

서울중앙지방법원 2016. 10. 28 선고 2016가합5875 판결 [소유권이전등기 등 말소등기 청구]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

피고1. 주식회사 I

2. J

3. K

4. L

5. M

6. N

변론 종결2016. 9. 30.

판결 선고2016. 10. 28.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 주식회사 I은 ○ 주식회사에게 제주지방법원 2010. 11. 12. 접수 제69233호로 마친 소유권이전청구권가등기의 이전등기 및 제주지방법원 2010. 12. 16. 접수 제77789호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 J, K, L, M, N는 피고 주식회사 I에게 제주지방법원 2012. 4. 16. 접수 제29240호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 ○ 주식회사에 대한 투자

1) P은 ○ 주식회사(이하 'O'이라 한다), Q 주식회사(이하 'Q'라 한다), R 주식회사(이하 'R'라 한다), 주식회사 S(이하 'S'이라 한다), 주식회사 T(이하 'T'이라 하고, 위 회사들을 통틀어 '이 사건 회사들'이라 한다)을 설립하고, 그 대표이사 또는 이사의 지위를 겸직하면서 위 회사들의 업무 전반을 총괄하였다. U는 P의 처로 Q의 감사로 재직하였고, 이 사건 회사들이 대출을 받기 어려운 경우 이 사건 회사들 소유 부동산들에 관하여 자신 명의로 소유권이전등기를 마치기도 하였다.

2) O을 제외한 나머지 회사들은 O과 다른 별개의 회사로 불만한 인력이나 자산을 구비하고 있지 않았고, O의 직원들이 나머지 회사들의 업무를 O의 업무와 구분하지 않고 모두 담당하였다. 한편 이 사건 회사들이 개발사업의 대상으로 삼았던 지역에 따라 아래 표 기재와 같이 시행사가 달랐음에도 시행사를 구별하지 않고 전국 9곳의 부동산 개발사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)에 관하여 다수의 사람들로부터 투자금을 받기도 하였다. 위 투자금은 ○ 및 계열사의 구별 없이 유입되었고, 그 관리는 모두 O의 관리부에서 담당하였으며, P은 이사회 결의 등과 같은 적절한 절차를 거치지 아니한 채 임의적으로 계열사 간의 자금거래를 하였다.

1	O	V관광지W관광지X관광지Y
2	R	Z리조트AA

1	O	V관광지W관광지X관광지Y
3	S	AB시설지구
4	T	AC휴양지
5	Q	AD관광지

3) 원고들은 1999. 10. 21.부터 2008. 7. 31.까지 사이에 이 사건 회사들이 개발, 기획하는 부동산 개발사업과 관련하여 투자계약을 체결하고 별지 투자내역표와 같은 금액을 투자하였다.

나. P 등에 대한 형사판결

1) P이 운영하는 이 사건 회사들은 다른 수익 사업이 없이 모두 그 수입을 투자자들로부터 받는 투자금에 의존하여 회사를 운영해왔으며, 투자자들로부터 받은 투자금은 투자받을 당시 이미 판매수수료, 임금, 일반운영비 및 관리비 등에 충당되어 위 투자금으로 앞에서 본 사업지들에 대한 개발을 하기에는 턱없이 부족하였다.

2) 이 사건 회사들의 자산 상태는 부채가 자산을 초과한 상태였고, 현재까지 원고들에게 환지 또는 현금 정산이 이루어지지 않았으며 투자금 상당액이 반환되지도 않았다. 한편 이 사건 회사들이 개발한 개발사업지 중 실제로 공사에 착수한 것은 강원 정선의 AB사업지와 강릉의 AD사업지 등 단 2곳에 불과하고(위 2곳도 이후 공사가 중단되었다), 나머지 부동산들의 경우 대부분 개발에 필요한 인허가조차 받지 못한 상태이다.

3) P은 위와 같이 이 사건 회사들을 운영하면서 투자자들로부터 투자금을 편취하였다는 범죄사실로 기소되어 2011. 10. 26. 서울중앙지방법원 2010고합1416, 2011고합326(병합),

2011고합344(병합), 2011고합506(병합), 2011고합564(병합)호로

특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)죄 등으로 징역 10년을 선고받았고, 이에 검사와 P이 쌍방 항소하여 2012. 4. 26. 서울고등법원 2011노3114호로 징역 8년을 선고받았으며, 이에 P이 상고하였으나 상고기각되어 위 판결이 그대로 확정되었다. U는 위 사건과 관련하여 기소유예 처분을 받았다.

다. 피고들의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 등 경로 경위

- 1) U는 2008. 3. 24. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 ○과 사이에 매매예약을 체결하고 제주지방법원 2008. 4. 3. 접수 제23843호로 ○ 명의의 소유권이전청구권가등기를 마쳐 주었다.
- 2) 피고 주식회사 I(이하 '피고 회사'라 한다)은 이 사건 부동산이 포함된 AE사업의 투자자들 185명 중 피고 J, K, L, M, N가 설립한 회사이다.
- 3) O은 2010. 10. 29. 이 사건 부동산에 관하여 피고 회사와 사이에 소유권이전등기청구권의 양도계약(이하 '이 사건 양도계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 회사 명의의 청구취지 기재 소유권이전청구권가등기의 이전등기를 마쳐 주었다. 그 후 피고 회사는 위 가등기에 기하여 청구취지 기재 소유권이전등기를 마쳤다.
- 4) 피고 회사는 2012. 3. 9. 이 사건 부동산에 관하여 피고 J, K, L, M, N와 사이에 근저당권자 위 피고들, 채무자 피고 회사, 채권최고액 1,219,513,919원의 근저당권설정계약을 체결하고, 위와 같은 내용의 청구취지 기재 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 5, 갑 제2호증의 1 내지 6, 갑 제6호증의 1 내지 3, 갑 제8호증의 1 내지 4, 갑 제11호증, 을 제8호증, 을 제12호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. O은 원고들과 같은 O의 일반채권자들의 강제집행을 면탈하기 위한 목적으로 2010. 10. 29. 피고 회사와 사이에 이 사건 양도계약을 체결한 것이므로, 이 사건 양도계약은 통정허위표시로서 무효이다. 피고 J, K, L, M, N는 위와 같은 O과 피고 회사 사이의 이 사건 양도계약이 통정허위표시임을 알고서 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기를 마쳤으므로 위 근저당권설정등기 역시 무효이다.

