

수원지방법원 여주지원 2022. 9. 28 선고 2020가합10434 판결 [소유권이전등기말소청구 등의 소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 주원

담당변호사 조영운, 김용준

피고1. C

2. D

3. E

4. F

5. G

6. H

7. I

8. J

9. K

10. L

11. M 주식회사

12. 주식회사 N

피고들 소송대리인 변호사 김학모

변론 종결2022. 7. 13.

판결 선고2022. 9. 28.

주 문

1. 이 사건 소 중 원고들의 피고 H, J에 대한 청구 부분, 원고들의 주위적 청구 부분을 각하한다.
2. 원고들의 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

1. 피고 M 주식회사(이하 '피고 M'이라고 한다)에게,
가. 여주시 ○ 임야 11466㎡ 중,
1) 피고 C은 1518/11466 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29443호로
마친 지분이전등기의,
2) 피고 I은 2334/11466 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29436호로
마친 소유권이전등기의,
3) 피고 F는 3006/11466 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29441호로
마친 지분이전등기의,
4) 피고 K은 4608/11466 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29438호로
마친 지분이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
- 나. 여주시 P 임야 10607㎡ 중,
1) 피고 I은 4817/10607 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29446호로
마친 소유권이전등기의,
2) 피고 D은 5790/10607 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29448호로
마친 지분이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

다. 여주시 Q 임야 12058m² 중,

1) 피고 L은 6247/12058 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2020. 2. 13. 접수 제4646호로 마친 지분이전등기의,

2) 피고 G은 6247/12058 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29451호로 마친 소유권이전등기의,

3) 피고 E은 5811/12058 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29453호로 마친 지분이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 M은 피고 주식회사 N(이하 '피고 N'라고 한다)에게 위 1.의 가. 내지 다.항 기재 각 토지에 관하여 수원지방법원 여주지원 2017. 6. 27. 접수 제19150호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 위 1.의 가. 내지 다.항 기재 각 토지에 관하여,

가. 피고 N는 피고 I와 3인에게 2017. 4. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 피고 I와 3인은 원고들, 피고 G, H, I, J에게 2017. 5. 26.자 매매(합유)를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예 비 적 청 구 취 지

1. 여주시 ○ 임야 11466㎡ 중 3006/11466 지분에 관하여,

가. 피고 F와 피고 I, C, H 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 F는 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29441호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 여주시 ○ 임야 11466㎡ 중 4608/11466 지분에 관하여,

가. 피고 K와 피고 I, C, H 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 K은 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29438호로 마친

지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 여주시 P 임야 10607㎡ 중 5790/10607 지분에 관하여,

가. 피고 D과 피고 I, C, H 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 D은 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29448호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

4. 여주시 Q 임야 12058㎡ 중 5811/12058 지분에 관하여,

가. 피고 E과 피고 I, C, H 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 E은 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29453호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 여주시 Q 임야 12058㎡ 중 6247/12058 지분에 관하여,

가. 피고 G과 피고 I, C, H 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 L은 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2020. 2. 13. 접수 제4646호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

6. 여주시 ○ 임야 11466㎡ 중 2334/11466 지분에 관하여,

가. 피고 I과 피고 H, C 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 I은 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29436호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

7. 여주시 P 임야 10607㎡ 중 4817/10607 지분에 관하여,

가. 피고 I과 피고 H, C 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 I은 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29446호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

8, 여주시 ○ 임야 11466㎡ 중 1518/11466 지분에 관하여,

가. 피고 C과 피고 I, H 사이에 2019. 10. 14. 각 체결된 지분이전등기청구권 양도계약을 각 취소한다.

나. 피고 C은 피고 M에게 수원지방법원 여주지원 2019. 10. 23. 접수 제29441호로 마친 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 부동산개발 공동투자 약정 등

1) 원고 A와 피고 G, H, I, J 및 소외 R은 2017. 5. 12. 피고 M을 설립하기 위한 발기인총회를 개최한 다음 2017. 5. 15. 토목공사업 등을 목적으로 하는 피고 M을 설립하였다. 피고 M의 발행주식 총 30,000주 중 원고 A, 피고 I, H, J이 각 6,000주, 피고 G이 900주, R이 5,100주를 각 보유하고 있는데, R의 주식은 피고 G이 차명으로 보유한 것이다.

