

수원지방법원 성남지원 2017. 10. 24 선고 2016가합202738 판결 [채권자대위권에 기한
소유권이전등기청구]

재판경과

서울고등법원 2018. 11. 9 선고 2017나2068869 판결

수원지방법원 성남지원 2017. 10. 24 선고 2016가합202738 판결

전 문

원고파산자 주식회사 A의 파산관재인 예금보험공사

피고1. B

2. C

3. D

4. E

변론 종결2017. 9. 5.

판결 선고2017. 10. 24.

주 문

1. 주식회사 F에게, 피고 B은 별지 목록 1 기재, 피고 C는 별지 목록 2 기재, 피고 D은 별지 목록 3 기재, 피고 E는 별지 목록 4 기재 각 부동산에 관하여 2005. 10. 일자불상 매매계약에 기한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 A은 신용부금업무, 자금의 대출업무 등의 사업을 목적으로 설립된 상호저축은행법이 정한 G은행으로 2012. 8. 31. 수원지방법원 2012하합23호로 파산선고를 받았고, 원고가 같은 날 예금자보호법에 따라 파산자 주식회사 A(이하 파산선고 전후를 구분하지 않고 'A'이라고만 한다)의 파산관재인으로 선임되었다. 피고 B, C, D, 소외 H, I, J, K, L, M, N(이하 '이 사건 각 부동산의 소유자들'이라 한다)은 별지 5 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자들이고, H은 2007. 2. 28. 사망하여 H의 배우자인 피고 E가 H을 단독으로 상속하였다.

나. O은 건축사업을 위하여 2003. 1. 9. 이 사건 각 부동산의 소유자들을 대리한 N(그중 N 소유의 부동산에 관하여는 본인으로서)과 사이에, O이 이 사건 각 부동산을 매매대금 45억 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이어 O은 N에게 2003. 1. 10. 계약금 및 중도금으로 10억 원을 지급하였고, 2003. 8. 21. 4억 원을 대여한 후 위 대여금으로 위 매매계약에 따른 매매대금의 일부 지급에 갈음하기로 하였다.

다. 이 사건 각 부동산의 소유자들은 그 후 O이 운영하는 주식회사 F(이하 'F'라 한다) 명의로 금원을 송금받는 방법으로, ① 2004. 6. 18. 이 사건 각 부동산 중 일부에 관하여 토지전용허가를 받은 후 2004. 9. 3. 그 부분에 해당하는 매매대금 10억 원을, ② 2004. 11. 10. 이 사건 각 부동산 중 일부에 관하여 토지전용허가를 받은 후 2005. 1. 14. 그 부분에 해당하는 매매대금 11억 원을, ③ 2005. 6. 8. 이 사건 각 부동산 중 일부에 관하여 토지전용허가를 받은 후 2005. 6. 30. 그 부분에 해당하는 매매대금 6억 원을 각 지급받았다.

라. O의 A에 대한 대출금채무가 연체됨에 따라 O은 2005. 10. 19. A 및 F와 사이에, 이 사건

매매계약에 따른 매수인의 지위 및 위 사업에 필요한 인허가와 관련하여 보유하고 있는 모든 지위, O 소유의 F 주식 전부, O 및 F가 위 사업과 관련하여 가지고 있는 사업권 등 일체의 권리를 A 또는 A이 지정하는 자에게 양도하는 것을 내용으로 한 다음과 같은 약정(이하 '이 사건 양도약정'이라 한다)을 체결하였다.

A, O 및 F는 이 사건 각 부동산에서 시행될 예정인 물류기지 조성사업(이하 '본 사업'이라 한다)과 관련하여 다음과 같이 합의한다.

제1조 합의의 목적

본 사업과 관련하여 O, F는 본 사업 및 이 사건 각 부동산에 대하여 보유하고 있는 일체의 권리를 A 및 A이 지정하는 자에게 양도하기로 하고, A은 O과 합의된 약정대금을 지급함에 있어 그와 관련된 세부사항을 본 약정에서 정하고자 한다.

제2조 토지에 대한 권리이전

① O은 이 사건 각 부동산의 소유자들과 체결한 부동산매매계약에 따른 매수인의 지위 및 본 사업에 필요한 인허가와 관련하여 보유하고 있는 모든 지위를 A 또는 A이 지정하는 자에게 양도한다.

② O은 제1항과 같이 A 또는 A이 지정하는 자에게 권리를 양도한 후에게 A이 본 사업과 관련하여 새로운 인허가를 받거나 명의를 이전하는 등 필요하다 판단하여 요구하는 부분에 대하여 적극 협조하여야 한다. 또한 O은 토지소유권 이전의 책임을 지며, 토지소유권을 O에게 이전시 A이 요구하는 모든 부분에 적극 협조하며, 이와 관련된 대금의 지급은 A과 O이 2005. 9. 23. 합의한 바에 따라 처리토록 한다.

