

서울동부지방법원 2020. 8. 28 선고 2018가단14084 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A영농조합법인

소송대리인 변호사 최형락

피 고 B

변론 종결 2020. 7. 17.

판결 선고 2020. 8. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 주식회사 C에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 원주지원등기과 2014. 9.

15. 접수 제51679호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 C(이하 'C'라고만 한다)는 1994. 11.경부터 원주시 D 외 6필지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 지상에서 아파트 및 부대 복리시설 건축사업(이하 '이 사건 사업'이라 하고 이에 따라 건축될 아파트를 '이 사건 아파트'라고 하고 이에 따라 건축될 별지 목록 기재 부대시설을 '이 사건 상가'라고 한다)을 진행한 법인이고, 주식회사 E(이하 'E'라고만 한다)는 이 사건 토지의 소유자이다.

나. 이 사건 토지의 소유자인 E와 C, C의 대표이사인 F 사이에, C와 F이 연대하여 E에게 2008. 5. 31.까지 23억 원, 2008. 11. 30.까지 2억 원을 각 지급하고, E는 위 23억 원을 지급받음과 동시에 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기절차를 이행하고, 만일 C, F이 위 23억 원의 지급의무를 지체하는 경우에는 위 25억 원 대신 35억 원을 지급하기로 하는 내용의 조정이 성립되었다(춘천지방법원 원주지원 2006가합1042, 같은 법원 2006가합1400, 이하 '이 사건 관련조정'이라 한다)

다. 이 사건 관련조정의 내용을 이행하기 위하여 E, 원고, C, F은 2008. 5. 23.경 1이 사건 사업의 건축주 명의를 C에서 원고로 변경하고 원고를 건축주 및 채무자로 하여 자금을 대출받아 이 사건 토지의 매매대금 25억 원을 변제하는 것을 조건으로 E가 건축주 명의 변경에 대하여 동의하고, ② 원고, C, F은 연대하여 E에게 2008. 6. 30.까지 이 사건 토지의 매매대금 25억 원을 지급하고 이에 대한 담보로서 원고, C, F이 연대하여 어음금액 35억 원의 약속어음 공정증서를 발행하여 E에게 교부하며 원고는 채권최고액 35억 원의 근저당권설정등기를 E 앞으로 마쳐주고, ③ 만일 위 25억 원의 지급이 지체되는 경우에는 E는 약속어음 공정증서와 위 2항의 근저당권을 집행하거나, 이와 선택적으로, 원고, C, F에게 매매대금 35억 원을 청구할 수 있고 이 경우에 원고, C, F은 2008. 7. 30.까지 이 사건 아파트와 상가에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기를 마치고 1순위로 채권최고액 45억 원의 근저당권을 E 앞으로 설정하기로 합의하였다(이하 '이 사건 합의'라고 한다). 이 사건 합의에 따라 2008. 6. 9. 이 사건 사업의 건축주가 C에서 원고로 변경되었으나, 원고, C와 F은 2008. 6. 30.까지 E에게 23억 원을 지급하지 아니하였다.

라. 2009. 3. 18. 이 사건 상가에 관하여 C 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌고, 2010. 12. 24. 이 사건 아파트에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

마. E는 2010. 3. 12.경 이 사건 합의에 따라, 원고와 C에 대하여 매매대금 35억 원의 지급과 이 사건

아파트와 상가에 대한 근저당권설정등기의 이행을 청구하고 C에 대해서는 원고에게 이 사건 상가에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 청구하는 소를 제기하였다. 위 소송에서 2012. 12. 21. C가 원고에게 부담하는 이 사건 상가와 아파트에 관한 건축주 명의변경의무에는 그에 대한 소유권이전등기의무까지 포함되어 있다고 인정된다는 이유로 C에 대하여 원고에게 이 사건 합의를 원인으로 하여 이 사건 상가 에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, A, C는 원고에게 이 사건 상가와 아파트에 관하여 채권최고액 45억 원의 근저당권설정등기절차를 이행하고 35억 원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 항소심 판결이 선고되었고 2013. 6. 13.경 C의 상고가 기각되어 위 판결이 확정되었다[서울고등법원 2011나85187(본소), 2011나85194(반소), 이하 '이 사건 관련판결'이라 한다].

바. 한편 G은 이 사건 아파트 중 일부 구분건물을 원고로부터 매수하고 나머지 구분건물을 강제경매절차에서 매수하여 2011. 12. 15.과 2013. 12. 26. 이 사건 아파트의 구분건물 전부에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. G은 2012. 11. 26.경 E와 사이에 G이 원고와 F의 E에 대한 35억 원의 매매대금 채무를 연대보증하고, 이 사건 사업을 진행하기 위하여 H 주식회사(이하 'H'이라고만 한다)를 설립하여 주식의 50%를 E에게 양도한다는 내용의 합의를 작성해 주었다.

