

서울중앙지방법원 2021. 7. 22 선고 2019가합592639 판결 [소유권이전등기말소 등의 소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 진산

담당변호사 윤봉규, 이찬형

2. 주식회사 C

3. D 주식회사

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 최영락, 이송호, 임민희

변 론 종 결 2021. 5. 27.

판 결 선 고 2021. 7. 22.

주 문

1. 원고의 피고 주식회사 C, D 주식회사에 대한 소 중 채권자대위청구 부분을 모두 각하한다.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구, 피고 주식회사 C, D 주식회사에 대한 각 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게 부천시 소사구 E 대 121.4㎡에 관하여, 피고 B은 2016. 10.경 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 주식회사 C은 인천지방법원 부천지원 2018. 10. 2. 접수 제95634호로 마친 소유권이전등기의, 피고 D 주식회사는 같은 지원 2018. 10. 2. 접수 제95635호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 지위

- 1) 원고는 개인사업체인 'F'이라는 상호로 분양대행, 부동산시행개발업 등을 영위하였던 사람이다.
- 2) 피고 B은 부천시 소사구 E 대 121.4㎡ 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 소유하고 있던 사람이다. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 이 사건 부동산을 비롯한 부천시 G역 특별계획구역 일대 토지에 관한 주상복합 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하던 사업시행자이다.

나. 원고와 피고 B 사이의 매매계약 등

- 1) 원고는 2016. 9. 9. 이 사건 사업과 관련하여 피고 C과 사이에 원고가 계약일로부터 60일 이내에 위 사업구역 내 사유지 및 건물 전체를 총 1,000억 원의 매입비용 한도 내에서 매입해주기로 하고, 피고 C은 위 1,000억 원에서 토지 및 건물 매입비용을 차감한 돈을 컨설팅비로 지급하기로 하는 내용의 토지매입 컨설팅 용역계약을 체결하였다(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다).
- 2) 원고는 이 사건 용역계약을 이행하기 위하여 2016. 10.경 피고 B과 사이에 이 사건 부동산을 매매대금 12억 원에 매수하기로 하면서 계약금 1억 2,000만 원은 계약 시, 잔금 10억 8,000만 원은 계약 후 3개월 이내에 각 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 피고 C은 2017. 2. 14. 원고를 대신하여 피고 B에게 이 사건 매매계약의 계약금 120,000,000원을 입금하였다.

다. 피고 B와 피고 C 사이의 매매계약 등

피고 B은 2017. 9. 5. 피고 C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 1,460,000,000원에 매매계약을 체결하면서, 기존에 피고 C이 입금하였던 120,000,000원을 매매대금 중 일부로 지급한 것으로 처리하고, 같은 날 증액된 계약금 차액 26,000,000원을 지급받았다. 피고 B은 2017. 9. 15. 중도금 2억 원을 지급받은 후 피고 C이 지정한 피고 D 주식회사(이하 '피고 D'이라 한다)와 부동산처분신탁계약을 체결하였다.

라. 이 사건 부동산의 소유권변동

1) 피고 B은 이 사건 부동산에 관하여, 2017. 9. 20. 피고 D 앞으로 '2017. 9. 15. 신탁'을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다가 2018. 6. 21. 자신 앞으로 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2018. 7. 5. 피고 D 앞으로 '2018. 7. 4. 신탁'을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다가 2018. 10. 2. 자신 앞으로 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 B은 2018. 10. 2. 피고 C 앞으로 '2018. 9. 5. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 C은 같은 날 피고 D 앞으로 '2018. 10. 2. 신탁'을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 선행 사건의 확정

원고는 피고 B을 상대로 서울중앙지방법원 2018가단33969호로 매매대금반환 등을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. '피고 B은 이 사건 부동산을 피고 C에 이중으로 매도하여 이 사건 매매계약을 위반하였으므로 위 계약에서 정한 손해배상의 예정으로서 계약금 120,000,000원 상당을 지급할 의무가 있다'는 이유로 피고 B을 상대로 원고에게 1억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였다. 피고 B이 항소를 취하함에 따라 위 판결은 2020. 7. 15. 확정되었다(이하 '선행 사건'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고 B에 대하여

피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 C, D에 대하여

가) 피고 B은 원고로부터 매매대금 중 계약금을 받고 위 부동산의 소유권을 이전해 줄 의무가 있음에도 피고 C에 이 사건 부동산을 이중으로 매도하고 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고 B과 피고 C 사이에 체결된 매매계약은 피고 B의 배임행위에 적극가담한 반사회적 법률행위로서 무효이다.

나) 피고 C은 피고 B과의 매매계약에서 정한 것과 달리 계약체결일인 2017. 9. 5.로부터 12개월이 경과한 2019. 4.경까지도 개발행위허가를 받지 못하였을 뿐만 아니라 위 매매계약의 전제가 되는 토지개발허가 또는 PF대출 절차도 이행하지 아니하였다. 따라서 위 피고들 사이의 매매계약은 무효이다.