③ O이 제1항과 같이 권리를 양도함에 있어, O의 채무 중 A이 사전에 서면으로 동의한 채무를 제외하고는 A 또는 A이 지정하는 자에게 양도되지 아니하고, 이에 대한 모든 책임은 O이 부담한다.

제3조 주식 및 자산의 양도 등

① O은 F 또는 F의 계열사 전체에 대하여 O이 소유하고 있는 주식과 F와 F의 계열사 자산을 포괄적으로 양도한다.

제4조 사업권의 표기 및 양도

O, F는 본 사업과 관련하여 가지고 있는 사업권 등 일체의 권리를 포기하며, 위 권리를 A 또는 A이

지정하는 자에게 양도한다.

마. 이에 따라 O이 보유하던 F의 주식은 A 대표 P가 지정한 Q에게 양도되었고, 그 무렵 이 사건 각 부동산 소유자들의 동의 아래 이 사건 매매계약상 매수인의 지위도 F로 이전되었다. 이후 2006. 9. 6. 이 사건 각 부동산의 소유자들을 대리한 N과 F(당시 대표이사 Q)를 당사자로 하여 이 사건 각 부동산의 매매대금을 62억원으로 증액하는 내용의 약정서(갑 제6호증의 3)가 작성되었다. 이어 이 사건 각 부동산의 소유자들은 A과 F로부터 2006. 12. 29. 5억원, 2007. 4. 11. 5억원, 2008. 2. 5. 6억원 합계 16억원을 지급받았다.

바. A은 2012. 2. 29. F, R, S회사, T, U에 대하여 수원지방법원 성남지원 2012가합200314로 대여금 청구의 소를 제기하였고, 원고는 2012. 8. 31. 위 소송을 수계하였다. 이후 2013. 10. 25. 'F, R, S회사, T, U은 연대하여 원고에게 2,612,758,609원 및 그 중 2,336,764,336원에 대하여 2012. 2. 25.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(이하 '이 사건 판결금 채권'이라 한다)'는 판결이 선고되었고, 위 판결은 2013. 11. 13. 확정되었다.

사. O은 이 사건 각 부동산의 소유자 중 N, M을 상대로 이 사건 각 부동산 중 N, M 소유의 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소(수원지방법원 성남지원 2012가합5700호)를 제기하였으나, 이 사건 매매계약상 매수인의 지위가 F로 이전되었다는 이유로 청구를 기각하는 판결이 선고되었고, O의 항소(서울고등법원 2013나17478호)가 기각되어 2016. 10. 28. 위 판결이 확정되었다.

[인정근거] 피고 E: 민사소송법 제150조 제3항, 제1항

피고 B, C, D: 다툼 없는 사실, 갑 제3호증, 제6호증의 2, 3, 4, 을가 제14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약상 매수인의 지위가 O으로부터 F에게 승계되었으므로 피고들은 F에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2005. 10. 일자불상경 양도약정에 기한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 원고는 F에 대한 위 수원지방법원 성남지원 2012가합200314 판결에 따른 채권(이하

'이 사건 판결금채권'이라 한다)을 보전하기 위하여 F의 피고들에 대한 위 소유권이전등기청구권을 대위행사한다.

나. 피고 B, C, D의 주장

1) A은 이 사건 양도약정을 체결하면서 이 사건 매매계약에 따른 매수인 지위, 사업권 등을 양도받는 대가로 그 당시 O, O의 처 V, W, R, U, T이 A에 대하여 부담하고 있던 대출금채무를 면제하고 이 사건 각 부동산을 매각하고 남은 수익금을 정산해주기로 하였으나 이를 이행하지 않았다. 이에 O은 2013. 2.경 이 사건 양도약정을 해제하고 A과 원고, F에게 해제를 통보하였으며, 2013. 4. 12. F로부터 위 해제통보에 대한 동의를 받았다. 따라서 이 사건 매매계약 매수인의 지위는 다시 O으로 원상회복되었다.

2) 2016. 9. 6. 이 사건 각 부동산의 매매대금을 62억원으로 증액하는 약정서(갑 제6호증의 3)에는 N의 날인만이 있을 뿐 F의 날인이 없으므로 그러한 내용의 약정은 존재하지 않는 것이다. 다만 위와 같은 약정서가 작성된 것은 실제 매매대금을 증액하는 취지가 아니라 A이 정산의무 등을 게을리하는 등으로 발생한 손해를 보전하기 위한 것이다. 이 사건 각 부동산의 소유자들은 당초 약정한 45억원의 매매대금 중 4억원을 지급받지 못하였다. 이에 피고 B, C, D은 별지 1 내지 3 기재 각 부동산에 관한 2003. 1. 9.자 매매계약을 2017. 7. 17.자 준비서면의 송달로 해제한다.