G은 2013. 1. 14. 위 합의에 따라 H 주식회사를 설립하였다. G과 H은 2013. 1. 17.E에 대하여 원고와 C의 E에 대한 서울고등법원 2011나85187, 85194 판결에 따른 채무를 연대보증하고 이 사건 아파트 중 일부에 대하여 E에게 채권최고액 39억 원의 근저당권을 설정해 주기로 약정하였고(이하 '2013. 1. 17.자 합의'라고 한다), 이에 따라 2013. 8. 28. 이 사건 아파트에 관하여 위와 같은 내용의 E 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다. 이 사건 아파트의 각 구분건물은 2013년부터 2016년까지 G으로부터 H앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

사. I은 이 사건 사업의 시공사였던 J의 대표이사로서 2013. 10. 17.경 G과 사이에 이 사건 사업이 원활하게 진행되어 종료될 수 있도록 서로 협력하기로 하는 내용의 협약을 작성하였고, 2014. 4. 16. 원고의 대표이사로 취임하였다.

아. 한편 C의 대표이사인 F은 2009. 12. 24. K회사로부터 2억 원을 차용하면서 이 사건 상가에 관하여 채권최고액 3억 원, 근저당권자를 K회사에 대한 채권자인 L, M으로 하여 근저당권설정등기를

마쳐 주었고, 2013. 11. 27. 계약양도를 원인으로 피고와 N 앞으로 위 근저당권이전의 부기등기를 마쳐 주었다.

자. 피고는 2014. 8. 25. 0을 대리인으로 하여 C와 사이에 다음과 같이 약정하였고(이하 '이 사건 약정'이라 한다), C는 2014. 9. 15. 피고에게 이 사건 상가에 관하여 2014. 9. 4. 매매를 원인으로 하여 춘천지방법원 원주지원 등기와 2014. 9. 15. 접수제51679호로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

- ① C의 대표이사 F은 해산 간주된 C를 정상 법인으로 변경하고 대표이사로 취임한다.
- ② C는 정상 법인으로 변경됨과 동시에 이 사건 상가에 관하여 피고에게 소유권이전등기를 마친다.
- ③ 위 1항이 이행되면 피고가 원고에게 전체 금액 중 1,000만 원을 지급하고, 이 사건 상가에 관하여 소유권이전등기가 마쳐지면 1,000만 원을 지급한다.
- ④ C가 P에 대하여 원고 회사의 발행 주식 1만 주, Q에 대하여 같은 주식 7,500주, R에 대하여 같은 주식 5,000주의 반환청구의 소를 제기하여 대표이사 권한 및 모든 권리를 취득하면 피고로 하여금 위 권리를 행사할 수 있게 한다. 다만 피고는 원고에 대하여 어떠한 행위를 할 경우 C의 허락을 얻어야 한다.
- ⑤ 위 4항의 전제로 피고가 C에 5억 원을 지급하되 G에 대한 금원 지급시와 E에 대한 금원 지급시 각 50%를 지급한다.
- ⑥ 위 5항의 5억 원은 상가 유치권 2억 원과 원고 회사 발행 주식의 대금 3억 원으로 한다.
- ⑦ C에게 지급할 5억 원에 대해서는 제3자가 압류 등을 할 수 없다.
- ⑧ 위 1 내지 3항에 소요되는 변호사비용 및 경비는 피고가 부담한다.

차. 한편 이 사건 아파트에 관하여 근저당권자인 E의 신청으로 2018. 7. 4. 임의경매절차가 개시되어 경매절차가 진행 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

C는 이 사건 관련판결에 따라 원고에게 이 사건 상가에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할

의무가 있었음에도 위 의무에 위반하여 피고와 사이에 이 사건 상가에 관하여 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 이 사건 약정을 체결한 피고의 대리인인 O은 피고와 사실혼 관계에 있는 사람으로서 E, G, H 간에 체결된 2013. 1. 17.자 합의 시에도 입회인으로 참석하여 그 내용을 잘 알고 있었는바, 피고는 C가 원고에게 위 상가에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다는 것을 잘알면서도 C의 배임행위에 적극 가담하여 매매계약을 체결하고 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다고 할 것이다. 따라서 C와 피고 사이에 체결된 매매계약은 반사회적법률행위로서 무효이므로 피고 명의의 이 사건 상가에 대한 소유권이전등기는 원인 무효로 말소되어야 하고, 원고는 채무자인 C를 대위하여 그 말소를 청구할 수 있다.

3. 판단

가. 배임행위의 실행행위자와 거래하는 상대방으로서는 기본적으로 그 실행행위자와는 별개의 이해관계를 가지고 반대편에서 독자적으로 거래에 임하는 것이므로, 거래상대방이 배임행위를 유인·교사하거나 배임행위의 전 과정에 관여하는 등 배임행위에 적극 가담하는 경우에는 그 실행행위자와 체결한 계약이 반사회적 법률행위에 해당하여 무효로 될 수 있다. 그렇지만 관여의 정도가 거기에까지 이르지 아니하고 법질서전체적인 관점에서 볼 때 거래 상대방이 반대편에서 독자적으로 거래에 따르는 위험을 피하고 합리적인 이익을 보호하기 위하여 필요한 조치를 요구하는 등 그 계약의 동기, 목적 및 의도, 그 계약의 내용 및 요구된 조치의 필요성 내지 관련성, 거래 상대방과 배임행위의 실행행위자와 관계 등을 종합할 때 사회적 상당성을 갖추고 있다고 평가할 수 있는 경우에는, 비록 거래 상대방이 그 계약의 체결에 임하는 실행행위자의 행위가 배임행위에 해당할 수 있음을 알거나 알 수 있었다 하더라도 그러한 사정만으로 그 계약을 반사회적 법률행위에 해당한다고 보아 무효라고 할 수는 없다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2006다47677 판결 등 참조).

