

의정부지방법원 고양지원 2020. 5. 29 선고 2019가합74860 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2021. 7. 15 선고 2020나2026285 판결

의정부지방법원 고양지원 2020. 5. 29 선고 2019가합74860 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 건우

담당변호사 김성민

피고1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 지엘

담당변호사 김상규

변론 종결2020. 5. 1.

판결 선고2020. 5. 29.

주 문

1. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 주식회사 B는 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2019. 5. 28. 제58777호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 C은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 2015. 6. 12.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 C은 2015. 6. 12. 아래와 같은 내용의 화해합의(이하 '이 사건 화해합의'라 한다)를 하였다.

합의 및 확인 조항

가. 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산의 진정한 소유권이 있으며, 즉시 소유권이전 등 등기절차를 이행한다. 이때 등기이전에 관한 절차, 방법, 시기, 매매금액, 등기명의인 등 모두 원고의 형편과 지정(시)에 따른다.

나. 원고는 피고 C에게 위 가항의 이행이 완료된 경우 2015가단8981 소유권이전등기말소 등 사건을 취하한다.

다. 피고 C은 피고 C과 주식회사 D(대표이사 E) 사이 매매계약은 E의 사기에 터 잡아 원인무효이고 따라서 원고에 대해 진심으로 용서를 구한다.

라. 2014형제36788 횡령 사건에 관해서 원고를 위해 피고 C은 협조한다(원고의 주식회사 D에 대한 손해배상청구 등).

마. 원고와 피고 C은 서로에게 이의나 청구를 포기한다.

바. 원고에게 피고 C이 위 조항을 단 하나라도 이행하지 않을 경우 손해배상으로서 금 삼십억원정을 지급한다.

나. 피고 C은 원고에게 이 사건 화해합의에 기초하여 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다) 및 그에 종된 모든 권리를 명도 및 양도·이전한다는 내용의 명(양)도확인서를 작성하여 주었다.

다. 피고 C, 원고 및 F은 2015. 6. 15. 피고 C이 원고 및 F에게 이 사건 각 부동산을 매매대금 31억 원에 매도하기로 하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 제1매매계약에는 아래와 같은 특약이 있었다.

[특약사항]

1. 현상태의 매매계약임.
2. 현 임차인은 매수인이 승계하는 조건임(보증금 1억 700만 원, 월임대료 1,025만원).
3. 갑구란의 가압류(경기신용보증재단 금액 57,482,000원)는 매도인이 해지하고 말소하는 조건임.
4. 을구란의 채권최고액 28억 8,000만 원은 매수인이 승계하는 조건임.
5. 매수인은 변경될 수 있으며 매수인이 지정하는 자에게 소유권 서류를 준비하기로 한다.
6. 계약금과 중도금 없이 잔금시 소유권이전에 필요한 서류를 준비하기로 한다.

- 임대차계약현황

1. G 4,000만 원, 월임대료 430만 원
2. H 2,000만 원, 월임대료 200만 원
3. I 3,500만 원, 월임대료 250만 원
4. J 1,200만 원, 월 임대료 45만 원

라. 피고들은 2019. 4. 26. 피고 C이 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)에게 이 사건 각 부동산을 매매대금 31억 원에 매도하기로 하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 이에 따라 피고 C은 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 B에게 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2019. 5. 28. 접수 제58777호로 소유권이전등기(이하 '이 사건

소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 을 제2, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호포 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 이 사건 제1매매계약은 등기 절차를 위해 형식적으로 작성된 것일 뿐이므로, 피고 C은 이 사건 화해합의에 따라 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다.

그런데 이 사건 제2매매계약은 피고 C의 강제집행 면탈을 위하여 통정하여 체결된 것이거나 피고 B가 피고 C의 이중매매에 적극가담하여 체결한 것으로 무효이므로, 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다. 따라서 원고는 피고 C에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 하여 피고 C의 피고 B에 대한 이 사건 소유권이전등기 말소등기청구권을 대위행사한다.

2) 피고들의 주장 이 사건 화해합의에 기초하여 이 사건 제1매매계약이 체결되었는데, 이 사건 제1매매계약은 원고의 매매대금 지급 지체로 인하여 해제되었고, 피고 C은 피고 B에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 피고 C은 이 사건 제1매매계약에 기한 소유권이전등기의무를 부담하지 않는다.

나아가 이 사건 제2매매계약은 통정허위표시 또는 사회질서에 반하는 이중매매에 해당하지 않는다.

나. 피고 C에 대한 청구

1) 이 사건 제1매매계약의 성격 위 인정사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 제1매매계약은 이 사건 화해합의에 따른 권리의무관계를 구체화하기 위하여 체결되었다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 화해합의서상 등기이전에 관한 절차, 방법, 시기, 매매금액, 등기명의인 등은 원고의 형편과 지정·지시에 따르도록 하고 있는바, 원고와 피고 C 사이에 이 사건 각 부동산의 매매조건(매매대금, 매수인 등)에 관하여 추후 별도로 합의하기로 하는 의사의 일치가 있었던 것으로

보인다.

② 이 사건 제1매매계약은 이 사건 화해합의 후 3일 뒤에 체결되었다.