나. 예비적으로, O은 강제집행 면탈을 목적으로 피고 회사에 이 사건 부동산의 명의를 신탁한 것에 불과하므로, 이는 부동산실권리자명의등기에관한법률 제4조에 따라 무효이다. 나아가 피고 J, K, L, M, N는 위 법률 제4조 제3항에서 정하는 새로운 이해관계를 맺은 제3자에 해당하지 아니하므로, 위 피고들 앞으로 마쳐진 근저당권설정등기 역시 무효이다.

다. 따라서 원고들은 O에 대한 투자금 채권자로서, O을 대위하여 피고들에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전청구권가등기의 이전등기, 소유권이전등기 및 근저당권설정등기의 각 말소를 구한다.

3. 판단

가. 이 사건 양도계약이 통정허위표시 내지 명의신탁인지 여부에 관한 판단

살피건대, O이 이 사건 회사들의 부동산 개발사업을 제대로 이행하지 못하여 투자자들에 대한 환지 내지 현금 정산이 전혀 이루어지지 않은 상태에서 2010. 10. 29. 피고 회사와 사이에 이 사건 양도계약을 체결한 사실, 이에 따라 O이 피고 회사 명의의 청구취지 기재 소유권이전청구권가등기의 이전등기를 마쳐 주었고, 그 후 피고 회사는 위 가등기에 기하여 청구취지 기재 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 살펴 본 바와 같다. 그러나 한편 을 제1호증의 1 내지 4, 을 제2호증의 1 내지 4, 을 제3호증의 1 내지 4, 을 제4호증의 1 내지 4, 을 제5호증의 1 내지 4, 을 제10호증, 을 제12호증의 1의 각 기재에 의하면, O에 피고 J은 2008. 2.경 1억 2,000만 원을, 피고 K는 2008. 4.경 1억 원을, 피고 L은 2008. 7.부터 11.경에 걸쳐 7,500만 원을, 피고 M는 2008. 5.경 5,010만 원을, 피고 N는 2008. 2.경 4,008만 원을 각 투자한 사실, 피고 회사는 2010. 8. 5. O의 W관광지 부동산 개발사업에 투자한 투자자들이 설립한 회사로서 피고 J, K, L, M, N를 대표이사 및 사내이사로 두고 있는 사실, 피고 회사의 목적은 O의 제주시 AF 소재의 자산을 협의 후 양도받아 개발사업을 진행하거나 위 자산을 매각하여 투자금을 회수하는 방식으로 전체 투자자 해산을 하기 위한 것인 사실, 이에 따라 피고 회사는 2010. 10. 8. O으로부터 제주시 AG 일원 소재 토지의 소유권을 이전받기로 하는 합의서를 작성한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 갑 제2호증의 1 내지 6, 을 제7호증의 1, 2, 을 제11, 14호증, 을 제17호증의 1 내지 6, 을 제18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 회사는 O의 W관광지 부동산 개발사업에 투자한 투자자들을 대표하여 설립된 회사로 위 투자자들의 투자금을 회수하기 위하여 O으로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전받은 것으로 보이는 점, ② 이 사건 양도계약 당시 이 사건 부동산에는 농협중앙회 명의의 채무자 U, 채권최고액 43억 2,000만 원을 내용으로 하는 근저당권이 설정되어 있었는데, 피고 L은 농협중앙회의 이 사건 부동산에 대한 경매 실행을 막기

위하여 U의 위 농협중앙회에 대한 대출금 채무를 인수하기도 한 점, ③ 피고 회사는 2009. 11.

2.부터 2016. 4.경까지 위 대출금 채무에 관한 이자를 꾸준히 납부해온 점, ④ 피고 회사가 이 사건

부동산에 관한 부동산의 권리관계를 증명하는 등기필증 등을 보관하고 있는 점 등에 비추어 보면,

피고들은 0에 대한 투자금을 회수하기 위한 목적으로 이 사건 부동산에 관한

소유권이전청구권가등기의 이전등기, 소유권이전등기 및 근저당권설정등기를 마친 것으로 보일 뿐,

이 사건 양도계약이 통정허위표시에 해당한다거나 피고 회사 명의의 이 사건

소유권이전청구권가등기의 이전등기, 소유권이전등기가 명의신탁약정에 기하여 마쳐진 것이라고 볼

증거는 없다.

나. 소결론

따라서 이 사건 양도계약이 통정허위표시에 해당한다거나 피고 회사 명의의 이 사건

소유권이전청구권가등기의 이전등기 및 소유권이전등기가 명의신탁약정에 기하여 마쳐졌음을

전제로 한 원고들의 주위적 및 예비적 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김한성

판사이상률

판사이아영

별지