나. 이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보면, 앞서 거시한 증거들과 갑 제5호증의 기재를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고나 그의 대리인인 O이 C와 사이에 이 사건 상가에 관한 매매계약을 체결할 당시 C가 원고에게 위 상가에 관해 소유권이전등기절차를 이행할 의무를 부담한다는 사정을 잘 알고 있었다거나, 그와 같은 사정을 알면서도 C에게 이 사건 상가의 매도를 적극적으로 요청하거나 유도하였다고 인정하기에 부족하고

달리 이를 인정할증거가 없다.

① 이 사건 약정 체결시 피고를 대리한 O이 2013. 1. 17.자 합의서에 입회인으로 서명·날인하였으나, 위 합의는 G, H이 E에 대하여 이 사건 토지 매매대금 지급채무를 연대보증하고 이 사건 아파트에 관해 근저당권을 설정해 주기로 하는 내용으로서 이 사건 상가에 관한 내용은 포함하고 있지 않다.

② 이 사건 합의에서 E와 사이에 C가 원고 앞으로 이 사건 아파트와 상가의 소유권보존등기를 이행하기로 약정한 것은 이를 담보로 원고 명의로 대출을 받아 E에게 이 사건 토지의 매매대금을 변제하거나, 원고가 E에게 이 사건 아파트와 상가에 관해 위 매매대금 지급채무를 담보하는 근저당권을 설정해 주기로 약정하였기 때문으로, 결국 이는 C와 원고가 E에게 이 사건 토지의 매매대금을 변제하기 위한 수단인 하나로써 3자 사이에 합의된 것이라고 할 것이다. 그런데 위 판결이 확정될 무렵 이 사건 아파트의 소유권이 G와 H 앞으로 모두 이전되었고, 이 사건 아파트를 양수한 G와 H이 E에 대하여 2013. 1. 17.자 합의를 하고 이에 따라 이 사건 아파트에 관해 근저당권설정등기를 마쳐 주어 E로서는 이 사건 관련판결에 따라 C와 원고가 부담하는 근저당권설정등기의무가 이 사건 상가에 대한 부분을 제외하고는 모두 이행된 것과 동일한 결과가 되었고(실제 E는 위 근저당권에 기하여 이 사건 아파트에 관해 임의경매를 신청하여 그 절차가 계속 중이고 E가 C에 대하여 이 사건 상가에 대한 근저당권설정등기절차의 이행을 청구하고 있는 것으로 보이지 않는다), 피고의 대리인 O도 2013. 1. 17.자 합의서 작성 당시 이 사건 아파트를 양수한 G와 H이 이 사건 토지의 매매대금 채무를 해결할 것으로 믿었을 가능성을 배제할 수 없다.

③ 피고는 이 사건 상가에 대한 매매계약 체결 이전에 이미 위 상가에 대하여 근저당권을 보유하는 등 C와 금전거래가 있었던 것으로 보이고, 이 사건 약정을 체결함으로써 F이 C의 경영을 정상화시키고 이 사건 상가를 피고에게 이전하며 원고 회사의 발행주식을 반환받아 피고에게 그 권리를 행사할 수 있게 해주는 대가로 C에게 5억원을 지급하기로 하는 등 C에 상당한 대가를 지급하기로 하고 이 사건 상가를 양수하였다.

다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 김유진

<별지목록>

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

강원도 원주시 [] [] [] [] [] [] [] []

[] 아파트 제근린생활시설동

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설

1층 232.2㎡, 2층 232.2㎡, 3층 195.48㎡, 지하층 232.2㎡

전유부분의 건물의 표시 건물의번호 : []

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 232.2㎡

2. 1동의 건물의 표시

강원도 원주시 [] [] [] [] [] [] [] []

[] 아파트 제근린생활시설동

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설

1층 232.2㎡, 2층 232.2㎡, 3층 195.48㎡, 지하층 232.2㎡

전유부분의 건물의 표시 건물의번호 : []

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 232.2㎡

3. 1동의 건물의 표시

강원도 원주시 [] [] [] [] [] [] [] []

[] 아파트 제근린생활시설동

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설

1층 232.2㎡, 2층 232.2㎡, 3층 195.48㎡, 지하층 232.2㎡

전유부분의 건물의 표시 건물의번호 : []

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 232.2㎡

4. 1동의 건물의 표시

강원도 원주시 [] [] [] [] [] [] [] []

[] 아파트 제근린생활시설동

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설

1층 232.2㎡, 2층 232.2㎡, 3층 195.48㎡, 지하층 232.2㎡

전유부분의 건물의 표시 건물의번호 : []

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 195.48㎡