

수원지방법원 평택지원 2021. 6. 24 선고 2020가합11980 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 선린

담당변호사 김세은

피 고 1. 주식회사 C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 최성종

변 론 종 결 2021. 5. 6.

판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로,

피고 D은 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 회사’라고만 한다)에게 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기과 2020. 7. 9. 접수 제47751호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 회사는 원고들로부터 350,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 5. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로,

피고 회사는 원고들에게 553,100,000원 및 이에 대하여 2020. 7. 9.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 토지 매매 경위

1) 피고 회사는 2013. 11. 21. E의 대리인임을 표시한 F과 사이에, 피고 회사 소유의 평택시 G(이하 ‘평택시 G’ 기재는 생략한다) H 전 212㎡, I 전 171㎡, J 전 191㎡, K 전 112㎡, L 전 61㎡, M 전 57㎡, N 답 77㎡ 및 O 답 1㎡ 등 토지 합계 882㎡를 773,000,000원에 매도하는 계약(이하 ‘제1매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 당시 계약금은 위 토지에 설정된 P조합의 근저당권상 피담보채무 530,000,000원을 대위변제하고, 잔금 210,000,000원은 2014. 8. 30.까지 지급하기로 되어있었다.

2) 피고 회사는 2013. 12. 13. E의 대리인임을 표시한 F과 사이에, 피고 회사 소유의 Q 전 286㎡, R 전 260㎡, S 전 320㎡를 매매대금 740,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하

‘제2매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

3) 피고 회사는 위 1)항 기재 각 토지에 관하여는 2013. 11. 29.에, 위 2)항 기재 각 토지에 관하여는 2013. 12. 20.에 각 E 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 건물 공사 등

1) I, J, K, M 각 토지는 2014. 8. 7. 별지 목록 제1항 기재 토지에 합병되었고, O 토지는 같은 날 별지 목록 제2항 기재 토지에 합병되었다.

2) 한편, 원고 B은 E와 별지 목록 제1, 2항 기재 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다) 및 T 토지 지상에 2개동 건물을 건축하는 공사도급계약을 체결하고 공사를 진행하던 중 2014. 9.초경 공사를 중단하였다. 당시 1개동 건물은 5층까지, 1개동 건물은 4층까지 각 골조공사를 마친 상태였다.

다. 소유 명의의 이전 등

1) E는 2014. 9. 4. U에게 이 사건 각 토지 및 건물을 매도하고 이 사건 각 토지에 관하여(건물은 미등기) 2014. 7. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 같은 날 U은 V조합에게 이 사건 각 토지에 관하여 채권최고액 1,235,000,000원의 근저당권을 설정하여주었다.

2) 원고 B의 강제경매신청(수원지방법원 평택지원 W) 및 V조합의 임의경매신청(수원지방법원 평택지원 X)에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 경매절차가 개시되었고, 위 절차에서 Y가 이 사건 각 토지를 매수하여 2017. 5. 18. Y 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) Y는 2017. 5. 18. 이 사건 각 토지에 관하여 Z조합에게 채권최고액 572,000,000원의 근저당권과 지상권을 설정하여주었고, 2018. 2. 23. AA에게 채권최고액 150,000,000원의 근저당권을 설정하여주었다.

라. 업무협약의 작성

원고들 및 피고 회사의 대표자인 피고 D은 2018. 8. 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 아래와 같은 내용의 업무협약서(이하 ‘이 사건 업무협약’이라 한다)를 작성하였다.

업무협약서

매도의향자: (주)C

매수의향자: A B

위 부동산을 2018가합9515 사건에 대한 독립당사자 참가 원고 Y 피고 B 외 5인 소송에서 승소할 시 피고 회사는 도로부지 약 35평과 위 부동산의 표시 토지를 일금 삼억오천만원 (350,000,000)에 A B에게 소유권 이전을 해줄 것을 약속하며 소송 진행비용은 B 외 5인이 부담하기로 한다.

