

울산지방법원 2023. 5. 18 선고 2021가합10841 판결 [소유권이전등기말소등기 등]

재판경과

부산고등법원(울산) 2024. 12. 11 선고 2023나11077 판결

울산지방법원 2023. 5. 18 선고 2021가합10841 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 정희권

피 고 B

소송대리인 변호사 정세용

변론종결 2023. 4. 13.

판결선고 2023. 5. 18.

주문

1. 피고는 원고에게 별지 ‘부동산 목록’ 기재 각 부동산에 관하여 울산지방법원 2018. 1. 22. 접수 제10999호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

- 주위적 청구취지: 주문과 같다.
- 예비적 청구취지: 피고와 C 주식회사 사이에 체결된 C 주식회사의 별지 '부동산 목록' 기재 각 부동산 소유권이전등기청구권에 관한 2017. 12. 8.자 매매 혹은 대물변제 약정을 취소하고, 피고는 원고에게 별지 '부동산 목록' 기재 부동산 중 순번 14번을 제외한 나머지 부동산에 대하여 울산지방법원 2018. 1. 22. 접수 제10999호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C 주식회사(이하 'C'이라 한다)에 대한 채권자이고, 피고는 별지 '부동산 목록' 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 각 소유권이전등기를 마친 자이다.

나. C과 망 D(이하 '망인'이라 한다)은 2020. 11. 23. 망인 소유 울산 남구 E 대 377.2㎡ 지상에 다가구 주택을 신축하는 내용의 약정(이하 '이 사건 이행약정'이라 한다)을 하였는데, 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

부동산 매매 이행 약정서

제1조 [목적]

본 약정은 “갑”(D, 이하 “갑”이라고 한다)과 “을”(C, 이하 “을”이라고 한다)이 공동투자하여 다가구 주택(원룸)을 신축건립하고 준공 후 20일 이내에 “갑”은 토지대금 사억칠천만원(₩470,000,000원)을, “을”은 공사대금을 회수함을 목적으로 한다.

제2조 [책임]

3) “갑”은 토지 매도금액을 사억칠천만원으로 하고, “을”은 토지매도 금액에 대한 양도소득세를 지불하기로 한다.

제3조 [“갑”의 의무]

3) 투자금(공사대금) 약 삼억원(₩300,000,000)의 대출서류를 약정서 성립 후 즉시 작성하여 제출한다.

4) 원만한 공사 진행을 위해 대출금 통장과 도장을 “을”에게 위임한다.

제4조 [“을”의 의무]

3) 준공 후 신축 건물 매도금액은 “을”이 결정한다.

4) “갑”의 공사대금 대출이자 “을”이 지불한다.

다. C은 2012. 1. 2. 총 29세대로 이루어진 다가구 주택을 준공한 후 각 세대들에 관하여 전부 망인 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 그 중 7세대를 분양하여 망인에게 193,060,020원을 지급하였으며 나머지 세대들은 분양되지 않아 C이 관리하고 있었다.

라. 망인이 2017. 5. 17. 사망하게 되자 망인의 배우자였던 F은 망인의 재산을 단독 상속하여, 2017.

12. 7. 미분양 되었던 망인 명의 22세대에 관하여 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이후 F은 2017. 12. 8. 피고에게 이 사건 나머지 22세대를 1,144,000,000원에 매도하기로 하는 부동산매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고는 이에 따라 위 나머지 22세대에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 2018. 1. 22. 피고 명의로 소유권이전등기를 각 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체 취지

2. 피고의 주위적 청구에 관한 본안전항변에 관한 판단

피고는 원고가 F에 대한 채권자라는 점이 입증되지 않아 주위적 청구가 부적법하여 각하되어야 한다는 취지로 주장하나, 아래에서 살펴보는 바와 같이 원고는 C에 대한 금전채권을 보전하기 위하여 C이 F에 대하여 가지고 있는 소유권이전등기청구권, F이 피고에 대하여 가지고 있는 소유권이전등기 말소등기청구권을 순차 대위 행사하는 것이라 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 본안전항변은 이유 없다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

원고는 C에 대하여 가지는 금전채권을 보전하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 C이 이 사건 이행약정에 따라 F에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권 및 이 사건 매매계약이 통정허위표시로 무효임에 따라 F이 피고에 대하여 가지는 소유권이전등기 말소등기청구권을 대위 행사한다는 취지로 주장한다.

2) 피보전채권 및 보전의 필요성

앞서든 증거들, 갑 제3, 10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정 등을 종합하면, 원고는 C이 F에 대하여 권리를 행사하지 않는 이상 C에 대한 금전채권을 보전하기 위하여 아래에서 인정되는 C의 F에 대한 소유권이전등기청구권, F의 피고에 대한 소유권이전등기 말소등기청구권을 순차 대위 행사할 필요성이 인정된다.

① 원고는 C을 상대로 매매대금반환 청구소송을 제기하여 2019. 12. 11. 울산지방법원

2019가합13786 사건에서 “피고(C)는 원고에게 400,000,000원 및 이에 대한 2015. 2. 1.부터 2019. 7. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.”라는 승소판결을 받았다.

② C의 대표이사 G은 원고가 위 확정판결에 기하여 신청한 울산지방법원 2022카명11907

재산명시신청 사건에서 C의 재산목록을 제출하였는데, 재산목록에는 재산으로 사무실 비품 및 울산 울주군 H 전 26㎡, I 전 148㎡가 기재되어 있다.

