

수원지방법원 2024. 11. 20 선고 2023나78002 판결 [소유권이전등기말소등의소]

재판경과

수원지방법원 2024. 11. 20 선고 2023나78002 판결

수원지방법원 2023. 6. 22 선고 2021가단568296 판결

전문

원고, 항소인 겸 피항소인A

소송대리인 법무법인 감천

담당변호사 박호현

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 안팍 담당변호사 정현진

피고, 피항소인C

변론 종결2024. 9. 4.

판결 선고2024. 11. 20.

제1심판결수원지방법원 2023. 6. 22. 선고 2021가단568296 판결

주문

- 제1심판결 중 피고 B에 대한 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
- 원고의 항소를 기각한다.

3. 원고와 피고 B 사이의 소송총비용 및 원고와 피고 C 사이의 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고 B는 피고 C에게 용인시 처인구 D 도로 61㎡ 중 19.5/61 지분에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2017. 7. 13. 접수 제96851호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고 C는 주위적으로, 원고에게 용인시 처인구 D 도로 61㎡ 중 30.5/61 지분에 관하여 1997. 7. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고 C는 E에게 용인시 처인구 D 도로 61㎡ 중 30.5/61 지분에 관하여 1997. 7. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 피고 C에 대한 부분을 청구취지와 같이 변경한다.

나. 피고 B

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. F 소유이던 분할 전 용인시 M면1) G 전 1,511㎡(이하 '분할 전 G 토지'라 한다)는 1997. 7. 31. 그 중 660/1511 지분에 관하여는 H 앞으로, 나머지 851/1511 지분에 관하여는 E 앞으로 각 1997.

7. 23. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 분할 전 G 토지는 1998. 8. 19. 용인시 G 전 615㎡, I 전 45㎡ 및 J 전 851㎡(이하 분할 후 토지는 해당 지번에 따라 'K리 00 토지'라 한다)로 분할됨과 동시에 G 및 J 토지는 각 대지로, I 토지는 도로로 그 지목이 변경되었다. 그리고 H과 E의 공유물분할 협의에 따라 1998. 8. 19. G 및 I 토지에 관하여 H 앞으로, J 토지에 관하여 E 앞으로 각 1998. 8. 8. 공유물분할을 원인으로 한 상대방의 공유지분에 대한 지분이전등기가 마쳐짐으로써 위 각 토지를 각자 단독으로 소유하게 되었다.

다. 원고는 1998. 7. 26. H로부터 G 및 I 토지를 매수한 다음(이하 '원고 토지 매매계약'이라 한다), 같은 해 8. 25. 위 토지들에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 B는 1997. 6.경 E로부터 J 토지를 매수한 다음(이하 '피고 토지 매매계약'이라 한다) 2003. 3. 20. 위 토지에 관하여 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고 C는 1997. 3. 31. 용인시 처인구 L 대 679㎡(이하 '분할 전 L 토지'라 한다)에 관하여 같은 달 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 분할 전 L 토지는 1998. 9. 14. 용인시 처인구 L 대 618㎡(이하 'L 토지'라 한다) 및 D 대 61㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)로 분할됨과 동시에 이 사건 토지의 지목이 도로로 변경되었다.

마. 피고 C는 1997. 7. 30.경 E와 사이에, G 및 I, J 토지의 진입로로 사용되는 D 토지 중 피고 C가 사용하는 3평 상당을 제외하고 나머지 지분(50/61 지분)을 E에게 매도하기로 약정하였다(이하 '1차 매매계약'이라 한다). 그런데 피고 C는 2017. 7. 13. 피고 B에게 이 사건 토지 중 50/61 지분을 매도하고(이하 '2차 매매계약'이라 한다), 2017. 7. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. E는 1998. 9. 22. 원고에게 '분할 전 L 토지(C) 앞 도로 부분에 대하여 J 토지 등기명의절차를 밟을 때 G 소유주에게 공동 지분으로 등기서류를 갖추어 줄 것을 서약한다.'라는 취지의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성해 주었다.

