

청주지방법원 2022. 1. 26 선고 2018가합3837 판결 [소유권이전등기말소청구]

재판경과

대전고등법원(청주) 2022. 11. 9 선고 2022나50469 판결

청주지방법원 2022. 1. 26 선고 2018가합3837 판결

전문

원 고 A지역주택조합

소송대리인 법무법인 세령 담당변호사 김진환

소송대리인 변호사 고대영

소송대리인 법무법인 코리아 담당변호사 김경율, 박규철, 이영대

소송대리인 법무법인 백두 담당변호사 김유신, 전병찬, 최영준

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 문정일, 범현, 이무형, 이형석

피고들 소송대리인 법무법인 상승

담당변호사 어수용, 김한설, 전준휘

피고들 소송대리인 법무법인 율정

담당변호사 임영호, 백유란, 오승주

변 론 종 결 2021. 12. 8.

판 결 선 고 2022. 1. 26.

주 문

1. 원고에게, 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여,
가. 피고 B 주식회사는 청주지방법원 등기과 2017. 11. 30. 접수 제125085호로 마친 각
소유권이전등기의,
나. 피고 주식회사 C은 청주지방법원 등기과 2018. 4. 27. 접수 제41871호로 마친 각
소유권이전등기의, 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 청주시 흥덕구 D 일원 E지구 도시개발구역의 개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 목적으로 2016. 5. 19. 조합설립인가를 신청하여 2016. 7. 22. 청주시로부터 조합설립인가를 받아 설립된 주택법상의 지역주택조합이다. 한편, 청주시는 2017. 8. 1. 아파트 992세대를 건립하는 이 사건 사업을 승인하였다.
- 2) I는 아파트시행 및 분양대행 업무를 목적으로 하는 J 주식회사(이하 ‘J’이라 한다)의 대표이사이자 이와 인적·물적 조직을 공유하는 피고 B 주식회사(이하 ‘B’이라 한다)의 공동대표이사²⁾이다. J은 2015. 9. 1. 원고와 업무대행계약(이하 ‘이 사건 업무대행계약’이라 한다)을 체결하여 이 사건 업무대행계약이 해지된 2017. 12. 31.까지 이 사건 사업과 관련한 원고의 업무 전반을 대행하였다. 한편, 피고 B은 이 사건 사업부지와 맞닿은 토지인 청주시 흥덕구 K 일원에서 L지구 도시개발사업(이하 ‘L지구 사업’이라 한다)을 진행한 시행자이다.
- 3) 피고 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)은 별지 목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 피고 B로부터 수탁 받은 신탁회사이다.
- 4) M은 2015. 9. 1.부터 2016. 4. 28.까지 원고의 설립을 위한 추진위원회 위원장을, 2016. 4. 29.부터 2016. 11. 17.까지는 원고의 조합장을 맡았고, 그 이후에는 원고의 고문 및 자문위원직을 가지고 임원회의 등을 주재하거나 임원들을 상대로 지시하는 등 실질적으로 원고의 업무에 관여한 사람이다. N은 위 M의 조카로서 2016. 4. 29.부터 2016. 11. 17.까지는 원고의 부조합장을, 2016. 11. 18.부터 2018. 1. 20.까지는 원고의 조합장을 각 맡았고, 2018. 1. 20. 원고 조합원총회를 거쳐 조합장에서 해임된 이후에는 조합규약 제25조 제3항에 따라 후임 조합장이 선출된 2018. 4. 21.까지 원고의 조합장 업무대행을 한 사람이다.

나. 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금의 지급

- 1) 원고와 J이 체결한 이 사건 업무대행계약에 따르면, 용역대금은 이 사건 사업의 세대당 1,000만원, 그 용역기간은 계약체결일로부터 조합해산일까지로 되어 있다. 그리고 위 용역대금의 지급일정은 다음과 같이 기재되어 있다.

순번	항목	지급시기	지급비율
1	계약금	계약시	10%
2	1차 중도금	조합설립 신청시	40%
3	2차 중도금	조합설립 승인 후	40%
4	잔 금	사업 승인 후	10%

2) 원고와 J, 이 사건 사업의 시공사인 P 주식회사(이하 ‘P’이라 한다)는 2017. 11. 22.

