건 특약사항 제9조 후문에 기재 직접 신탁해지 또는 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기 청구권이 있음을 전제로 하고 있는바, 이 사건 특약사항 제9조는 신탁부동산에 대하여 수분양자에게 소유권을 이전하기 위하여 D이 우선수익자의 서면동의를 얻어 신탁해지를 요청하는 경우 피고회사는 신탁해지와 동시에 수분양자에게 소유권이전등기가 되도록 하거나 피고회사가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 할 수 있다고 규정하고 있는바, D이 수분양자에 대한 이전등기를 위하여 우선수익권자의 동의하에 신탁계약을 해지할 수 있고 이러한 사유로 신탁계약이 해지되는 경우

피고회사는 수분양자에게 직접 소유권이전등기절차를 이행할 수 있다는 내용으로 수분양자인 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 직접 청구할 권리를 부여한 것이 아니고, 위 조항에 따라 피고회사가 수분양자에게 직접 소유권이전등기를 경료하기 위해서는 피고회사와 수분양자가 매매계약을 체결하여 직접 이전등기를 위한 법률행위를 해야 하는데 원고와 피고회사 사이에 매매계약을 체결한 사실이 없는바, 원고에게 피고회사에 대하여 이 사건 특약사항 제9조 후문에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있는 권리가 있음을 전제로 한 원고의 피고회사에 대한 주위적 청구는 이유 없다. 다. 또한, 등기 원인의 기재가 사실과 다소 상이하더라도 등기가 실질과 부합하여 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 유효한바(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다46059 판결 참조), 위 인정사실에 의하면, D은 피고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주기 위하여 우선수익자 M은행의 동의를 받아 피고회사에게 신탁계약 해지를 요청하고, 피고회사는 이 사건 특약사항 제9조 후문에 따라 피고 B과 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐주었는바, D과 피고 B 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행에 관한 의사의 합치가 있었고, D과 피고 B 사이의 의사에 기초하여 피고회사가 이 사건 특약사항 제9조에 따라 피고 B과 이 사건 매매계약을 체결하고 피고 B에게 소유권이전등기를 마쳐준 것으로, 비록 이 사건 소유권이전등기의 원인서류 일부가 원고 주장과 같이 위조되거나 허위라고 하더라도 이 사건 소유권이전등기는 실질과 부합하여 현재의 진실한 권리상태를 공시하여 유효하므로, 이 사건 소유권이전등기가 원인 무효임을 전제로 한 원고의 피고회사에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없다.

5. 결론

원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 원고의 피고회사에 대한 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

별지

1) 상호가 주식회사 O에서 주식회사 P에서 피고 C으로 순차 변경되었다