※ 재판판결시등기이전하면서토지대금동시지불

매도의향자: (주)C 대표자 D(D 서명)

매수의향자: A(인) B(인)

마. 관련 소송의 경과

1) 피고 회사는 E로부터 제1, 2매매계약의 잔금 243,000,000원을 지급받지 못하였다고 주장하며 E를 상대로 매매대금의 지급을 구하는 소를 제기하였는데(수원지방법원 평택지원 2014가합10450), 위 법원은 2016. 5. 25. 제1, 2매매계약이 F의 무권대리행위로 체결된 것으로 무효라고 판단하여, 피고 회사의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

2) Y는 2018. 5. 25. 이 사건 각 토지가 자신의 소유라고 주장하면서 E 등을 상대로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였고(수원지방법원 평택지원 2018가합9159, 이하 이후의 상소심을 포함하여 ‘이 사건 관련소송’이라 한다), 위 사건에서 피고 회사는 2018. 8. 21. 제1, 2매매계약이 무권대리행위에 의한 것으로 무효이고, 이 사건 각 토지에 관한 E, U, Y 명의의 각 소유권이전등기는 무효라고 주장하며 Y에 대하여 이 사건 각 토지에 관한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 구하고, E에 대하여는 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 독립당사자참가신청(수원지방법원 평택지원 2018가합10717)을 하였다. 위 법원은 2019. 4. 18. Y의 E에 대한 청구를 인용하고, 피고 회사의 Y, E에 대한 청구를 기각하는 판결을 선고하였다.

3) 피고 회사는 위 판결에 불복하여 항소하였고[수원고등법원 2019나12677,

2019나12684(참가)], 위 법원은 2019. 12. 12. 제1, 2매매계약은 무효이고, E, U, Y 명의의 각 소유권이전등기 역시 무효이므로 이 사건 각 토지의 소유자는 피고 회사라고 판단하여, 피고 회사의 Y, E에 대한 각 청구를 인용하는 판결을 선고하였다. Y는 위 판결에 불복하여 상고하였으나[대법원 2020다201453, 2020다201460(참가)], 대법원이 2020. 4. 29. Y의 상고를 기각하여 위 판결이 그대로 확정되었다.

4) 피고 회사는 2020. 1. 16. Z조합과 AA을 상대로 위 다. 3)항 기재 각 근저당권설정등기와 지상권설정등기의 말소를 구하는 소를 제기하였고(수원지방법원 평택지원 2020가합8151, 이하 ‘근저당권말소소송’이라 한다), 위 법원은 2020. 7. 9. 피고 회사의 청구를 모두 인용하는 판결을 선고하였다.

바. 기타 사정

1) 원고들은 2018. 7. 25. 이 사건 관련소송의 피고 회사 소송대리인인 최성종 변호사에게 수임료 5,500,000원을 지급하였다.

2) 피고 회사는 2020. 7. 9. 이 사건 각 토지에 관하여 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 피고 회사의 대표자인 피고 D에게 이 사건 각 토지에 관하여 2020. 6. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다).

3) 원고들은 2018. 10. 2.경 근저당권말소소송의 수임료 명목으로 4,400,000원을 피고 회사 소송대리인인 최성종 변호사에게 지급하였고, 최성종 변호사는 원고 B에게 2020. 12. 30. 2,200,000원, 2021. 1. 25. 2,200,000원을 각 송금하여 위 돈을 반환하였다.

4) V조합은 피고 회사를 상대로 884,297,052원의 지급을 구하는 소를 제기하였다(수원지방법원 평택지원 2020가합12006).

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1부터 7, 9, 11호증, 을 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 업무협약에서 피고 회사가 이 사건 관련소송에서 승소할 시 별지 목록 기재 각 토지의 소유권을 원고들에게 이전하기로 정하였고 위 조건이 성취되었으므로, 피고 회사는 원고들로부터 매매대금 350,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

그런데 피고 회사는 원고들에 대한 소유권이전등기의무를 회피하기 위하여 피고 D과 통모하여 피고 D에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다. 이는 통정허위표시에 의한 것으로 무효인바, 피고 D은 피고 회사에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 회사는 이 사건 업무협약에 따라 원고들에게 별지 목록 기재 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(주위적 주장).

만일, 이 사건 소유권이전등기가 원인무효가 아니라면, 이 사건 각 토지에 대한 피고 회사의 원고들에 대한 소유권 이전의무는 이행불능 상태가 되었으므로 원고들은 이 사건 업무협약을 해제하고, 피고 회사는 원고들에게 이행이익으로서 이 사건 각 토지의 시가 903,100,000원에서 이 사건 업무협약에서 별지 목록 기재 각 토지의 매매대금으로 정한 350,000,000원을 뺀 553,100,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(예비적 주장).

3. 판단

가. 이 사건 업무협약의 당사자 및 유효성

1) 원고들은 피고 회사가 이 사건 업무협약에 따라 별지 목록 기재 각 토지에 관한 소유권이전 의무가 있다고 주장하고, 피고 회사는, 이 사건 업무협약은 피고 D이 피고 회사의 대표자의 지위가 아닌 개인적으로 작성한 것에 불과하고 피고 회사와 사이에 확정적으로 체결된 것은 아니라고 주장한다.