공사도급계약(이하 ‘이 사건 공사도급계약’이라 한다)을 체결하면서 이 사건 업무대행계약에 따른
용역대금에 관하여 다음과 같이 정하고, 소급하여 적용하기로 하였다(이 사건 공사도급계약서
제17조 제12항).

제17조 [분양수입금의 인출 배분]

12. 조합 대행 업무용역비는 일백구억일천이백만원(₩10,912,000,000원, 부가세 포함)으로
하며, 원고와 J의 용역계약서에 근거하여 아래 각호와 같이 인출하기로 하되, 공사도급계약
체결 후 소급하여 적용하기로 한다.

① 계약시 : 업무용역비의 10%

② 조합설립인가 신청시 : 업무용역비의 40%

③ 일반분양 계약을 50% 달성 후 : 업무용역비의 10%

④ 잔금 : 업무용역비의 40%(목표분양율 60%, 70% 달성시 각 10% 지급, 공사비 등 전액
회수 시점에 업무용역비 20% 지급)

- 조합 대행 업무용역비의 40%(43.6억)는 판촉예비비(7억)의 사용 없이 목표분양율 달성
시 지급하되, 사용금액이 있을 경우 P이 단독으로 결정하여 차감지급 또는 지급하지 않
을 수 있다.

- 단, 업무용역비를 조합 잔여토지로 지급하는 경우 원고, P, J이 별도로 협의하여 지급한
다.

- “목표분양율”이란, 일반분양 중 기일이 도래한 분양대금(계약금, 중도금, 잔금) 중 일부

라도 미납한 수분양자를 제외한 나머지 수분양자가 납입하였거나 납입할 분양대금 총액을, 일반분양 전체가 분양된 경우 납입될 분양대금 총액(최초 입주자모집공고 기준)으로 나눈 비율을 백분율(%)로 표시한 것을 의미함.

- 사업과 관련한 사업비(예비비 등)가 부족할 경우 조합 대행 업무용역비에서 집행 할 수 있다.

3) 이 사건 공사도급계약 체결 당시 원고는 J에게 합계 41억 2,500만 원을 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금으로 이미 지급한 상태였다.

다. 경계지 7필지의 대물지급과 매매계약의 체결

1) 이 사건 부동산 및 청주시 흥덕구 F, G, H 토지(이하 ‘별건 토지’라 한다)는 이 사건 사업부지와 L지구 사업부지 경계에 위치한 토지로서 L지구 사업에 편입되어 있는 토지이다(이하 이 사건 부동산 및 별건 토지를 통칭하여 ‘경계지 7필지’라 한다). 곧, 경계지 7필지는 L지구 사업에 편입되어 있는 토지로서 이 사건 사업의 사업외 부지였다. 경계지 7필지 중 이 사건 부동산은 원고 명의로 등기가 되어 있었고, 별건 토지는 당시 원고 조합장이었던 N 명의로 등기가 되어 있었다³⁾.

2) J은 2016. 11. 3. 피고 B과, 피고 B이 이 사건 사업의 인·허가 보조업무 및 조합설립 등 조합과 관련한 행정업무를 지원하고, J이 그 대가로 이 사건 업무대행계약상 용역대금의 최대 70%를 지급하기로 하는 행정업무 용역계약을 체결하였다. J은 2017. 10. 17. 원고에게 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금의 지급을 청구하는 공문을 보내면서 그 대가를 경계지 7필지로 대물지급 하되, 피고 B로 직접 지급해 줄 것을 요청하였다.

3) 원고, 피고 B, 그리고 J은 2017. 11. 23. 다음과 같은 내용의 합의서를 작성하였다.

1. J이 원고로부터 지급 받을 업무대행 용역비 중 일부를 사업부지 잔여 토지로 지급하는 것을 합의한다.

2. 그 토지는 청주시 흥덕구 F, G, H, Q, R, S, T로 한다.

