

부산지방법원 2020. 7. 8 선고 2019가합44893 판결 [소유권이전등기 말소등기청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 로고스(담당변호사 이희창, 황선태)

소송대리인 법무법인(유한) 클라스(담당변호사 박주현)

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 법무법인 광주로펌(담당변호사 최국신)

피고들 소송복대리인 변호사 황민호

변 론 종 결 2020. 5. 27.

판 결 선 고 2020. 7. 8.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 B는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 완도등기소 2014. 5. 19. 접수 제5171호로 마친 소유권이전등기의, 피고 C는 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 완도등기소 2014. 5. 19. 접수 제5165호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 D은 105,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 피고 E는 100,800,000원 및 이에 대하여 2014. 5. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위 등

1) 원고는 전남 완도군 F 대 280㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상에 별지 목록 기재 각 부동산을 포함한 총 6세대의 구분건물로 이루어진 5층 빌라(이하 ‘이 사건 빌라’라 하고, 개별 건물을 지칭할 때는 그 호수를 사용하기로 한다)의 소유권보존등기를 마친 사람이고, 피고들은 이 사건 빌라 중 G, H, I, J호에 관하여 각 소유권이전등기를 마친 사람이다.

2) 원고는 2013. 10. 30.경 이 사건 빌라의 건축주로서 건축 관련 각종 허가 및 승인을 받았고, 2014. 3.경 관할 관청으로부터 사용승인을 받은 다음 2014. 3. 27. 이 사건 빌라에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 각 부동산매매계약서의 작성 및 소유권이전등기 등

1) 2014. 5.경 이 사건 빌라 J호에 관하여 원고와 피고 B 사이의, 이 사건 빌라 H호에 관하여 원고와

피고 C 사이의, 이 사건 빌라 I호에 관하여 원고와 피고 D 사이의, 이 사건 빌라 G호에 원고와 피고 E 사이의 각 매매계약서(이하 ‘이 사건 각 매매계약서’라 하고, 각 매매대상 빌라를 ‘이 사건 각 빌라’라 한다)가 작성되었는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

원고와 피고 B 사이의 매매계약서

매매대금 195,000,000원

계약금 75,000,000원(계약시에 지불하고 영수함)

잔금 120,000,000원(2014. 5. 7. 지불한다)

특약사항 : 계약금은 차입금으로 대체한다.

원고와 피고 C 사이의 매매계약서

매매대금 192,000,000원

계약금 86,200,000원(계약시에 지불하고 영수함)

잔금 105,800,000원(2014. 5. 7. 지불한다)

특약사항 : 계약금은 차입금으로 대체한다.

원고와 피고 D 사이의 매매계약서

매매대금 195,000,000원

계약금 89,200,000원(계약시에 지불하고 영수함)

잔금 105,800,000원(2014. 5. 7. 지불한다)

특약사항 : 계약금은 차입금으로 대체한다.

원고와 피고 E 사이의 매매계약서

매매대금 225,000,000원

잔금 225,000,000원

2) 이 사건 각 빌라에 관하여 2014. 5. 19. 피고들 앞으로 2014. 5. 8. 매매를 원인으로 하는 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) 한편, 이 사건 빌라 H, I, J호에 관하여 채권최고액 137,540,000원, 채무자 원고인 K조합(이하 ‘K조합’이라 한다) 명의의 근저당권설정등기가, 이 사건 빌라 G호에 관하여 채권최고액

161,460,000원, 채무자 원고인 K조합 명의의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있었는데, 위 각 근저당권에 관하여 2014. 5. 19. 각 계약인수를 원인으로 하여 채무자를 원고에서 피고들로 변경하는 내용의 각 근저당권변경등기가 마쳐졌다.

4) 피고 E 소유의 이 사건 빌라 G호에 관하여 2018. 7. 12. 광주지방법원 해남지원 L로 임의경매개시결정이 이루어졌고, 2019. 4. 12. M 앞으로 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

피고 D 소유의 이 사건 빌라 I호에 관하여 2019. 9. 2. 광주지방법원 해남지원 N로 강제경매개시결정이 이루어졌고, 2020. 4. 24. O 앞으로 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 20, 21호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고와 P은 이 사건 빌라를 공동으로 신축하여 분양하기로 하는 내용의 동업약정을 체결하고 이 사건 빌라를 신축하였으므로 이 사건 빌라는 원고와 P 사이에 성립한 조합의 재산이다.