또한 E는 피고 B와 피고 토지 매매계약을 체결할 당시 특약사항으로, '법적인 현황 진입로는 매도인이 책임지고, 첫 번째 진입로(D) 토지는 1년 후 지분권 만큼 등기하여 준다.'고 약정하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 11호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 E의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구

이 부분에 관하여 이 법원이 설시할 이유는 제1심판결문 해당 부분의 '이 사건 약정'을 '1차 매매계약'으로 일괄하여 고치는 외에는 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 피고 B에 대한 청구

가. 원고 주장의 요지

피고 C와 피고 B 사이에 체결된 2차 매매계약 중 피고 B가 E로부터 취득하기로 한 지분을 초과하는 나머지 지분에 관하여는, 피고 B가 원고와 E 사이의 1차 매매계약이 체결된 사실을 잘 알면서도 피고 C에게 적극적으로 매도를 요청하여 매매에 이른 이른바 이중매매로 반사회적 법률행위로서 무효이다. 따라서 피고 B는 E 및 피고 C를 순차 대위한 원고에게 이 사건 토지 중 19.5/61지분에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 관련법리

배임죄는 타인과 그 재산상 이익을 보호·관리하여야 할 신임관계에 있는 사람이 신뢰를 저버리는 행위를 함으로써 타인의 재산상 이익을 침해할 때 성립하는 범죄이다. 계약관계에 있는 당사자 사이에 어느 정도의 신뢰가 형성되었을 때 형사법에 의해 보호받는 신임관계가 발생한다고 볼 것인지, 어떠한 형태의 신뢰위반 행위를 가벌적인 임무위배행위로 인정할 것인지는 계약의 내용과 그 이행의 정도, 그에 따른 계약의 구속력의 정도, 거래의 관행, 신임관계의 유형과 내용, 신뢰위반의 정도 등을 종합적으로 고려하여 타인의 재산상 이익 보호가 신임관계의 전형적·본질적 내용이 되었는지, 해당 행위가 형사법의 개입이 정당화될 정도의 배신적인 행위인지 등에 따라 규범적으로 판단해야 한다. 이와 같이 배임죄의 성립 범위를 확정함에 있어서는 형벌법규로서의 배임죄가 그 본연의 기능을 다하지 못하게 되어 개인의 재산권 보호가 소홀해지지 않도록 유의해야 한다(대법원 2018. 5. 17. 선고 2017도4027 전원합의체 판결 참조).

어떠한 부동산에 관하여 소유자가 양도의 원인이 되는 매매 기타의 계약을 하여 일단 소유권 양도의 의무를 짐에도 다시 제3자에게 매도하는 등으로 같은 부동산에 관하여 소유권 양도의 의무를 이중으로 부담하고 나아가 그 의무의 이행으로, 그러나 제1의 양도채권자에 대한 양도의무에 반하여, 소유권의 이전에 관한 등기를 그 제3자 앞으로 경료함으로써 이를 처분한 경우에, 소유자의 그러한

제2의 소유권양도의무를 발생시키는 원인이 되는 매매 등의 계약이 소유자의 위와 같은 의무위반행위를 유발시키는 계기가 된다는 것만을 이유로 이를 공서양속에 반하여 무효라고 할 것이 아님은 물론이다. 그것이 공서양속에 반한다고 하려면, 다른 특별한 사정이 없는 한 상대방에게도 그러한 무효의 제재, 보다 실질적으로 말하면 나아가 그가 의도한 권리취득 자체의 좌절을 정당화할 만한 책임귀속사유가 있어야 한다. 제2의 양도채권자에게 그와 같은 사유가 있는지를 판단함에 있어서는, 그가 당해 계약의 성립과 내용에 어떠한 방식으로 관여하였는지(많은 대법원 판례가 이 문제와 관련하여 제시한 '소유자의 배임행위에 적극 가담하였는지' 여부라는 기준은 대체로 이를 의미한다)를 일차적으로 고려할 것이고, 나아가 계약에 이른 경위, 약정된 대가 등 계약내용의 상당성 또는 특수성, 그와 소유자의 인적 관계 또는 종전의 거래상태, 부동산의 종류 및 용도, 제1양도채권자의 점유 여부 및 그 기간의 장단과 같은 이용현황, 관련 법규정의 취지·내용 등과 같이 법률행위가 공서양속에 반하는지 여부의 판단에서 일반적으로 참작되는 제반 사정을 여기서도 종합적으로 살펴보아야 할 것이다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다34481, 2013. 10. 11. 선고 2013다52622 판결 참조).

