

서울북부지방법원 2023. 6. 29 선고 2021가합25582, 2022가합20249(병합) 판결
[건축주명의변경절차 이행청구 · 손해행위취소]

재판경과

서울고등법원 2024. 5. 22 선고 2023나2036900, 2023나2036917(병합) 판결
서울북부지방법원 2023. 6. 29 선고 2021가합25582, 2022가합20249 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 최형규

소송복대리인 변호사 양세헌

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

4. E

5. 농업회사법인 주식회사 F

변론종결 2023. 4. 20.

판결선고 2023. 6. 29.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구를 모두 기각한다.
2. 원고에게,
가. 피고 주식회사 B는 별지 목록 기재 각 건축허가에 관하여,
나. 피고 주식회사 C은 같은 목록 제1항 기재 건축허가에 관하여,
다. 피고 주식회사 D, 농업회사법인 주식회사 F는 같은 목록 제2항 기재 건축허가에 관하여, 각
건축주명의변경절차를 이행하라.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B, 주식회사 C, 주식회사 D, 농업회사법인 주식회사 F 사이에
생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B(이하 회사명에서 '주식회사' 기재를 생략한다)는 원고에게 2억 6,000만 원 및
이에 대하여 2020. 1. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는
날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 피고 B와 피고 C 사이에 제천시 G 대
317㎡(이하 '이 사건 제1토지'라고 한다)에
관하여 2021. 1. 19. 체결된 매매계약 및 별지 목록 제1항 기재 건축허가(이하 '이 사건
제1건축허가'라고 한다)에 관하여 체결된 건축주명의변경 약정을 2억 6,000만 원의 한도 내에서 각
취소한다.
3. 피고 B와 피고 D 사이에 제천시 H 대 317㎡(이하 '이 사건 제2토지'라고 한다)에 관하여 2021. 1.
19. 체결된 매매계약 및 별지 목록 제2항 기재 건축허가(이하 '이 사건 제2건축허가'라고 한다)에
관하여 체결된 건축주명의변경 약정을 2억 6,000만
원의 한도 내에서 각 취소한다.
4. 피고 C, D, E, 농업회사법인 F는 각자 원고에게 2억 6,000만 원 및 이에 대하여 이 판결 확정일

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. [예비적 청구취지]
주문 제2항과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 B 사이의 건축주명의 양도계약

(1) 원고는 2019. 11. 12. 피고 B와 사이에 이 사건 각 토지 지상에 각 공동주택(이하 위 각 공동주택을 순서대로 ‘이 사건 제1, 2건물’이라고 한다)을 신축하는 이 사건 각 건축허가에 관한 건축주명의를 3억 5,000만 원에 피고 B에 양도하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 양도계약’이라고 한다)을 체결하였다.

(2) 피고 B는 위 계약 체결 당일 원고의 배우자인 소외 I 명의 계좌로 양도대금 중 9,000만 원을 지급하였고, 원고는 이 사건 각 건축허가에 관한 건축주명의를 피고 B로 변경하여 주었다.

(3) 피고 B의 사내이사 J는 2019. 12. 31. 이 사건 양도계약에 따른 나머지 대금 2억 6,000만 원을 2020. 1. 10.까지 지급하기로 약정하였으나, 피고 B는 위 지급기일까지 이를 지급하지 아니하였다.

(4) 원고는 2020. 1. 15. J에게 이 사건 양도계약에 따른 나머지 대금의 지급을 최고하면서 이를 이행하지 않는 경우 이 사건 양도계약을 해제한다는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 2020. 2. 26.과 2020. 3. 4. J에게, 2020. 8. 27. 피고 B 대표이사 K에게 위와 동일한 취지의 내용증명우편을 각 발송하였다.

위 각 내용증명우편은 각 발송일 무렵 J 또는 K에게 도달하였다.

나. 이 사건 각 건축허가에 관한 건축주명의 재양도

(1) 피고 C은 2021. 1. 19. 피고 B로부터 이 사건 제1토지 및 그 지상 미완성건물을 5억 원에

매수하면서 같은 날 이 사건 제1토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 2021. 1. 12. 이 사건 제1건축허가에 관하여 건축주명의변경절차를 마쳤다.

