

전주지방법원 2017. 8. 9 선고 2015가단30383(본소), 2016가단14647(반소) 판결

[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 1. B

피 고 2. 주식회사 세동개발

변론 종결 2017. 6. 28.

판결 선고 2017. 8. 9.

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고 (반소원고) B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산 지상같은 목록 제2항 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 12, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 16.1㎡를 철거하고, 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산을 인도하라.
3. 원고(반소피고)의 피고 주식회사 세동개발에 대한 본소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) B는 피고 주식회사 세동개발(이하 '피고세동개발'이라 한다)로부터 30,000,000원 및 이에 대한 2008. 1. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율에 의한 금원을 지급받음과 동시에 피고 세동개발에게 2007. 10. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 세동개발은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 2009. 5. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

반소 : 주문 제1항 기재와 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 세동개발은 2007. 10. 14. 피고 B와 이 사건 토지에 관하여 매매대금 8,000만 원으로 정하여 매수하는 내용의 매매계약을 체결하면서, 계약금 2,200만 원은 계약 당시, 중도금 2,800만 원은 2007. 11. 15., 잔금 3,000만 원은 2007. 12. 17. 지급하기로 하였다.

나. 피고 B는 피고 세동개발로부터 계약금으로 2007. 10. 14. 100만 원, 2007. 10. 16. 2,100만 원, 중도금으로 2007. 11. 19. 2,800만 원을 지급받은 후 2007. 12. 17. 피고 세동개발에 이 사건 토지를 인도하면서 이 사건 토지에 관한 토지사용승낙서를 작성해주었다.

다. 피고 세동개발은 이 사건 토지 및 전주시 완산구 C 대 1,556.8㎡(이하 '이 사건 인접 토지'라 한다) 지상에 별지 부동산 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축한 후 전주시방법원 2008. 10. 1. 접수 제54581호로 피고 세동개발 명의의 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 원고는 2008. 11. 25. 피고 세동개발에게 이자 연 24%(매월 25일 지급), 변제기 2009. 5.

24.로 정하여 1억 5,000만 원을 대여하면서 이 사건 건물에 관하여 전주시방법원 2008. 11. 25.

접수 제62750호로 2008. 11. 25. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건

가등기'라 한다)를 마쳤다.

마. 원고는 2010. 2. 22. 전주지방법원 2010가단5504호로 피고 세동개발을 상대로 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였다. 위법원은 2011. 2. 16. '피고 세동개발은 원고에게 이 사건 건물에 관하여 마친 이 사건가등기에 기하여 2009. 5. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다'는내용의 화해권고결정을 하였고, 위 결정은 2011. 3. 5. 확정되었다.

바. 원고는 이 사건 건물에 관하여 전주지방법원 2011. 3. 8. 접수 제13173호로 2009. 5. 25. 매매를 원인으로 한 이 사건 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 14호증, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제4호증의 1, 2, 3, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 2008. 11. 25. 피고 세동개발에게 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 담보로 1억 5,000만 원을 대여하면서 이 사건 가등기를 경로하였고, 이 사건 토지는 피고세동개발이 피고 B로부터 매수한 후 매매대금을 모두 지급하였으나 소유권이전등기를 마치지 못하였으므로 추후에 소유권이전등기를 마친 후 원고에게 담보로 제공하기로 하였다. 그런데 피고 세동개발은 피고 B에게 이 사건 토지의 매매대금 중 잔금을 지급하지 못하였고, 피고 B는 피고 세동개발로부터 매매대금 중 잔금 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급받음과 동시에 피고 세동개발에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 또한 피고 세동개발은 원고에게 차용금을 변제하지 못하여 원고는 이 사건 건물에 관하여 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 세동개발은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2009. 5. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 원고는 피고 세동개발에 대한 이 사건토지에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 세동개발을 대위하여 피고B를 상대로 피고 세동개발에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 피고 세동개발을 상대로

원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 피보전채권의 존부

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 등 참조).

원고는 피고 세동개발에 대한 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 하여 채무자 피고 세동개발을 대위하여 피고 B에게 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있으므로 원고가 피고 세동개발에 대하여 소유권이전등기청구권을 가지고 있는지 여부에 관하여 본다.

