

제주지방법원 2021. 8. 23 선고 2020가단66994 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

제주지방법원 2023. 2. 8 선고 2021나15734 판결

제주지방법원 2021. 8. 23 선고 2020가단66994 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 1. 법무법인(유한) 바른

담당변호사 안민주, 권은영, 노석준, 이민훈

2. 법무법인 율현

담당변호사 이보상, 윤배경

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 원

담당변호사 강창훈, 문성윤

변 론 종 결 2021. 7. 19.

판 결 선 고 2021. 8. 23.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 제1목록 기재 각 부동산 중 각 1/4지분에 관하여 제주지방법원 등기와 2019. 3. 14. 접수 제22473호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 피고들은 원고가 별지 제2목록 기재 시설물 및 위 시설물에서 나오는 용수 등을 사용하는 것을 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1 내지 14, 갑 제4호증, 갑 제5호증의 1 내지 3, 갑 제6호증, 갑 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 별지 제1목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 비롯하여 14필지 토지 일대에서 1,442,771㎡ 규모의 골프장을 운영하는 법인이다.

나. 원고는 이 사건 각 부동산을 포함한 위 14필지 토지에 대하여 제주지방법원 등기와 2007. 3. 29. 접수 제24642호로 주식회사 F에게 2007. 3. 28. 설정계약을 원인으로 하여 채권최고액을 5,200,000,000원, 근저당권자를 주식회사 F으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다. 주식회사 F은 제주지방법원 G로 이 사건 각 부동산을 포함한 위 14필지 토지에 관하여 부동산임의경매 신청을 하여 2015. 1. 9. 위 법원으로부터 임의경매개시결정을 발령받았고, 2015. 1. 9. 이 사건 각 부동산 등에 임의경매개시결정등기가 마쳐졌다(이하 ‘이 사건 경매절차’라고 한다).

라. 피고들은 이 사건 경매절차에 참여하여 2019. 2. 18. 이 사건 각 부동산 및 별지 제2목록 기재 각 시설물(이하 '이 사건 각 시설물'이라 한다)에 대하여 매각허가결정을 받고 2019. 3. 14. 매매대금을 납부한 다음 제주지방법원 등기와 2019. 3. 14. 접수 제22473호로 이 사건 각 부동산 중 각 1/4지분에 관하여 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)를 마쳤다.

마. 한편, 원고에 대한 채권자들 중의 1인인 H 유한회사는 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라 한다) 제34조에 의하여 2019. 3. 25. 서울회생법원 2019회합100058로 원고에 대한 회생을 신청하였고, 이에 위 법원은 2019. 4. 3. 원고에게 포괄적 금지명령을 발령하고, 2019. 10. 28. 16:00 원고에 대하여 회생절차개시결정을 하고, 2019. 12. 13. 회생계획안을 인가하고, 2020. 1. 31. 회생절차를 종결하였다(이하 '이 사건 회생절차'라 한다).

2. 판 단

가. 이 사건 이전등기에 대한 말소 청구에 관하여

(1) 관련법리

채무자에 대하여 포괄적 금지명령이 있는 때와 회생절차개시결정이 있는 때에는 채무자의 재산에 대하여 이미 행한 회생채권 또는 회생담보권에 기한 강제집행, 담보권실행을 위한 경매절차는 중지되고(채무자회생법 제45조 제3항, 제58조 제2항), 회생계획인가결정이 있는 때에는 중지된 강제집행, 담보권실행을 위한 경매절차는 그 효력을 잃는다(채무자회생법 제256조 제1항).

개개의 강제집행절차가 종료된 후에는 그 절차가 중지될 수 없는데(대법원 1968. 10. 1.자 68마1036 결정 참조), 부동산에 대한 금전집행은 매각대금이 채권자에게 교부 또는 배당된 때에 비로소 종료한다.

