

인천지방법원 2023. 1. 20 선고 2021가합62590 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 복동일

피 고 주식회사 D

소송대리인 법무법인 현암

담당변호사 유병일

변 론 종 결 2022. 12. 2.

판 결 선 고 2023. 1. 20.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 각 인천지방법원 등기국 2021. 3. 2. 접수 제81222호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/9은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고들에게 각 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일로부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 선행 매매계약의 체결 경위 등

- 1) 원고들과 소외 E은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 1/4 지분을 보유하고 있었고, 원고 A은 별지 목록 제3항 내지 33항 기재 각 부동산을 소유하고 있었다. 원고들과 소외 E은 2013. 8. 14. 소외 주식회사 F(이하 '소외 회사'라 한다)와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 포함하여 인천 남동구 G 지상 상가건물 1층의 114개 점포(이하 '이 사건 114개 점포'라 한다)를 매도하고, 소외 회사가 이 사건 114개 점포에 마쳐진 주식회사 H 및 I의 근저당권부 피담보채무(이하 '이 사건 대출금채무'라고 한다)를 인수하며, 이를 매매대금에서 공제하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '선행 매매계약'이라 한다).
- 2) 원고들은 2013. 10. 14., E은 2013. 12. 24. 소외 회사에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 각 지분에 관하여 선행 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 원고 A은 2013. 10. 14. 소외회사에게 별지 목록 제3항 내지 33항 기재 각 부동산에 관하여 선행 매매계약을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 3) 원고들은 '원고들이 소외 회사의 요청으로 2013. 10. 14. 소외 회사 명의로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 각 마쳐주었으나, 소외 회사가 이 사건 대출금채무를 인수 내지 변제하지 않고 있다. 선행 매매계약을 해제하고, 소외 회사에 대하여 소유권이전등기말소청구를 구한다'는 취지로 주장하면서, 소외 회사를 상대로 소유권이전등기말소 등 소송을 제기하였다(서울동부지방법원

2016가합743)(이하 ‘선행 소송’이라 한다). 위 사건에서 2017. 9. 5. 다음과 같은 내용의 조정이 성립되었다(이하 아래와 같은 조정조항이 기재된 조정조서를 ‘이 사건 조정조서’라고 한다).

1. 소외 회사는 이 사건 114개 점포에 마쳐진 각 근저당권설정등기로 담보하는 원고들의 I은행과 H은행에 대한 채무(연체이자, 비용 등 관련된 일체의 채무를 포함, 이하 같다)를 2018. 6. 15.까지 면책적으로 인수하거나(원고들은 채무 인수에 필요한 서류를 교부한다) 이를 변제하고, 위 각 근저당권설정등기를 말소한다.
2. 소외 회사가 제1항의 의무를 이행하지 아니할 경우에 원고들과의 이 사건 114개 점포에 관한 2013. 8. 14.자 매매계약이 해제되었음을 확인하고, 소외 회사는 그에 따라 즉시 이 사건 114개 점포에 관하여 마쳐진 소외 회사 명의의 소유권이전등기를 모두 말소한다.
3. 원고들과 소외 회사 사이의 손해배상 및 부당이득 등 위 제1, 2항에서 정한 외의 사항에 관하여는 2018. 6. 15. 이후 이 사건과 별도로 해결한다.
- 4) 소외 회사는 이 사건 조정조서 제1항에 따라 2018. 6. 15.까지 이 사건 대출금채무를 면책적 인수 내지 변제하지 않았고, 이 사건 114개 점포 중 이 사건 각 부동산에 관하여는 2019. 12. 11. 채권최고액 200,000,000원, 근저당권자 J로 한 근저당권설정등기 및 2020. 1. 6. 채권최고액 200,000,000원, 근저당권자 K으로 한 근저당권설정등기 등(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기 등’이라 한다)을 마쳤다. 원고들은 이 사건 각 부동산에 이 사건 근저당권설정등기 등이 마쳐져 있어 이 사건 조정조서를 집행권원으로 소외 회사 명의의 소유권이전등기를 말소할 수 없게 되었다.
- 5) 원고들은 2019. 12. 13. 소외 회사를 상대로 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 조정조서 제2항에 기한 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 하여 인천지방법원 2019카합221 부동산처분금지가처분 신청을 하였다. 위 법원은 2020. 1. 21. ‘소외 회사는 이 사건 각 부동산에 대하여 매매, 증여, 전세권 · 저당권 · 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위를 하여서는 아니 된다.’는 내용의 가처분결정(이하 ‘이 사건 가처분결정’이라 한다)을 하였다. 원고들은 2020. 1. 21. 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 가처분결정에 따른 기입등기(이하 ‘이 사건 가처분등기’라고 한다)를 마쳤다.

나. 이 사건 매매계약의 체결 경위 등

1) 피고는 2019. 9. 17. 원고들과 ‘원고들로부터 이 사건 114개 점포를 인수하고, 피고가 인수대금으로 이 사건 114개 점포에 설정된 근저당권설정등기의 피담보채무인 이 사건 대출금채무(원금 H은행 3,900,000,000원, I은행 600,000,000원)를 정리하며, 현금 250,000,000원을 지급한다.’라는 내용이 포함된 매매계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고 A의 배우자 L의 예금계좌로 2020. 1. 19. 및 그 다음날 각 50,000,000원, 합계 100,000,000원을 송금하였다.