2) 원고 A, 피고 G, H, I, J은 2017. 5. 26. 다음과 같은 내용의 부동산개발 공동투자약정(이하 '이 사건 공동투자약정'이라고 한다)을 체결하였다.

○ 이 사건 공동투자 약정

공동투자자 피고 G(이하 "갑"이라 칭한다)과 공동투자자 피고 I(이하 "을"이라 칭한다)과 공동투자자 원고 A(S)(이하 "병"이라 칭한다)와 공동투자자 피고 H(이하 "정"이라 칭한다)과 공동투자자 피고 J(C)(이하 "무"라 칭한다)과 공동투자자 (이하 "기"라 칭한다)는 부동산 개발 투자사업(이하 "사업"이라고 약칭한다)과 관련한 자금투자 및 사업진행에 관련된 투자계약을 다음과 같이 작성하면서 상호 신의 성실의 원칙에 의거하여 이를 준수한다.

제1조 [목적]

본 계약은 부동산 개발 투자사업과 관련하여 갑 내지 기는 공동으로 투자를 행하고, 동 사업에서 발생하는 투자액과 투자수익을 동등하게 분배하는 것을 목적으로 한다.

목적물

1. 사업부지 여주시 T동(단지전체)

1	U	임	계획관리	18,942
2	V	임	계획관리, 보전관리, 농림지역	48,893
3	W	임	계획관리	198
소계	68,033			

2. 진입로부지 여주시 X동(진입로 부지)

1	Y	임	계획관리	1,584
소계	1,584			
합계	69,617			

제2조 [정의]

"부동산 개발 투지사업" 이라 함은 갑 내지 기는 공동으로 자금을 투자하여 여주 T동 부동산의 매입과 처분에 대하여 피고 M이 개발운영 하는 사업을 말한다.

제3조[투자금]

1. 본 계약에 따라 갑 내지 기는 6억 원을 현금으로 투자하며 자금은 2017. 5. 30.까지 완납한다.
2. 제1항의 자금의 입금 및 출금의 관리를 위하여 피고 M의 은행계좌를 개설하고 당해 자금의 입금과 출금을 별도 계좌로 구분하여 관리한다.

제4조[수익분배]

1. 갑 내지 기는 제3조의 부동산 투자사업으로 발생된 수입 부동산 처분수익의 수익금에 대하여 갑 내지 기는 육분의 일의 비율로 수익을 분배한다.

제9조[사업비용]

1. 투자금은 사업목적물의 토지매입관련비용, 진입로 사용승낙비용, 사업비용(사업을 진행하는데 필요한 비용-인허가비용, 공사비용, 법인설립비용 등)으로 사용한다.

나. 피고 M의 사업 진행 경과 등

1) 피고 M은 이 사건 공동투자약정에 따른 사업부지 및 진입로부지를 약 39억 원에 매수하였고, 위 토지들이 토지개발사업시행 등으로 인하여 여주시 T동(이하 'T동'이라고 한다) Z 내지 Q 등으로 분할되었다.

2) 위 토지 중 ○ 내지 Q의 분할 및 소유권변동관계는 다음과 같다.

가) 피고 M이 2017. 6. 27. U 임야 18942m²에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 위 U 임야가 2017. 7. 6. AA 임야 19045m²로 등록전환 되었으며, 2018. 4. 23. AB 임야와 합병되어 AA 임야 67838m²가 되었다.

나) Z 임야 39700m²가 2018. 8. 23. AA 임야 67838m²에서 분할되었고, 피고 I, H, C(피고 J의 부)은 2019. 5. 15. 위 Z 임야 39700m²에 관하여 2019. 5. 14.자 매매예약을 원인으로 각 1/3 지분씩 소유권이전청구권가등기를 마쳤다(이하 '이 사건 소유권이전청구권가등기'라고 한다).