(2) 피고 D은 2021. 1. 19. 피고 B로부터 이 사건 제2토지 및 그 지상 미완성건물을 5억 원에 매수하면서 같은 날 이 사건 제2토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 2021. 1. 12. 이 사건 제2건축허가에 관하여 건축주명의변경절차를 마쳤다.

(3) 피고 농업회사법인 F는 2021. 8. 17. 피고 D으로부터 이 사건 제2토지 및 그 지상 미완성건물을 5억 원에 매수하면서 같은 날 이 사건 제2토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으며, 2021. 8. 19. 이 사건 제2건축허가에 관하여 건축주명의변경절차를 마쳤다.

(4) 한편 피고 E은 2021. 8. 19. 이 사건 각 토지에 관하여 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

다. 이 사건 각 건물에 관한 소유권보존등기

이 사건 제1건물에 관하여 피고 E이 피고 C을 상대로 가압류 결정(청주지방법원 제천지원 2021카합1030)을 받아 2021. 11. 30. 피고 C 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌고, 이 사건 제2건물에 관하여 피고 E이 피고 농업회사법인 F를 상대로 가압류 결정(청주지방법원 제천지원 2021카합1031)을 받아 2021. 11. 30. 피고 농업회사법인 F 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다. [인정근거] 갑1, 3부터 11, 13호증, 을1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

(1) 피고 B는 이 사건 양도계약에 따른 대금 중 2억 6,000만 원을 지급하지 아니하였으므로, 원고에게 위 2억 6,000만 원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 채무초과상태에 있던 피고 B가 이 사건 각 토지와 이 사건 각 건축허가에 관한 건축주명의를 피고 C, D에 각 처분한 것은 사해행위에 해당하므로, 원고는 피고 B에 대한 이 사건 양도계약에 따른

양도대금채권을 피보전채권으로 하여 피보전채권의 한도 내에서 위 사해행위의 취소를 구하고, 그 원상회복으로 수익자인 피고 C, D와 전득자인 피고 농업회사법인 F, E에 대하여 가액배상을 구한다.

나. 판단

(1) 피고 B에 대한 양도대금 청구에 관한 판단

피고 B가 이 사건 양도계약에 따른 양도대금 중 2억 6,000만 원을 그 지급기일인 2020. 1. 10.까지 지급하지 못하였고, 원고가 2020. 8. 27. 피고 B의 대표이사 K에게 위 대금의 지급의 이행을 최고하면서 이행하지 아니하는 경우 이 사건 양도계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편을 발송한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 B의 채무불이행으로 이 사건 양도계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 피고 B에 2021. 12. 15. 송달된 사실은 기록상 명백하다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 양도계약은 늦어도 이 사건 소장부분이 피고 B에 송달된 2021. 12. 15.에는 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 이 사건 양도계약이 유효함을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 나머지 피고들에 대한 사해행위취소 및 원상회복 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 양도계약이 적법하게 해제되었으므로, 원고가 피보전채권으로 주장하는 피고 B에 대한 양도대금채권이 존재하지 않는다. 결국 원고의 나머지 피고들에 대한 사해행위취소 및 원상회복 청구는 그 피보전채권이 존재하지 아니하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 양도계약은 피고 B의 채무불이행으로 인하여 적법하게 해제되었으므로, 그 원상회복으로 피고 B는 이 사건 각 건축허가에 관한 건축주명의변경절차를, 피고 C은 이 사건 제1건축허가에 관한 건축주명의변경절차를, 피고 D, 농업회사법인 F는 이 사건 제2건축허가에 관한 건축주명의변경절차를 각 이행할 의무가 있다.

나. 피고 C, 농업회사법인 F의 본안전 항변에 관한 판단

(1) 본안전 항변의 요지

이 사건 각 건물에 관하여 이미 소유권보존등기가 마쳐졌으므로, 위 각 건물에 관한 건축주명의변경절차의 이행을 구하는 것은 소의 이익이 없다.