2) 피고는 2020. 1. 30. 원고들과 ‘원고들이 이 사건 114개 점포 중 이 사건 각 부동산을 제외한 나머지 부동산에 관하여 이 사건 매매계약에 따른 현금 지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하되, 피고가 지급할 현금을 200,000,000원으로 감액하고, 원고들은 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주기 위한 최선의 노력을 기울인다’는 내용이 포함된 이행 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 변경계약’이라 한다). 피고는 이 사건 변경계약에 따라 L의 예금계좌로 2020. 1. 30. 및 그 다음날 각 50,000,000원, 합계 100,000,000원을 송금하였다.

3) 피고는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 대출금채무를 인수 내지 변제하지 않은 채, 2021. 3. 2. 이 사건 각 부동산에 관하여 소외 회사와의 2020. 6. 1.자 매매를 원인으로 하여 자신 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증, 을 5, 9, 10호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 소유권이전등기말소 청구

1) 이 사건 매매계약의 해제를 원인으로 하는 청구

피고는 이 사건 114개 점포에 설정된 근저당권의 피담보채무인 이 사건 대출금채무를 인수 내지

대위변제하고 현금 250,000,000원을 지급하는 조건으로 이 사건 각 부동산을 매수하기로 하였으나, 피고는 원고들에게 250,000,000원 중 200,000,000원만을 지급하였고, 이 사건 대출금채무를 인수 내지 대위변제하지 않고 있다. 따라서 원고들은 이 사건 매매계약의 해제를 원인으로 피고에 대하여 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 구한다.

2) 선행 매매계약의 해제를 원인으로 하는 청구 1) 소외 회사가 이 사건 조정조서 제1항에 기재된 이행기인 2018. 6. 15.까지 의무를 이행하지 않았으므로 제2항에 따라 선행 매매계약은 이행기 다음 날인 2018. 6. 16. 해제되었다. 매매계약이 해제되면 매매의 효력이 소급적으로 소멸하고 그 결과 물건변동의 효력도 소급적으로 소멸하므로, 이 사건 각 부동산의 소유권은 원고들에게 복귀되었다. 한편 피고는 이 사건 조정조서 제2항에 따라 선행 매매계약이 해제된 사실을 잘 알고 있었으므로 민법 제548조 단서의 제3자에 해당하지 않는다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구

피고의 대표이사 M이 주식회사 N(이하 'N'라 한다)를 설립하여 2016. 5. 4. 소외 회사와 사이에 이 사건 각 부동산 중 O호 내지 P호, Q호 내지 R호의 11개 호실을 보증금 170,000,000원, 월 차임 7,000,000원(부가가치세 별도)에 임대차계약을 체결하여 이를 카페로 운영하고 있고, 이 사건 각 부동산 중 나머지 부분도 2020. 1.경부터 점유하여 사용수익하고 있다. 선행 매매계약이 해제됨으로써 이 사건 각 부동산의 소유권이 소급적으로 원고들에 복귀되었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 각 부동산의 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있고, 원고들은 일부청구로서 피고가 원고들에게 각 30,000,000원을 지급할 것을 구한다.

3. 판단

가. 소유권이전등기 청구 부분

1) 이 사건 매매계약의 해제를 원인으로 하는 청구

가) 이 사건 매매계약에서 피고가 매매대금으로 현금 250,000,000원을 지급하기로 약정한 사실, 이

사건 변경계약에 따라 피고가 지급하여야 할 현금을 200,000,000원으로 감액된 사실, 피고가 원고 A에게 합계 200,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따른 대금(현금) 지급 의무를 다하였다고 할 것이다.

나) 피고가 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 대출금채무를 인수 내지 대위변제 의무를 이행하지 않고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 적법하게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치기 위해서는 그 전제로서 이 사건 가처분등기가 말소되어야 할 것으로 보이고, 이와 같은 원고들의 이 사건 가처분등기의 말소 의무를 포함한 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무는 피고의 원고들에 대한 매매대금 지급의무에 갈음하는 이 사건 대출금채무의 인수 의무와 동시이행관계에 있다고 봄이 상당하다. 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 아니 되는바(대법원 1992. 7. 24. 선고 91다38723, 3873 판결 참조), 원고들이 피고에게 이 사건 매매계약의 해제를 통지하면서(원고들은 이 사건 소장 부분을 송달로 해제의 의사표시를 하고 있다), 이 사건 가처분등기의 말소 의무를 비롯한 피고의 이 사건 대출금채무의 인수 의무와 동시이행관계에 있는 소유권이전등기의무의 이행 내지 이행제공을 하여 피고로 하여금 이행지체에 빠지게 하였다는 점에 관한 주장입증이 없다. 따라서 원고들이 피고에게 이 사건 매매계약의 해제 통지를 할 당시 해제권이 발생하지 않았다고 판단되고, 해제권 발생을 전제로 하는 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 선행 매매계약의 해제를 원인으로 하는 청구