이 사건 빌라에 관하여 원고 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고 원고를 매도인으로 하는 이 사건 각 매매계약이 체결됨으로써 이 사건 빌라와 관련한 권리의무가 대외적으로 원고에게 귀속되었고, 원고, 피고들 및 P 사이에 이 사건 각 매매계약에 따른 권리와 의무를 원고에게 귀속시키기로 하는 합의가 있었으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 빌라와 관련한 매매대금을 지급할 의무가 있는데도 피고들은 매매대금 잔금을 지급하지 않고 있다. 따라서 원고는 피고들의 채무불이행을 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제하고, 그 원상회복으로 피고 B, C에 대하여는 각 소유권이전등기의 말소등기를 구하며, 피고 D, E에 대하여는 원상회복 불능에 따른 손해배상으로 각 매매대상 부동산의 시가 상당액에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 돈 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다. 설령 원고가 대외적으로 이 사건 빌라와 관련한 권리를 주장할 수 없다 하더라도, 합유물의

보존행위는 조합원 각자가 행할 수 있는데, 피고들은 원고와 P 사이에 성립한 조합의 재산인 이 사건 빌라에 관한 매매대금 잔금을 조합에게 지급하지 아니하고 있으므로, 원고는 이 사건 조합을 위하여 이 사건 각 매매계약을 해제하고 피고 B, C에 대하여는 그 원상회복으로 각 소유권이전등기의 말소등기를, 피고 D, E에 대하여는 부동산의 시가에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 금원의 지급을 각 구한다.

나. 피고들의 주장

원고는 이 사건 빌라 건축과 관련한 명의대여자에 불과하므로 피고들은 원고와 P 사이의 동업약정 및 그에 따른 조합관계를 인정할 수 없다.

설령 조합관계가 인정된다 하더라도, 이는 내적 조합에 불과하므로 대외적 권리의무가 원고에게만 귀속된다고 볼 수 없고, 원고가 대외적으로 권리관계를 주장할 수 있다 하더라도, 원고, P, 피고들 사이에 매매대금을 원고에게 귀속시키기로 하는 약정이 없었고, 피고 B, C, D은 이 사건 조합의 대표자인 P과의 거래 또는 정산을 통하여 이 사건 각 빌라의 소유권을 이전받았고, 피고 E는 남편 P과 원고 사이의 조합 정산 과정에서 소유권을 이전받았으므로, 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유 설시 없이 이를 배척할 수 없다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결 등 참조).

나. 인정사실

살피건대, 앞서 든 증거들, 갑 제7 내지 16호증, 을 제1, 2, 4, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래와 같은 사실이 인정된다.

- 1) 원고는 전남 완도군 일원에서 'Q'이라는 상호로 타일공사, 일반건축공사 등에 종사하여 왔는데, 그 과정에서 건축업자인 P와 함께 공사를 하게 되면서 P를 알게 되었다.
- 2) 원고와 P은 2013. 9.경 이 사건 토지를 매입하여 빌라를 건축하여 수익이 나면 이를 분배하기로 합의하였고, 그에 따라 P이 토지구입비 등 명목으로 원고에게 94,000,000원을 송금하자, 원고는 2013. 9. 5. 이 사건 토지를 자신의 이름으로 매수하면서 P으로부터 송금받은 위 돈을 매매대금, 부대비용 등으로 지출한 다음, 2013. 9. 9. 이 사건 토지에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 원고는 2013. 11. 26. 도급인 원고, 수급인 주식회사 R(이하 'R'이라 한다), 공사대금 750,000,000원, 공사기간 2013. 11. 5.부터 2014. 3. 31.까지로 한 공사도급계약을 작성하였으나, S 실제 공사에 관여하지 않았고 P이 R의 현장소장으로서 공사를 진행하였고, 한편, 이 사건 빌라에 관한 건축설계계약, 건축허가, 사용승인 등은 원고 명의로 이루어졌고, 이 사건 빌라의 명칭도 원고가 운영하는 'Q'의 상호에 따라 'T빌라'로 정하였다.
- 4) P은 이 사건 빌라 공사의 현장소장으로서 대부분의 공사를 직접 시행하였으나, 원고도 위 공사현장에 자주 출입하였고, 이 사건 빌라 공사의 일부인 타일공사, 도장공사 등은 직접 시행하였으며, 인근 주민들이 공사에 관한 민원을 제기하자 주민들에게 위로금 명목의 현금, 과일, 음료수 등을 제공하여 위 민원을 해결하기도 하였다.
- 5) 원고는 이 사건 빌라가 완공되자 2014. 3. 27. 원고 명의로 이 사건 빌라 각 세대 전부(6세대)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. P은 원고의 협조 하에 2014. 5. 19. 이 사건 각 매매계약을 작성한 다음, 같은 날 피고들 명의의 각 소유권이전등기를 마쳤으며, 한편 2014. 5. 19. 이 사건 빌라 U호에 관하여 원고의 아들인 V 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 빌라 W호는 원고 명의로 남아 있다.
- 6) 원고는 피고들을 상대로 광주지방법원 해남지원 2014가합325호로 원고가 이 사건 각 매매계약의 실질적인 당사자임을 전제로 이 사건 각 빌라의 매매대금 잔금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였으나, 위 법원은 2015. 7. 1. 원고가 매매계약의 당사자라고 인정하기에 부족하다는 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 원고가 이에 불복하여 광주고등법원

2015나1498호로 항소하였으나, 위 항소심 법원은 2017. 2. 10. “이 사건 빌라는 원고와 P이 동업하여 원고 명의로 취득한 조합재산으로서 P이 원고의 동의하에 조합을 대표하여 매매계약을 체결한 것이므로, 원고가 이 사건 각 빌라의 매도인이라거나 이 사건 빌라와 관련한 권리·의무가 대외적으로 원고에게 귀속된다고 보기 어렵다.”는 이유로 원고의 항소를 기각하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