다) 위 Z 임야는 2019. 6. 3. Z 임야 1207m², O 임야 11466m², P 임야 10607m², Q 임야 12058m², AC 임야 4362m²로 분할되었다(위 각 부동산 중 ○ 내지 Q 각 임야를 '이 사건 각 임야'라고 한다).

라) 피고 I은 2019. 12. 23. O 임야 11466m² 중 2334/11466 지분에 관하여, 피고 K은 같은 날 위 임야 중 4608/11466 지분에 관하여, 피고 F는 같은 날 위 임야 중 3006/11466 지분에 관하여, 피고 C은 같은 날 위 임야 중 1518/11466 지분에 관하여 각 2019. 10. 14.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

마) 피고 I은 2019. 10. 23. P 임야 10607m² 중 4817/10607 지분에 관하여, 피고 D(피고 C의 배우자)은 같은 날 위 임야 중 5790/10607 지분에 관하여 각 2019. 10. 14.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

바) 피고 G은 2019. 10. 23. Q 임야 12058m² 중 6247/12058 지분에 관하여, 피고 E(피고 H의 배우자)은 같은 날 위 임야 중 5811/12058 지분에 관하여 각 2019. 10. 14.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 L은 2020. 2. 13. 피고 G 소유의 위 임야 중 6247/12058 지분에 관하여 2020. 2. 12.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 관련 소송 진행 경과 등

1) 원고 A는 수원지방법원 여주지원 2019가합11448호로, 동업관계의 신뢰가 파탄되어 동업관계를 지속할 수 없다고 주장하면서 피고 G, I, H, J, B을 상대로 원고의 조합 탈퇴 당시 조합재산상태를 기준으로 평가한 조합재산 중 원고의 지분 1/6에 해당하는 807,604,048원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 소를 제기하였다.

2) 위 법원은 2022. 5. 18. 원고 A의 청구를 기각하는 내용의 판결을 선고하였고, 원고 A가 수원고등법원 2022나17351호로 항소하여 재판 계속 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 7, 15호증, 을 제7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

가. 주위적 청구(무효등기 말소 등)

이 사건 각 임야에 관하여 피고 C, E, D, F, G, K, L, I 명의로 마쳐진 위 1. 나. 2) 라) 내지 바)항의 각 소유권이전등기는 다음과 같은 이유로 무효의 등기이므로 이를 말소하여야 한다.

① 위 피고들 명의의 각 지분에 관한 소유권이전등기는 명의신탁등기로서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조에 위반하는 무효의 등기이다.

② 피고 C, D은 이 사건 공동투자약정에 따른 조합원인 피고 J의 부모이고, 피고 E은 조합원인 피고 H의 배우자로서 조합원과 동일한 경제적 이해관계를 가지는 경제적 동일체이다. 따라서 이 사건 공동투자약정에 따른 조합이 조합재산인 이 사건 각 임야를 합유등기하지 않고 위 피고 C, D, E에게 소유권이전등기를 하였다면 조합체가 명의신탁한 것으로 보아야 하는데, 조합원인 원고들이 이 사건 소장 부분의 송달로써 명의신탁해지의 의사를 표시하였다.

③ 이 사건 공동투자약정에 따른 조합원들 사이에 조합재산의 정산 등에 관한 분쟁이 있는 상황에서

원고들의 지분에 맞는 정산 내지 부동산의 분배(반환)를 위한 절차를 진행하지 않고, 피고 F에게 O
임야 11466m² 중 3006/11466 지분의 소유권이전등기를 마쳐준 것은 통모에 의한 배임행위로서
사회질서에 반하는 법률행위로서 무효이다(원고들은 주위적 청구취지 제2, 3항에 관하여는 아무런
구체적인 청구원인 주장을 하지 않았다).

나. 예비적 청구(사해행위 취소)

1) 피보전채권 피고 G, I, H, J이 이 사건 공동투자약정에 따른 투자금을 완납하지 아니하였고, 피고
M의 대표이사인 피고 G와 다른 투자자들이 원고들을 임원 지위에서 해임하는 방법으로 피고 M의
업무를 진행함에 있어 원고들을 배제하였으며, 원고들의 의사 관여 없이 원고들을 제외한 다른
투자자들과 제3자들에게 동업재산인 T동 토지를 대부분 이전해 주고 투자금 및 수익금을 과도하게
반환해 주는 등 동업관계의 신뢰가 파탄되어 동업관계를 지속할 수 없다. 따라서 동업관계가
종료되었고, 피고 G, I, H, J에 대하여 원고 A는 676,000,000원의 정산금, 원고 B은
605,000,000원의 정산금을 받아야 하나 그 일부로 각 300,000,000원을 주장한다.