갑 제5호증의 기재에 의하면, 피고 세동개발은 2008. 11. 25.경 원고에게 '이 사건 토지는 피고 세동개발이 2007. 10. 14. 피고 B로부터 매수한 부동산으로 잔금까지모두 지급하였으나 소유권이전등기를 경료하지 못하여 담보로 제공하지 못하므로 추후에 소유권이전등기를 경료하여 담보로 제공할 것이며, 소유권이전등기 경료 전이라도 채무를 변제기 이내에 변제하지 않을 경우 원고에게 채권액에 포함하여 소유권을 양도하겠으며 소유권이전등기를 경료한 경우에도 원고에게 소유권을 이전해 주기로 한다'는 내용의 양도양수계약을 작성해 준 사실, 피고 세동개발은 원고에게 이 사건 토지에 관한 피고 세동개발과 피고 B의 매매계약서, 피고 B 명의의 이 사건 토지에 관한 토지사용승낙서, 피고 세동개발이 피고 B에게 매매대금 중 계약금 및 중도금을 지급하였다는 내용의 영수증을 교부한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제8호증의 1, 2, 을나 제2, 3, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 원고는 피고세동개발에 이 사건 건물만을 담보로 1억 5,000만 원을 대여한 것으로 보일 뿐 피고세동개발로부터 이 사건 토지 역시 담보로 제공받았다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 설령 피고 세동개발이 이 사건 토지 역시 담보로 제공하기로 약정하였다고 하더라도 원고는 피고 세동개발로부터 이 사건 건물에 관한 이 사건 가등기에 기한 본등기절차를 이행받으면서 피고 세동개발에 대한 대여금 채권을 모두 변제받은 것으로 정산하였다고 보이므로,

원고가 피고 세동개발에 대하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있다고 보기 어렵다.

① 이 사건 건물은 이 사건 토지 및 이 사건 인접 토지 지상에 건립되어 있는 데, 피고 세동개발이 원고에게 이 사건 건물에 관하여 원고 명의의 이 사건 가등기를 마쳐 줄 당시 피고 세동개발의 소유였던 이 사건 인접 토지에 관하여도 가등기를 마쳐주었다거나 담보로 제공하였다는 등의 사정은 보이지 않는다. 피고 세동개발이 원고로부터 금원을 차용하면서 이 사건 인접 토지를 제외한 이 사건 건물 및 이 사건 토지만을 담보로 제공하였다고 보기는 어렵다.

② 피고 세동개발은 원고가 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마친 후인 2011.10. 27. 원고에게 이 사건 토지 및 이 사건 인접 토지의 사용료를 지급하라는 취지의 통지를 하였는바, 원고에게 이 사건 건물만을 담보로 제공한 것을 전제로 위와 같은 내용의 통지를 한 것으로 보인다.

③ 원고는 2010. 5. 25. 피고 세동개발에게 '원고는 2008. 11. 25. 피고 세동개발에게 이자 연 24%, 변제기 2009. 5. 25.로 정하여 1억 5,000만 원을 대여하면서 피고 세동개발은 원고에게 이 사건 건물에 관하여 이 사건 가등기를 마쳐 주었고, 원고와 피고 세동개발은 피고 세동개발이 2009. 5. 25.까지 위 차용금을 변제하지 않을 경우 이 사건 건물에 관한 매매예약완결의 의사표시를 한 것으로 간주하기로 하였는바, 피고 세동개발이 위 차용금을 변제하지 않고 있으므로 이 사건 가등기에 기한 본등기를 신청할 예정이고, 이 사건 건물에 관하여 채무가 과다하여 피고 세동개발에게 청산할 금액이 없다'는 취지의 내용증명우편(을나 제2호증)을 발송하였다. 원고가 피고 세동개발에게 위와 같은 내용의 통지를 할 당시 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행 외에 차용금 채무가 남아있다는 취지의 의사표시를 한 바 없다.

④ 원고는 2010. 5. 25. 피고 세동개발에게 위와 같이 청산금이 없다는 취지의 통지를 하는 한편 피고 세동개발을 상대로 소유권이전의 본등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였는데, 위 사건에서 피고 세동개발이 원고에게 이 사건 가등기에 기한 본등기절차를 이행하기로 하는 내용의 화해권고결정이 확정되었는바, 피고 세동개발은 원고에게 이 사건 건물에 관한 본등기절차를 이행하는 것으로 원고에 대한 차용금 채무를 정산하기로 하면서 임의로 본등기절차를 이행해 준 것으로 보인다. 이에 따라 원고 역시 이 사건 소를 제기하기까지 피고 세동개발에게 대여금 채권이

남아있다고 주장하면서 대여금의 변제를 독촉한 바 없고, 피고 B에게 이 사건 소제기 후인 2015.12.9., 2015. 12. 17. '매매대금 중 잔금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 예정이니이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행해달라'는 취지의 내용증명우편을 발송하였을 뿐 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 요구한 바 없다.