③ 이 사건 제1매매계약은 공인중개사의 중개를 통해 체결되었고, 그 매매조건이 단순히 등기 절차를 위해 형식적으로 작성되었다고 보기 어려울 정도로 상세하게 규정되어 있다.

④ 이 사건 제1매매계약에 의하면, 매수인은 당시 존재하던 4건의 임대차계약(총 보증금 1억 700만 원, 월임대료 1,025만 원)을 모두 승계할 뿐만 아니라 이 사건 각 부동산에 설정된 주식회사 K의 근저당권(채무자 피고 C, 채권최고액 28억 8,000만 원)에 대한 피담보채무(이하 '이 사건 피담보채무'라 한다)까지 승계하여야 한다. 만약 원고가 이 사건 화해합의에 따라 아무런 조건 없이 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전받기로 했다면 위와 같은 부담을 떠안았을 것으로 보이지 아니한다.

2) 이 사건 제1매매계약이 이행지체를 이유로 해제되었는지 가) 위 인정사실에 갑 제1호증, 을 제9 내지 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하면 다음과 같은 사실 또는 사정이 인정된다.

① 이 사건 제1매매계약 체결 당시 매매대금(잔금) 지급일은 이 사건 제1매매계약 체결일 당일로 하되 원고(또는 이 사건 제1매매계약상 매수인인 F, 이하 생략한다)는 이 사건 피담보채무를 승계하고, 피고 C은 채권자 경기신용보증재단, 청구금액 57,482,000원의 가압류를 말소하기로 약정하였다. 피고 C은 이 사건 제1매매계약 체결 즉시 원고에게 소유권이전등기신청에 필요한 서류를 제공하였고, 위 가압류는 2017. 1. 19. 말소되었다. 그러나 원고는 이 사건 피담보채무의 승계는 물론 매매대금의 지급에 관한 어떠한 이행도 하지 않았다.

② 피고 C은 원고가 소유권이전등기를 마치기 전까지 이 사건 각 부동산을 사용할 수 있도록 이 사건 제1매매계약 체결과 동시에 이 사건 각 부동산 중 일부를 원고의 딸인 J가 운영하는 주식회사 L에게 임대하여 주었는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 원고 및 주식회사 L은 차임 등을 전혀 지급하지 아니하였다.

③ 피고 C은 원고에게 2017. 5. 26. '은행에서 어떻게 할지 연락 달라는데 전화주세요, 전기요금, 청소비와 관련하여 사장님 생각을 알고 싶습니다', 2017. 6. 9. '임대차계약이 귀하의 월세 미납으로 인해 해지되었음을 알려드립니다'는 등의 휴대폰 문자메세지를 보내는 등의 방법으로, 이 사건 피담보채무의 승계 등 이 사건 제1매매계약에 따른 매매대금 지급을 독촉하였다.

④ 피고 C은 2018. 2. 1. F에게 내용증명을 발송하여, 이 사건 제1매매계약과 일체로 체결된 이 사건 임대차계약이 해지됨에 따라 이 사건 제1매매계약도 묵시적으로 해제되었거나 이 내용증명으로써 매매대금 지급 의무 불이행을 이유로 이 사건 제1매매계약을 해제한다고 통지하였고, F은 위 내용증명을 2018. 2. 2. 송달받았다.

⑤ 피고 C은 2018. 2. 13. 원고에게 휴대폰 문자메세지를 보내어, 이 사건 제1매매계약과 일체로 체결된 이 사건 임대차계약이 해지됨에 따라 이 사건 제1매매계약도 묵시적으로 해제되었거나 원고나 F이 이 사건 피담보채무를 승계하지 못하는 등 매매대금 지급 의무를 불이행함에 따라 이 사건 제1매매계약을 해제한다고 통지하였고, 원고는 위 문자메세지를 같은 날 수신하였다.

나) 위 인정사실에 의하면, 피고 C은 원고에게 이 사건 제1매매계약에 따른 소유권이전등기의무 및 가압류말소의무를 이행제공 또는 이행하면서 매매대금 지급 의무의 이행을 청구하였으나, 원고가 상당한 기간이 경과하도록 이를 이행제공하거나 이행하지 아니함으로써 이 사건 제1매매계약은 원고의 매매대금 지급 지체를 이유로 한 해제의 의사표시가 원고 및 F 모두에게 도달한 날인 2018. 2. 13. 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

3) 소결론 이 사건 제1매매계약은 2018. 2. 13. 적법하게 해제되었는바, 피고 C은 원고에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기절차를 이행하여야 할 의무가 없다. 따라서 원고의 피고 C에 대한 주장은 이유 없다.

다. 피고 B에 대한 청구

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 1994. 6. 24. 선고 94다14339 판결 참조).

원고의 피고 B에 대한 소는 피고 C을 대위하여 청구하는 채권자대위소송인데, 위 나.항에서 살펴본 바와 같이 피고 C이 피고 B에게 소유권이전등기를 마치기 이전에 이미 이 사건 제1매매계약이 적법하게 해제되어 원고가 피고 C에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권이 있다고 인정되지 아니한 이상, 원고의 피고 B에 대한 소는 당사자적격이 없는 자가 제기한 채권자대위소송에

해당하므로, 더 나아가 살펴볼 필요 없이 부적법하다.

3. 결론

원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김승정

판사조영민

판사양소영

별지