2) 갑 제1, 2, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 및 사정들 즉,

① 이 사건 업무협약서 상단에는 ‘매도의향자’로 ‘(주)C’이라 기재되어 있고, 날인 란에 ‘매도의향자’로 ‘(주)C 대표자 D’이라 기재되어 있는바, 피고 D이 피고 회사의 대표자의 지위에서 이 사건 업무협약을 작성한 것으로 보이는 점, 1) ② 이 사건 각 토지는 피고 회사의 소유였고, 이 사건 관련소송에서 이 사건 각 토지에 대한 등기 명의를 회복하는 자도 피고 회사인바, 원고들로서는 이 사건 각 토지를

이전해주기로 하는 이 사건 업무협약의 당사자는 피고 회사라고 인식할 수밖에 없는 점, ③ 법인의 대표자는 대외적으로 법인에 대한 대표권을 갖는 업무집행기관으로서 대표자가 법인을 대표하여 한 행위는 법인에 대하여 효력이 있고, 대표자가 대표권의 행사로서 한 행위인 이상 법인인감을 날인하였는지 여부는 법인에 대한 효력에 원칙적으로 영향을 미치지 않는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 업무협약은 원고들과 피고 회사 사이에 유효하게 체결되었다고 봄이 타당하다.

나. 소유권이전의무 발생 여부

1) 관련 법리

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 사용된 문언에만 구애받는 것은 아니지만, 어디까지나 당사자의 내심의 의사가 어떤지에 관계없이 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다. 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 형식과 내용, 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여, 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다221368 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관한 판단

갑 제1부터 5, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 각 사실 및 사정들을 종합하면, 이 사건 업무협약은 이 사건 관련소송의 1심에서 피고 회사가 승소하고 그 판결이 그대로 확정되는 경우에 피고 회사가 원고들에게 이 사건 각 토지 등을 이전하기로 약정한 것이라 봄이 타당하다. 그런데 이 사건 관련소송 1심에서 피고 회사가 패소한 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 이 사건 업무협약은 효력을 상실하였다고 할 것이고, 피고 회사는 원고들에게 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 소유권이전등기 절차를 이행할 의무를 부담하지 않는다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 업무협약에는 이 사건 관련소송의 1심 사건번호만이 기재되어 있을 뿐, 상소심과 관련해서는 아무런 언급이 없어 원고들과 피고 회사가 이 사건 관련소송의 상소심까지 고려하여 이

사건 업무협약을 체결하려는 의사가 있었는지 불분명하다. 더욱이 이 사건 업무협약 체결 당시에는 수원지방법원 평택지원 2014가합10450 사건에서 피고 회사와 E 사이의 제1매매계약이 무권대리에 의해 체결된 것으로 무효라는 판결이 확정된 상태였으므로, 원고들과 피고 회사는 이 사건 관련소송 1심에서 피고 회사가 패소할 경우를 예상하지 못하였을 수 있다.

② 원고들은 이 사건 업무협약 체결 후 피고 회사가 이 사건 관련소송에 독립당사자참가를 하기 전에 최성종 변호사에게 수임료를 지급하였다. 그런데 이 사건 관련소송 항소심, 상고심 진행시 원고들이 피고 회사의 소송대리인 수임료 등을 지급한 바 없고, 원고들이 이 사건 관련소송의 항소심, 상고심의 소송비용을 부담하려는 의사가 있었다고 볼 만한 사정도 엿보이지 않는다.

③ 원고들은 피고 회사가 이 사건 관련소송 1심에서 패소한 후 피고 회사와 상소심 진행 의사나 소송비용에 관하여 협의한 바 없다.

다. 소결론

결국 피고 회사의 원고들에 대한 이 사건 업무협약에 따른 별지 목록 기재 각 토지에 관한 소유권이전등기의무가 인정되지 않는 이상, 원고들의 주위적, 예비적 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 류연중, 판사 황경환, 판사 김수민

별지

목 록

1. 경기도 평택시 전 743m²2. 경기도 평택시 답 78m²3. 경기도 평택시 도로 1035m² 중 주식회사 의 지분 930분의 115

1) 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는

것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2013다2245 판결 등 참조). 다만, 당사자가 표시한 문언에 의하여 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 아니하는 경우에는 문언 내용과 법률행위가 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 법률행위에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2013. 7. 11. 선고 2011다101483 판결 등 참조).