③ 그러나 위 토지들은 2013. 12. 12. 수용을 원인으로 울산광역시 울주군으로 소유권이전등기가 마쳐져, C은 사무실 비품 이외에 다른 재산을 보유하지 않고 있는 것으로 보인다.

2) 피대위권리

가) 먼저 C이 F에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있는지 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 이행약정은 망인이 다가구 주택을 건축할 토지를 C에게 매도하면서 준공될 다가구 주택은 망인 명의로 하되, 추후 C이 이를 분양한 후 분양대금을 지급받아 망인에게 매매대금을 지불하고, 망인은 C에게 위 주택 및 토지에 관한 소유권이전등기의무를 부담하는 약정이라고 봄이 상당하고, F이 망인을 단독 상속하여 망인의

권리·의무를 포괄적으로 승계한 이상 C에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의무를 부담하고 있다고 할 것이다.

나) 다음으로 F과 피고 사이의 이 사건 매매계약이 통정허위표시로서 무효에 해당하여 F이 피고에 대하여 소유권이전등기 말소등기청구권을 가지고 있는지 살피건대, 앞서 든 증거들, 갑 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 F이 피고를 상대로 제기한 울산지방법원 2018가합22981 매매대금 사건에서 피고는 F과 사이에 작성된 매매계약서에 관하여 ‘임의로 작성한 계약서이고, 매매계약서 내용대로 계약을 체결하기로 한 것은 아니었다’는 취지로 준비서면 등을 제출하였는바, F과 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약에 관한 어떠한 합의도 존재하지 않았던 것으로 보이는 점, 피고의 배우자 및 C의 대표였던 G은 망인 명의의 영수증을 위조하고 이를 기초로 마치 망인에게 이 사건 이행약정에 따른 매매대금을 모두 지급한 것처럼 F을 기망하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약은 통정허위표시로서 무효에 해당하여 피고는 F에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

다) 따라서 특별한 사정이 없는 한 C, F을 순차 대위하여 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 무효의 각 소유권이전등기말소를 구하는 원고의 주위적 청구는 이유 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 원고가 채권자대위권 행사에 따라 피고 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기말소를 구하는 것은 근저당권자 및 전세권자 등 등기상 이해관계 있는 제3자가 존재하여 허용될 수 없다는 취지로 주장한다.

부동산등기법 제171조는 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 때에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다고 규정하고 있는바, 여기서 말하는 등기상 이해관계 있는 제3자란 말소등기를 함으로써 손해를 입을 우려가 있는 등기상의 권리자로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 등기부 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자이고, 그 제3자가 승낙의무를 부담하는지 여부는 그 제3자가

말소등기권리자에 대한 관계에서 그 승낙을 하여야 할 실체법상의 의무가 있는지 여부에 의하여 결정된다(대법원 2007. 4. 27. 선고 2005다43753 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본은 등기의 말소를 명하는 판결이 확정된 후, 위 등기의 말소를 신청하는 경우에 문제되는 것이어서 등기상 이해관계 있는 제3자의 존재와 소유권이전등기의 말소등기청구권은 관련이 없다 할 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 울산지방법원 2018. 1. 22. 접수 제10999호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고의 주위적 청구를 인용하는 이상 예비적 청구에 관하여는 더 나아가 판단하지 아니한다).1)

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정재우, 판사 이주황, 판사 이충원

별지

부동산 목록

1. 울산 남구 [] 도시형생활주택 []호

(1동 건물의 표시)

울산 남구 [] 도시형생활주택주건축물 []동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택

1층 25.5495㎡ 2층 187.1351㎡ 3층 171.6112㎡

4층 129.5804㎡ 5층 129.5804㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 울산 남구 []대 377.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제2층 []호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

2. 울산 남구 [] 도시형생활주택 []호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 []호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

3. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

4. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

5. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

6. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

7. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

8. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.8068㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 136143

9. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.8068㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 136143

10. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

11. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

12. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

13. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

14. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

15. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

16. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

17. 울산 남구 도시형생활주택 호

(1동 건물의 표시)

제1항과 같음

(대지권의 목적인 토지의 표시)

제1항과 같음

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 호 철근콘크리트구조 12.1163㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 3772000분의 128803

--끝--

1) 피고는 채무자가 아닌 원고에게 소유권이전등기 말소등기절차의 이행을 구하는 것은 채권자대위권의 법리에 반한다는 취지로도 주장하나, 채권자대위권을 행사함에 있어서 채권자가 제3채무자에 대하여 자기에게 직접 급부를 요구하여도 어차피 그 효과는 채무자에게 귀속되는 것이므로, 채권자대위권을 행사하여 채권자가 제3채무자에게 그 소유권이전등기의 말소절차를 직접 자기에게 이행할 것을 청구하여 승소하였다고 하여도 그 판결에 기한 말소등기에 따른 등기 상태는 채무자 명의로 돌아가는 것이니, 채권자대위권을 행사하는 채권자에게 직접 말소등기절차를 이행할 것을 명한 판결에 위법이 있다고 할 수 없다고 할 것이므로(대법원 1995. 4. 14. 선고 94다58148 판결 등 참조), 피고의 위 주장은 이유 없다.