7) 한편, P은 원고와 V을 상대로 광주지방법원 해남지원 2017가합3127(본소), 2017가합3134(반소)호로 원고가 이 사건 빌라 U호에 관하여 V에게 소유권이전등기를 마쳐준 것과 관련하여 불법행위(횡령)로 인한 손해배상을 구하는 본소를 제기하였고, 이에 원고가 P을 상대로 반소로서 조합관계의 해산에 따른 잔여재산분배를 청구하였으나, 위 법원은 2018. 2. 14. 원고와 P 사이에 조합관계가 성립하였다고 단정하기 어렵다는 등의 이유로 원고와 P의 본소, 반소를 모두 기각하는 판결을 선고하였다. 이에 대하여 원고와 P은 광주고등법원 2018나21875(본소), 광주고등법원 2018나21882(반소)호로 모두 항소하였고, 위 항소심 법원은 2019. 5. 17. “원고와 P 사이에 이 사건 빌라 신축에 관한 동업약정이 있었고, 위 동업약정에 따른 조합관계는 2014. 5. 19.경 각자 몫으로 소유권이전등기를 완료하는 등으로 해산과 관련한 정산을 마쳤다.”는 등의 이유로 원고와 P의 항소를 모두 기각하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

다. 구체적 판단

1) 원고에게 매매대금 수령권한이 있음을 전제로 하는 주장에 대한 판단 위 인정사실을 종합하면, 원고와 P은 이 사건 토지를 매입하여 건물을 신축하고 분양하는 사업을 공동으로 진행하기로 하는 동업약정을 체결하였는바, 이는 2인 이상이 상호 출자하여 공동으로 사업을 경영할 것을 약정하는 민법상의 조합계약(이하 위 조합계약에 의하여 성립된 원고와 P 사이의 동업체를 ‘이 사건 조합’이라 한다)에 해당하며, 이 사건 빌라는 이 사건 조합의 재산으로서 P이 원고의 동의 하에 조합을 대표하여 피고들과 매매계약을 체결하되 매도인의 명의를 원고로 하는 이 사건 각 매매계약서를 작성하였다고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 빌라와 관련한 권리·의무가 대외적으로 원고에게 귀속되었다고 보기 어렵고, 앞서 든

증거, 갑 제3호증의 기재 및 증인 P의 증언만으로는 원고와 P 사이에 이 사건 빌라의 건축 및 처분과 관련하여 원고에게 대외적인 권리, 의무를 귀속시키기로 하는 약정이 있었다거나, 원고, 피고들 및 P 사이에 피고들이 원고에게 이 사건 각 부동산의 매매대금을 지급하기로 약정하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

그러므로 원고, 피고들 및 P 사이에 원고에게 이 사건 각 매매계약에서 정한 매매대금을 지급하기로 하는 약정이 있었음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 합유물의 보존행위로서 계약을 해제한다는 주장에 대한 판단

합유물에 관한 소송은 보존행위가 아닌 한 원칙적으로 소송의 목적이 합유자 전원에 대하여 합일적으로 확정되어야 하는 필요적 공동소송이다(대법원 1991. 6. 25. 선고 90누5184 판결 참조). 합유물의 보존행위라 함은 합유물의 멸실·훼손을 방지하고 그 현상을 유지하기 위하여 하는 사실적·법률적 행위를 말하는 것인데, 조합이 합유물을 처분하는 내용의 매매계약을 체결한 뒤 매수인이 매매대금을 지급하지 아니함을 이유로 매매계약을 해제하고 원상회복을 구하는 소를 제기하는 것은 합유물의 보존행위를 넘어서는 처분에 관한 소송이라고 할 것이므로, 이 사건 조합의 조합원에 불과한 원고가 단독으로 제기할 수 없다.

따라서 이 사건 소가 이 사건 조합재산의 보존행위에 해당함을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임주혁, 판사 김선희, 판사 박승휘

별지

목 록

1. [1동의 건물의 표시]

전남 완도군 F에 있는 T빌라 X동

(도로명주소) 전남 완도군 Y

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 공동주택

1층 20.28㎡

2층 161.79㎡

3층 153.29㎡

4층 161.79㎡

5층 153.29㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

전남 완도군 F 대 280㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제4층 J호 철근콘크리트조 84.3㎡

[대지권의 표시]

1 소유권대지권 280분의 44.9053.

2. [1동의 건물의 표시]

전남 완도군 F에 있는 T빌라 X동

(도로명주소) 전남 완도군 Y

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 공동주택

1층 20.28㎡

2층 161.79㎡

3층 153.29㎡

4층 161.79㎡

5층 153.29㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

전남 완도군 F 대 280㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제2층 H호 철근콘크리트조 84.3㎡

[대지권의 표시]

1 소유권대지권 280분의 44.9053. 끝.