위와 같은 이유로 피고 B과 피고 C 사이의 매매계약은 무효이고, 이에 따라 피고 C 및 피고 D 앞으로 마친 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기이다. 원고는 피고 B에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 피고 B을 대위하거나 사해행위취소 또는 소유권에 기한 방해배제청구로서 피고 C 및 D을 상대로 각 그 앞으로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고들의 주장

원고는 피고 B과의 선행 사건에서 매매계약 해제를 원인으로 한 손해배상청구의 소를 제기하면서 이미 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였으므로 피고 B의 소유권이전등기의무는

소멸하였고(피고 B의 주장), 위 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하는 나머지 피고들에 대한 채권자대위청구는 모두 부적법하다. 설령 채권자대위청구가 적법하다 하더라도 피고 B와 피고 C 사이 이 사건 매매계약이 민법 제103조에 위반하여 무효라고 볼 수 없고, 원고는 이 사건 용역계약상 피고 C에 이 사건 부동산의 매수인 지위를 이전할 의무를 부담하므로 피고 C 명의의 소유권이전등기는 실체 권리관계에 부합하여 유효이다(피고 C, D의 주장).

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고가 피고 B로부터 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 매매계약을 체결한 사실은 앞서 인정한 것과 같으므로 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 B의 항변에 대한 판단

피고 B은 원고가 이 사건 매매계약을 해제하였다고 항변하므로 이에 관하여 살펴본다. 원고가 피고 B을 상대로 제기한 선행 사건의 제1심 법원이 피고 B이 이 사건 부동산을 이중으로 매도하여 원고와의 이 사건 이 사건 매매계약을 위반하였음을 이유로 위 계약에서 정한 손해배상의 예정으로서 계약금 상당인 120,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고 위 판결이 확정된 사실은 앞서 인정한 것과 같다. 또한 을 제29호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 선행 사건에서 2018. 6. 1. “피고 B이 원고와의 매매계약을 위반하였으므로 계약금의 2배에 해당하는 2억 4,000만 원 중 일부로 3,100만 원의 지급을 구한다”는 취지의 소장을 제출하고, 2018. 12. 11. “이 사건 매매계약 제7조에 따라 피고 B은 계약금 1억 2,000만 원을 손해로 배상하고, 기지급된 계약금 1억 2,000만 원을 반환할 의무가 있고, 위 합계 2억 4,000만 원에다가 기타 손해배상금 2억 6,000만 원을 합한 5억 원 중 일부로 3,100만 원의 지급을 구한다”는 취지가 기재된 청구원인변경제출서를 제출한 사실, 위 소장은 2018. 7. 2., 2018. 12. 11.자 청구원인변경신청서는 2018. 12. 12. 각 피고 B에게 송달된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 선행 사건의 소장을 제출하면서 피고 B을 상대로 계약금의 배액 상환을 주장하였는데 위 주장은 이 사건 매매계약 해제를 이유로 한 원상회복으로서의 계약금 반환 및 손해배상으로서 계약금 상당 금원을 함께 구하는 취지로 보아야 하고, 원고의 위와 같은 의사는 2018. 12. 11. 제출한 청구원인변경신청서에도 동일하게 확인된다. 그렇다면 원고는 선행 사건의 소장 부분의 송달로써 피고 B을 상대로 이 사건 매매계약을 해제하는 의사를 표시하였다고 보는 것이 타당하고, 피고 B의 이중매매로 인한 계약위반사실을 인정한 선행 판결이 그대로 확정되었으므로 이 사건 매매계약은 피고 B의 채무불이행을 원인으로 한 원고의 해제권 행사에 따라 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

그렇다면 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 원고의 피고 B에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 소급적으로 소멸하였으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 채권자대위청구에 관한 판단

1) 채권자대위소송에서 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 1994. 11. 8. 선고 94다31549 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 원고의 피고 B에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 소멸하였음은 위 3.항에서 살펴본 것과 같으므로, 피고 B의 위 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 부동산에 관하여, 피고 C과 피고 B 사이의 매매계약이 무효임을 이유로 피고 C 앞으로 마친 소유권이전등기의 말소등기를 구하는 청구 및 피고 D 앞으로 마친 소유권이전등기의 말소등기를 구하는 청구 부분은 모두 원고의 당사자적격이 인정되지 아니하여 위 피고들의 나머지 주장에 관하여 나아가 살필 필요 없이 부적법하다.

나. 사해행위취소, 소유권에 기한 방해배제청구에 관한 판단

1) 원고는 피고 B와 피고 C 사이의 매매계약을 사해행위로서 취소한다는 취지로 주장하나, 사해행위취소를 위한 피보전권리인 원고의 피고 B에 대한 위 소유권이전등기청구권이 이미 소멸하였음은 앞서 살펴본 것과 같으므로, 이 점을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 원고는 소유권에 기한 방해배제청구로서 위 피고들을 상대로 각 무효인 소유권이전등기의 말소등기를 구할 수 있다는 취지로도 주장하나, 원고는 이 사건 부동산의 매수인일 뿐 위 부동산의 소유자가 아니므로 위 피고들을 상대로 직접 소유권에 기한 방해배제를 구할 수 있는 지위에 있지 않다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다(원고의 이 부분 청구를 원고가 피고 B에 대한 위 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 위 피고의 피고 C 등에 대한 소유권에 기한 방해배제청구권을 대위행사하는 것으로 선행하더라도, 이미 원고의 피고 B에 대한 위 소유권이전등기청구권이 소멸하였음은 앞서 살펴본 것과 같으므로 그 역시 당사자적격이 인정되지 않아 부적법하다).

5. 결론

원고의 피고 C, D에 대한 소 중 채권자대위청구 부분은 모두 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 B에 대한 청구 및 피고 C, D에 대한 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한성수, 판사 백소영, 판사 임현수