2) 사해행위 이 사건 공동투자약정에 따른 조합원들 사이에 조합재산의 정산 등에 관한 분쟁이 있는
상황에서 원고들의 지분에 맞는 정산 내지 부동산의 분배(반환)를 위한 절차를 진행하지 않고, 피고 I,
H, C(피고 J의 부) 2019. 10. 14.이 사건 소유권이전청구권가등기를 피고 C, E, D, F, G, K, I에게
양도하였는바[1. 나. 2)라) 내지 바)항], 위 가등기 양도는 사해행위에 해당하므로 취소되어야 하고,
피고 C, E, D, F, G, K, I 및 피고 L(피고 G으로부터의 전득자)은 원상회복으로 피고 M에게 위
가등기에 기한 본등기를 말소할 의무가 있다.

3. 피고 H, J에 대한 소의 적법 여부에 관한 직권판단

직권으로 살피건대, 원고들은 피고 H, J에 대하여 아무런 청구를 하지 않았는바, 이 부분 소는
민사소송법 제249조 제1항에 위반될 뿐만 아니라, 이행의 소에서 상대방에게 아무런 청구도 하지
않은 것으로서 권리보호의 이익이 있다고 할 수 없다[원고들은 주위적 청구로 '피고 I 외 3인은 피고
H, J에게 이 사건 각 임야에 관한 소유권이전등기절차의 이행'을 구하나(제3의 나.항), 피고 H, J은
채권자대위의 채무자일 뿐 이행을 구하는 상대방인 제3채무자에 해당하지 않고, 원고들은 예비적
청구로 '피고 H과 피고 F, K, D, E, G, I, C 사이의 각 지분이전등기청구권 양도계약의 취소'를 구하나,

피고 H은 사해행위취소의 소의 채무자로서 피고적격이 있다고 볼 수도 없다].

4. 주위적 청구에 관한 직권판단

가. 관련 법리

채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없다(대법원 2005. 9. 29. 선고 2005다27188 판결).

나. 청구취지 제1항에 관한 판단

살피건대, 원고들은 피고 M을 대위하여 각 피고들의 소유권이전등기의 말소를 구하나, 원고들이 피고 M을 대위할 피보전채권에 관하여 아무런 주장·증명을 하고 있지 않고 있다.

원고들의 주장을 ① 주주권을 피보전채권으로 주장하는 것으로 설행하더라도, 주주권에 기하여는 회사의 재산상 청구권을 대위행사 할 수 없고(대법원 1998. 3. 24. 선고 95다6885 판결 참조), ② 위 3. 나. 1)항의 정산금채권을 피보전채권으로 주장하는 것으로 설행하더라도, 아래 5. 나.항에서 보는 바와 같이 정산금채권이 존재한다고 볼 수 없으므로 피보전채권이 인정되지 않는다.

다. 청구취지 제2, 3항에 관한 판단

원고들은 피고 N를 대위하여 피고 M을 상대로 이 사건 각 임야에 관하여 수원지방법원 여주지원 2017. 6. 27. 접수 제19150호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 구하고(청구취지 제2항), 피고 I와 3인을 대위하여 피고 N를 상대로 이 사건 각 임야에 관하여 2017. 4. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 구하며(청구취지 제3의 가.항), 피고 G, H, I, J을 대위하여 피고 I와 3인을 상대로 2017. 5. 26.자 매매(합유)를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 구하고 있으나(청구취지 제3의 나.항 중 일부), 원고들이 위 각 피고들을 대위할 피보전채권에 관하여 아무런 주장·증명을 하고 있지 않고 있다.