3) 이 사건 매매계약의 체결일은 2003. 1.경이고, F가 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계한 것은 2005. 9.경인데, 이 사건 소는 그로부터 10년이 경과한 2016. 5. 10. 제기되었으므로 F의 피고 B, C, D에 대한 별지 목록 1 내지 3 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 완성되었다.

4) A은 2005년경 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전해가기로 하였으나 이를 이행하지 않음으로 인하여 피고들이 입은 손해를 보전해주기로 약정하였으므로 이를 이행하여야 한다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, F는 원고에게 이 사건 판결금채권을 지급할 의무가 있으므로 이 사건 판결금채권은 채권자대위권의 피보전권리가 된다. 또 F가 이 사건 변론종결 당시 채무초과의 무자력

상태에 있음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 보전의 필요성도 인정된다. 나아가 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약 매수인의 지위는 F로 이전되었다고 할 것이므로 피고들은 F에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 B, C, D의 주장에 관한 판단

1) 이 사건 양도약정의 해제주장 살피건대, 을가 제14호증, 제15호증의 2 내지 3, 제16호증의 1 내지 2의 기재만으로 이 사건 양도약정 당시 O과 A 사이에 위 피고들의 주장과 같은 약정이 체결되었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 A과 O, F 3자간 체결된 이 사건 양도약정이 F의 동의만으로 해제된다고 볼 수도 없다. 따라서 이 사건 양도약정이 해제되었다는 위 피고들의 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 매매계약 해제 주장에 관하여 쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다 할 것이고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이고, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔대금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 하는 것이다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 등 참조).

이 사건에서 위 피고들이 설령 O 또는 F로부터 매매대금을 일부 지급받지 못하였다고 하더라도, 피고들이 별지 1 내지 3 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 F에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하였거나 상당한 기간을 정하여 F에게 잔대금채무이행을 최고한 후 F가 이에 응하지 아니하였음을 인정할 증거가 없으므로, 위 피고들의 해제 주장도 이유 없다.

3) 소유권이전등기청구권 소멸시효 주장에 관하여 위 피고들은 F가 2005. 9.경 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계하였음을 들어 이를 기산점으로 삼아 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 완성되었다고 주장함에 대하여 원고는 위 피고들이 이후 F로부터 증액된 매매대금을 지급받았으므로

소멸시효가 중단되었다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 F와 이 사건 각 부동산의 소유자들을 대리한 N 사이에 2006. 9. 6. 이 사건 각 부동산의 매매대금을 45억원에서 62억원으로 증액하는 내용의 약정서가 작성되었는바, 그 후 위 약정서의 기재 내용에 따라 2008. 2. 5.까지 합계 16억원이 매도인들에게 추가로 지급된 점, 위 약정서가 매매대금을 변경하는 형식으로 작성된 점, 이 사건 양도약정이 체결될 무렵 4억원의 미지급 잔금이 존재하였던 점 등에 비추어 보면, 비록 위 약정서에 F 대표이사 Q의 날인이 없다고 하더라도 약정서의 기재 내용과 같이 이 사건 매매계약의 매매대금을 변경하는 합의가 있었다고 봄이 상당하다. 쌍무계약인 부동산매매계약에서 매도인이 매수인으로부터 부동산매매대금을 지급받은 것은 반대급부인 자신의 소유권이전등기의무의 존재에 대하여 인식하고 있음을 전제로 하여 대금을 수령한 것이므로 이를 매도인의 소유권이전등기의무를 묵시적으로 승인한 것으로 볼 수 있다. 이 사건에서 매도인들이 증액된 매매대금을 수령함으로써 소유권이전등기의무를 묵시적으로 승인한 것으로 볼 수 있으므로 이로 인하여 소멸시효는 중단되었다고 할 것이다. 따라서 위 피고들의 소멸시효 주장은 이유 없다.

4) 손해보전 주장에 관하여 살피건대, A과 피고들 사이에 2005년경 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전해가기로 하였으나 이를 이행하지 않음으로 인하여 피고들이 입은 손해를 보전하여주기로 하는 약정이 있었는지에 관하여 증인 M의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이를 전제로 하는 위 피고들의 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서, 2005. 10.경 피고들 동의 아래 이 사건 매매계약 매수인의 지위를 승계한 F에게, 피고 B은 별지 1, 피고 C는 별지 2, 피고 D은 별지 3, 피고 E는 별지 4 기재 각 부동산에 대하여 2005. 10. 일자불상의 매매계약에 기한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김상호

판사손승우

판사김선역

별지