(2) 판단

(가) 건축공사가 완료되고 소유권보존등기까지 마쳐진 건물의 경우에는 이미 허가된 내용에 따른 건축이 더 이상 있을 수 없어 건축주명의변경이 필요 없을 뿐 아니라, 건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 공시방법이 아니며 추정력도 없어 건축주명의를 변경한다고 하더라도 그 건물의 실체적 권리관계에 아무런 영향을 미치는 것이 아니므로 위와 같은 건물에 관해서는 건축주명의의 변경을 청구할 소의 이익이 없다고 할 것이나, 건축허가에 관한 건축주명의의 변경은 미완성의 건물에 대하여 건축공사를 계속하거나 건축공사를 완료한 후 부동산등기법 등에 따른 소유권보존등기를 하는 데에 필요한 것이므로 건축 중인 건물을 양수한 자가 양도인을 상대로 건축주명의변경절차의 이행을 구하는 소는 소의 이익이 있다고 할 것이다(대법원 2007. 12. 27. 선고 2006다60229 판결 등 참조).

(나) 이 사건 각 건물에 관하여 법원의 가압류결정에 따라 소유권보존등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 각 건물이 그에 관한 건축공사가 완료되어 이미 허가된 내용에 따른 건축이 더 이상 있을 수 없는 건물임을 인정할 자료가 없고, 오히려 건축공사가 아직 완료되지 아니하였고 사용승인도 이루어지지 않은 것으로 보인다. 그렇다면 원고는 자신 앞으로 이 사건 각 건축허가에 관한 건축주명의를 변경하여 이 사건 각 건물에 대하여 건축공사를 계속하고 건축법상 남아 있는 각종 신고나 신청 등의 절차를 이행함으로써 건축법상 허가된 내용에 따른 건축을 완료할 수 있을 것이므로, 이 사건 각 건축허가에 관하여 건축주명의변경절차의 이행을 구할 소의 이익이 인정된다고 할 것이다.

(다) 따라서 피고 C, 농업회사법인 F의 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

다. 본안에 관한 판단

(1) 관련 법리

당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다.

그러나 제3자의 권리를 해하지 못한다(민법 제548조 제1항).

민법 제548조 제1항 단서에서 말하는 제3자란 일반적으로 그 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해관계를 가졌을 뿐 아니라 등기, 인도 등으로 완전한 권리를 취득한 자를 말하는데, 건축주 허가 명의만을 양수한 자에 불과한 자는 민법 제548조 제1항 단서에서 규정하는 제3자에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2007. 4. 26. 선고 2005다19156 판결 등 참조).

(2) 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 양도계약은 피고 B의 채무불이행을 이유로 해제되었으므로, 이 사건 양도계약의 효력은 소급하여 소멸하였다.

따라서 피고 B는 그에 따른 원상회복의무를 부담하고, 또한 이 사건 각 건축허가에 관한 건축주명의를 양수한 피고 C, D, 농업회사법인 F는 민법 제548조 제1항 단서에서 규정하는 제3자에 해당하지 아니하므로, 원고는 위 피고들에게도 이 사건 양도계약의 해제로 인한 효과를 주장할 수 있다고 할 것이다.

따라서 이 사건 양도계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고에게, 피고 B는 이 사건 각 건축허가에 관하여, 피고 C는 이 사건 제1건축허가에 관하여, 피고 D, 농업회사법인 F는 이 사건 제2건축허가에 관하여 각 건축주명의변경절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 원고의 피고 B, C, D, 농업회사법인 F에 대한 예비적 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정우정, 판사 김연수, 판사 김현호

별지

1. 건축구분: 신축

허가번호: L

대지위치: 제천시 G

2. 건축구분: 신축

허가번호: M

대지위치: 제천시 H. 끝.

1)

원고는피고E를제외한나머지피고들(피고E에대하여는예비적청구를취하하였다)에대하여이사건각건축허가전체

이사건제1건축허가에관하여는피고B, C이순차로건축주명의변경절차를마쳤고,

이사건제2건축허가에관하여는피고B, D, 농업회사법인F가순차로건축주명의변경절차를마쳤으므로,

각피고들에대하여각피고들이자신앞으로건축주명의변경절차를마쳤던건축허가에관한건축주명의변경절차의이