위 청구취지 제3의 나.항 중 일부에 관한 원고들의 주장을 피고 G, H, I, J에 대한 정산금채권을 피보전채권으로 주장하는 것으로 설행한다고 하더라도, 아래 5. 나.항에서 보는 바와 같이 정산금채권이 존재한다고 볼 수 없으므로 피보전채권이 인정되지 않는다.

또한 청구취지 제3항은 이 사건 각 임야에 관하여 피고 N가 소유권이전등기절차를 이행할 상대방, 원고들 및 피고 G, H, I, J에게 소유권이전등기절차를 이행할 상대방을 모두 "피고 I 외 3인"이라고만 기재하고 있어 구체적으로 특정할 수 없으므로, 원고들이 구하는 위와 같은 청구취지와 같은 내용의 판결이 선고된다고 하더라도 판결 주문 자체의 특정성을 갖출 수 없는바, 청구취지가 특정되어 있지도 아니하다.

라. 소결

따라서 이 사건 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하다.

5. 예비적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

당사자들이 자금을 출자하여 공동으로 주식회사를 설립하여 운영하고 그 회사를 공동으로 경영함에 따르는 비용의 부담과 이익의 분배를 지분 비율에 따라 할 것을 내용으로 하는 동업계약은, 당사자들의 공동사업을 주식회사의 명의로 하고 대외관계 및 대내관계에서 주식회사의 법리에 따름을 전제로 하는 것이어서, 이에 관한 청산도 주식회사의 청산에 관한 상법의 규정에 따라 이루어져야 한다. 따라서 그러한 동업약정에 따라 회사가 설립되어 그 실체가 갖추어진 이상, 주식회사의 청산에 관한 상법의 규정에 따라 청산절차가 이루어지지 않는 한 일방 당사자가 잔여재산을 분배받을 수 없다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다84381 판결 등 참조). 그리고 이러한 법리는 동업계약에 따라 주식회사가 설립된 후 당사자 일방이 동업관계에서의 탈퇴를 주장하며 정산금을 구하는 경우에도 그대로 적용된다(대법원 2006. 9. 28. 선고 2006다37700 판결 참조).

나. 이 사건에 관한 판단

위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 원고 A와 피고 G, I, H, J이 이 사건 공동투자약정으로 자금을 출자하여 공동으로 피고 M을 설립하여 운영하고 위 회사를 공동으로 경영함에 따르는 비용의 부담과 이익의 분배를 지분 비율에 따라 하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같은바[이 사건 공동투자약정 제4조 제1호는 '갑 내지 기는 부동산 투자사업으로 발생한 수입 부동산 처분수익의 수익금에 대하여 갑 내지 기는 1/6의 비율로 수익을 분배한다'고 되어있으나, 위 '1/6'은 이 사건 공동투자약정에

'기'가 존재하는 것을 전제로 투자자들(갑 내지 기 6명)이 대등한 비율로 수익을 분배한다는 취지로 보아야 한다. 원고들의 주장과 같이 원고 B이 이 사건 공동투자약정의 당사자 중 한명이라면 '기'에 해당하여 원고들과 피고 G, I, H, J이 1/6의 대등한 비율로 수익을 분배하여야 하고, 원고 B이 이 사건 공동투자약정의 당사자가 아니라면 '기'가 존재하지 아니하여 조합원인 원고 A와 피고 G, I, H, J이 1/5의 대등한 비율로 수익을 분배한다고 해석하여야 한다], 원고들이 이 사건에서와 같이 동업관계에서의 탈퇴를 주장하며 정산금을 구하는 경우 주식회사의 청산에 관한 상법의 규정에 따라 피고 M에 관하여 청산절차가 이루어지지 않는 한 정산금의 지급이 허용될 수 없다. 그런데 피고 M이 해산되어 청산절차가 이루어진 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고들이 이 사건 공동투자약정에 따른 동업관계의 종료 또는 탈퇴를 주장하면서 정산금을 구할 수 없고, 이를 피보전채권으로 한 예비적청구(사해행위 취소)는 받아들이지 않는다.

6. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 원고들의 피고 H, J에 대한 청구 부분, 원고들의 주위적 청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 원고들의 예비적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박준석

판사이강호

판사허준기