⑤ 설령 원고 주장과 같이 피고 세동개발이 이 사건 토지에 관한 양도양수계약을 작성해주었다고 하더라도 피고 세동개발은 원고로부터 1억 5,000만 원을 차용하면서 위 양도양수계약을 작성하였는바, 위 양도양수계약서 작성 당시인 2008. 11.25. 피고 세동개발은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물과 같이 추후에 원고 명의의 소유권이전청구권가등기를 마쳐주겠다는 취지로 위 양도양수계약을 작성해 준 것이어서, 원고가 피고 세동개발에게 이 사건 토지에 관한 청산절차를 거치지않은 이상 위 양도양수계약서만으로는 피고 세동개발에 대한 소유권이전등기청구권이 있다고 보기는 어렵다.

다. 이 사건 본소 중 피고 B에 대한 청구 부분

원고의 피고 세동개발에 대한 소유권이전등기청구권이 인정되지 않으므로 원고가 피고 세동개발을 대위하여 피고 B에 대하여 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 이 사건 본소 중 피고 B에 대한 청구 부분은 채권자대위권 행사의 요건인 피보전권리가 인정되지 아니하여 부적법하다.

라. 이 사건 본소 중 피고 세동개발에 대한 청구 부분

원고의 피고 세동개발에 대한 소유권이전등기청구권이 인정되지 않음은 앞에서 본 바와 같으므로 원고의 피고 세동개발에 대한 청구는 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 건물을 소유함으로써 피고 B 소유인 이 사건 토지를 그 부지 등으로 점유·사용하면서 피고 B의 이 사건 토지 소유권 행사를 방해하고 있다 할 것이므로, 피고

B에게 이 사건 건물 중 이 사건 토지 지상에 있는 부분을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

이에 대하여 피고는, 원고가 이 사건 토지의 토지사용승낙서를 작성해주었으므로 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다는 취지로 주장한다.

대지에 관하여 매매계약을 체결하면서 매수인에게 한 대지사용승낙은 그들간의 매매계약이 유효하게 존속하고 있음을 전제로 이에 터잡은 부수적인 사용대차계약이라 할 것인데, 주된 계약인 매매계약이 적법하게 해제된 이상 부수적인 사용대차계약인 대지사용승낙약정 또한 그와 함께 실효되었다고 봄이 상당하다(대법원 1991. 9. 24. 선고 91다9756, 9763 판결 참조).

을가 제1, 3호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 피고 B는 2016. 4. 18. 피고 세동개발에게 이 사건 토지에 관한 매매계약을 해제한다는 취지의 통지를 하였고, 위 통지는 2016. 4. 19. 도달한 사실, 피고 B는 2016. 4. 19.자 준비서면의 송달로 이 사건 토지에 관한 사용승낙의 의사를 해지한다는 취지의 의사표시를 한 사실을 인정할 수 있는바, 피고 세동개발이 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축한 것이 피고 B의 사용승낙에 기하여 한 것이라고 하더라도 피고 B의 위와 같은 대지사용승낙은 매매계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 부수적인 사용대차계약이라고 볼 것이고 위 매매계약이 피고 세동개발의 채무불이행으로 적법하게 해제된 이상 대지사용승낙의 약정 또한 실효되었다.

피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 피고 세동개발에 대한 본소 청구는 이유 없어 기각하기로 하고, 피고 B의 반소 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

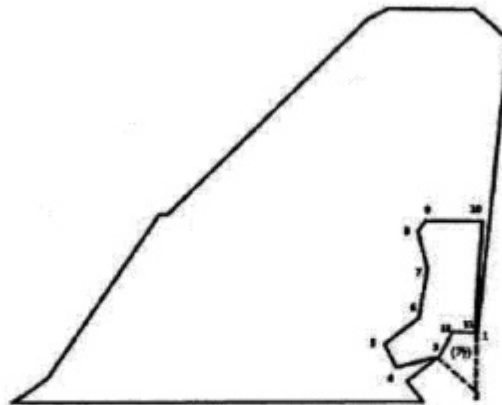
판사 임경옥

별지

부동산 목록

1. 전라북도 전주시 완산구 대 16.1㎡.
2. 전주시 완산구 , 지상 제3호 일반철골구조 내화판넬
지붕 2층 제2종근린생활시설
 1층 휴게음식점 76.38㎡
 1층 일반음식점 40.66㎡
 2층 일반음식점 112.46㎡. 끝.

도 면



위 (가) 부분 : 이 사건 토지인 전주시 완산구 대 16.1㎡