따라서 채무자 소유 부동산에 관하여 경매절차가 진행되어 부동산이 매각되고 매각대금이 납부되었으나 배당기일이 열리기 전에 채무자에 대하여 회생절차가 개시되었다면, 그 집행절차는 중지되고, 만약 이에 반하여 그 집행이 이루어졌다면 이는 무효이다. 이후 채무자에 대한 회생계획인가결정이 있는 때에 중지된 집행절차는 효력을 잃게 된다(대법원 2018. 11. 29. 선고 2017다286577 판결 참조).

(2) 판 단

살피건대, 원고에 대한 회생 신청이 접수되기 전인 2019. 2. 18. 피고들이 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 부동산과 이 사건 각 시설물을 매수하고 2019. 3. 14. 매매대금을 납부한 다음 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같으나, 한편 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 경매절차에서 피고들이 이 사건 각 부동산 및 이 사건 각 시설물의 매매대금으로 납부한 1,127,290,000원에 대한 배당절차가 이 사건 회생절차에서 발령된 포괄적 금지명령으로 인하여 중지되어 있는 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 경매절차의 배당기일이 열리기 전에 채무자회생법에 따른 원고에 대한 포괄적 금지명령이 발령되고 이 사건 회생절차가 개시되었을 뿐만 아니라 회생계획인가결정이 있었으므로, 이 사건 경매절차는 효력을 잃게 되었다고 할 것이어서, 이 사건 경매절차에서 이루어진 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 이전등기는 무효라고 할 것이다.

이에 대하여 피고들은, 민사집행법은 담보권 실행 등을 위한 경매에서 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하고(민사집행법 제268조, 제135조), 매수인의 부동산 취득은 담보권 소멸로 영향을 받지 아니한다고 규정하고 있는바(민사집행법 제268조), 피고들은 이 사건 회생절차가 개시되기 전에 이 사건 경매절차에서 매매대금을 모두 납부하여 이 사건 각 부동산에 대한 소유권을 취득하였으므로, 원고의 이 부분 청구에 응할 수 없다고 주장하나, 앞에서 본 바와 같이 채무자 소유 부동산에 관하여 경매절차가 진행되어 부동산이 매각되고 매각대금이 납부되었으나 배당기일이 열리기 전에 채무자에 대하여 회생절차가 개시되었다면 그 집행절차는 중지되고, 만약 이에 반하여 그 집행이 이루어졌다면 이는 무효이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없어 받아들이지 아니한다.

피고들은 다시, 가사 이 사건 각 부동산에 대한 이 사건 이전등기가 말소되어야 한다면 공평의 원칙상 피고들은 이 사건 경매절차에서 납부한 매매대금을 지급받을 때까지 이 사건 이전등기를 말소할 의무가 없다고 주장하나, 이 사건 경매절차가 무효로 된 이상 피고들은 이 사건 경매절차를 진행한 경매법원에 피고들이 납부한 매매대금의 반환을 청구할 수 있을 뿐 원고에 대하여 위 금원의 반환을 청구할 수 없다고 할 것이므로, 원고에 대하여 위 금원의 반환을 청구할 권리가 있음을 전제로 하는

피고들의 위 주장도 이유 없어 받아들이지 아니한다.

(3) 소결론

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 이전등기를 각 말소하여 줄 의무가 있다.

나. 이 사건 각 시설물에 대한 방해배제 청구에 관하여

살피건대, 피고들이 이 사건 경매절차에서 별지 제1목록 제1항 기재 부동산에 설치되어 있는 이 사건 각 시설물도 함께 매수한 사실, 피고들이 이 사건 각 시설물을 매수한 이 사건 경매절차가 채무자회생법에 위반하여 무효로 된 사실은 앞에서 본 바와 같고, 피고들이 이 사건 각 시설물의 소유자라고 주장하고 있는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 시설물의 소유자는 원고라고 할 것인데 피고들이 이러한 사실을 부정하고 있으므로, 원고로서는 이 사건 각 시설물에 대한 소유권에 기하여 피고들에 대하여 이 사건 각 시설물의 사용수익과 관련한 방해배제를 구할 수 있다.

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 각 시설물 및 이 사건 각 시설물에서 나오는 용수 등을 사용하는 것을 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최석문