다. 구체적 판단

앞서 본 법리에 의하면, 2차 매매계약의 체결 및 이행이 반사회적 법률행위로 공서양속에 반하여 무효에 해당한다고 인정하려면, 피고 C의 행위가 1차 매매계약의 매수인인 E에 대한 배임행위가 되고, 피고 B가 그와 같은 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하는 등으로 피고 B의 권리취득 자체의 좌절을 정당화할 만한 책임 귀속사유가 있어야 한다.

피고 C가 E와 1차 매매계약을 체결하고 그 대금을 지급받아 E에게 소유권이전등기의무를 부담하고 있음에도 재차 피고 B와 2차 매매계약을 체결하고 등기를 마쳐준 것은 일견 이중매매에 해당하는 것으로 보이기는 한다. 그러나 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 원고 주장 사정 및 제출 증거들만으로는 2차 매매계약의 체결 및 이행이 피고 C의 E에 대한 배임행위에 해당한다거나, 반사회적 법률행위로 공서양속에 반하여 무효에 해당한다고 인정하기 어렵고, 다른 증거가 없다. 결국 이를 전제로 하는 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없다.

- ① E가 1차 매매계약을 체결하게 된 경위는, 당시 E와 H의 소유이던 분할 전 G 토지와 공로를 연결하는 이 사건 토지의 지분을 취득하여 분할 전 G토지가 맹지가 되는 것을 막고, 추후 분할 전 G 토지를 매수하는 매수인들에게 이 사건 토지의 지분을 이전하여 주기 위함이다. 그런데 피고 B는 E로부터 J 토지를 매수하여 소유권을 이전받는 등 사실상 E의 지위를 승계하는 자이자, E로부터 최종적으로 이 사건 토지의 일부 지분을 취득할 지위에 있는 자이다.
- ② 피고 B는 E와 피고 토지매매계약을 체결하면서 I 토지 중 절반에 해당하는 지분을 이전받기로 약정하였는데, 원고가 I 토지에 관하여 단독으로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 원고나 E로부터 I 토지 중 1/2 지분에 관하여 소유권이전을 받을 때까지는 이 사건 토지에 대한 말소청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하고 있다. 한편 E는 이 사건 확인서에 따라 원고 및 피고 B에게 이 사건 토지 지분에 대한 이전등기를 하여줄 의무가 있음을 인정하면서도, I 토지 또한 본래 E와 H의 공유로 하기로 약정하였으므로, 이 또한 원고와 피고 B의 공유가 되어야 한다는 취지로 주장하고 있어, 이 사건 토지의 귀속 및 처분에 관하여 사실상 피고 B와 이해관계를 같이하고 있는 것으로도 보인다.
- ③ 원고는 이 사건 확인서에 따라 E로부터 이 사건 토지의 일부 지분을 취득할 권리가 있으므로 원고가 취득할 위 지분에 한하여는 피고 C의 행위가 배임행위에 해당한다는 취지로 주장한다. 그러나 피고 C의 2차 매매계약의 체결 및 이행 행위가 배임행위에 해당하는지 여부는 피고 C와 E와의 관계에서 판단할 문제로, E의 원고에 대한 소유권 이전등기 의무의 여부가 위와 같은 배임행위의 성부에 영향을 미친다고 보기 어렵다.
- ④ 위와 같은 사정들을 종합하여 볼 때, 피고 B가 E를 통하지 않고 피고 C로부터 직접 이 사건 토지를 매수하고 소유권을 취득하였다 하더라도, 위와 같은 행위가 E에 대한 배신행위가 된다면, E에게 어떠한 재산상 손해를 가져다준다고 단정하기 어렵다. 나아가 피고 C에게 배임의 고의가 있었다거나, 피고 B에게 위와 같은 권리취득 자체의 좌절을 정당화할 만한 책임 귀속사유가 있다고 보이지도 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 기각하고, 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서의 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C에 대한 주위적 청구 및 나머지

예비적 청구는 이를 각 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고 B에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각하고, 피고 C에 대한 부분은 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사류창성

판사염혜수

판사홍미옥

1) 2017. 12. 11. N으로 행정구역명칭이 변경되었다.