가) ① 선행 매매계약에 따라 원고들이 소외 회사에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실, ② 선행 소송에서 소외 회사가 2018. 6. 15.까지 이 사건 대출금채무를 인수하거나 변제하고, 이 사건 114개 점포에 마쳐진 각 근저당권설정등기를 말소하기로 하되, 이를 이행하지

않았을 경우 선행 매매계약이 해제되었음을 확인하고, 소외 회사는 즉시 이 사건 114개 점포에 관하여 마쳐진 소외 회사 명의의 소유권이전등기를 모두 말소하기로 정한 사실, ③ 소외 회사가 2018. 6. 15.까지 이 사건 대출금채무의 인수 내지 변제 의무를 이행하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 그렇다면 이 사건 조정조서에 따라 선행 매매계약은 위 이행기의 다음 날인 2018. 6. 16. 해제되었다고 할 것이다.

나) 한편 계약에 따른 채무이행으로 이미 등기를 하고 있는 경우에 그 원인행위인 채권계약이 해제되면 계약의 이행으로 변동이 생겼던 물권은 당연히 그 계약이 없었던 원상태로 복귀하므로(대법원 1977. 5. 24. 선고 75다1394 판결, 대법원 1982. 7. 27. 선고 80다2968 판결 등 참조), 이 사건 각 부동산의 소유권은 2018. 6. 16. 선행 매매계약이 해제되어 원소유자인 원고들과 E에게 소유권이 환원되었다고 봄이 타당하다. 따라서 선행 매매계약을 원인으로 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 소외 회사의 소유권이전등기는 원인무효이고, 원인무효인 등기에 터잡아 이루어진 이 사건 각 부동산에 관한 피고의 소유권이전등기도 원인무효이다.2)

다) 이에 대하여 피고는, 이 사건 각 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 원고들에 대한 관계에서 실체관계에 부합하는 유효한 등기라는 취지로 주장하나, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 피고가 이 사건 매매계약에 따른 주된 의무인 이 사건 대출금채무의 인수 내지 변제 의무를 이행하지 않고 있고, 이로 인하여 원고들이 계약해제 등을 주장을 하며 이 사건 매매계약의 효력을 다투고 있는 점, ② 위와 같은 피고의 의무 불이행 등으로 인하여 원고들과 피고 사이에 분쟁이 발생하자 피고가 소외 회사와 별도의 협의를 거쳐 이 사건 각 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤으나, 원고들은 2020. 1. 21. 이 사건 가처분등기를 마쳤고, 피고는 그 후인 2021. 3. 2. 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고의 위 소유권이전등기는 이 사건 가처분결정에 저촉되는 것인 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 각 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기가 원고들과의 관계에서 실체관계에 부합하는 유효한 등기라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 결국 이 사건 각 부동산의 소유권자 내지 공유자로서 공유물보존행위로 소유권이전등기말소를

구하는 원고들에게, 피고는 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구 부분

앞서 든 증거, 을 2 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 N가 2016. 5. 4. 소외 회사와 사이에 이 사건 각 부동산 중 O호 내지 P호, Q호 내지 R호의 11개 호실을 보증금 합계 170,000,000원, 월 차임 합계 7,000,000원(부가가치세 별도)에 임대차계약을 체결하여 이를 카페로 운영하고 있는 사실, 피고의 대표이사 M이 N의 사내이사로 등재되어 있는 사실이 인정된다. 그러나 피고와 N는 별도의 법인으로 N가 위 부동산을 점유하여 사용함으로써 피고가 이득을 얻고 있다고 보기 어렵고, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 각 부동산 중 N가 점유하고 있는 부분을 제외한 나머지 부동산을 점유하여 사용수익하고 있다거나, 이로 인하여 피고가 원고들이 구하고 있는 차임 상당액의 이득을 얻고 있다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들의 이 부분 청구는 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이동기, 판사 김현준, 판사 김혜민

1) 소외 E의 지분(별지 목록 기재 제1, 2항 목록 기재 부동산의 각 1/4지분)에 관하여는 원고들이 일부 공유자로서 공유물보존행위로서 소유권이전등기말소를 구하는 것으로 선행한다.

2) 원고들은 피고가 이 사건 매매계약을 체결할 무렵 선행 매매계약이 무효라는 사실을 알고 있었으므로 민법 제548조 제1항 단서에도 불구하고 원고들에게 대항하지 못한다는 취지로 주장하나, 민법 제548조 제1항 단서에서 말하는 제3자란 ‘일반적으로 그 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해관계를 가졌을 뿐 아니라 등기, 인도 등으로 완전한 권리를 취득한 자’를 말하는 것인바(대법원 2000. 4. 11. 선고 99다51685 판결, 대법원 1996. 4. 12. 선고 95다49882 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고가 선행 매매계약이 해제된 이후인 2021. 3. 2. 이 사건 각 부동산에 관하여 소외 회사와의 2020. 6. 1.자 매매를 원인으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로 민법 제548조 제1항 단서에서 말하는 제3자에 해당하지 않는다고 할 것이고, 따라서 원고들의 위 주장에 대해서는 별도로 판단하지 아니한다.