3. 매매대금은 총 51억원으로 하며 J이 피고 B에게 지급할 용역비를 2항의 토지로 지급한다.

4. 원고는 위 대상 토지를 피고 B로 소유권이전을 하며, 토지대금 51억원은 J에 지급할 업무대행 용역비에서 차감한다.

4) 원고는 2017. 11. 24. 피고 B과 경계지 7필지 중 별건 토지에 관하여는 매매대금 1억 2,200만 원4)

이 사건 부동산에 관하여는 매매대금 49억 7,800만 원으로 정하여 각 매매계약을 체결하였다. 한편, 2016. 9. 30. 기준 경계지 7필지의 감정평가액은 합계 3,160,858,000원이다.

5) 이 사건 부동산은 2017. 11. 30.경 원고로부터 피고 B에게 2017. 11. 24.자 매매를 원인으로 각 소유권이전등기 되었다가 2018. 4. 27.경 피고 B로부터 피고 C에게 2018. 4. 26.자 신탁을 원인으로 소유권이전등기가 되었다5).

6) 한편, 이 사건 부동산 매매계약서의 특약사항에는 다음과 같이 소유권이전등기 완료 후 피고 B이 원고에게 근저당권을 설정해 주도록 기재되어 있다. 그러나 이 사건 부동산의 소유권이전등기 후 별도로 원고에게 근저당권이 설정된 것은 없다.

9. 대금지급은 원고가 J에게 지불할 용역비용 중 매매계약 합계금액을 공제처리 하기로 한다.

10. 소유권이전 후 45억 9천만 원의 근저당을 설정하기로 한다.

(피고 B은 근저당권설정자 원고는 근저당권자이다)

12. 잔금 전에 피고 B과 원고가 합의하여 소유권이전을 하되, 잔금액만큼 근저당을 설정하기로 한다.

라. 관련 형사사건

1) N, I, M은, 원고가 피고 B과 경계지 7필지에 관한 매매계약을 체결하고 경계지 7필지로 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금을 지급한 것과 관하여

특정경제범죄가중처벌에관한법률위반(배임)으로 기소되었다. 청주지방법원은 2021. 1. 22. N은 이 사건 공사도급계약서 작성시 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금의 지급시기를 늦추는 내용으로 변경합의를 하였고, 이에 따라 지급해야 할 전체 용역대금의 50% 중 이미 지급한 용역대금 41억

2,500만 원을 공제한 나머지 잔액 13억 3,100만 원만을 지급하면 되었음에도 불구하고 감정평가액이 3,160,858,000원인 경계지 7필지를 위 용역대금 대신 지급함으로써 피고 B에게 1,829,858,000원(= 3,160,858,000원-1,331,000,000원)의 재산상 이익을 취득하게 하는 업무상배임을 하였고 I와 M은 N의 배임행위 전 과정에 관여하는 등 적극 가담하였다고 하여 공동정범을 인정하여, 특정경제범죄가중처벌에관한법률위반(배임)의 유죄를 선고하였다(청주지방법원 2019고합138호).

2) 이에 대하여 N, I, M은 대전고등법원에 항소하였고, 대전고등법원은 2021. 7. 22. N이 피고 B에 경계지 7필지를 대물지급한 것은 원고의 이익을 최우선으로 하여야 하는 조합장으로서 신의칙상 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대되는 행위를 한 것으로서 배임행위에 해당하고, I는 N의 배임행위에 적극 가담한 사실이 넉넉히 인정되며 M의 가담 역시 인정된다고 하여 공동정범을 인정하였다. 다만, 위 법원은 업무상배임으로 인한 이득액과 관련하여, 피고 B이 이 사건 부동산을 이전 받을 당시 J은 이 사건 업무대행계약상의 대부분의 용역을 수행하였으므로 원고는 지급시기가 도래하지 않은 용역대금 채무에 관한 기한의 이익을 포기하고 미리 변제한데 따른 이자상당액의 손해만을 입었다고 보아 특정경제범죄가중처벌에관한법률위반(배임)이 아닌 업무상배임죄의 유죄를 선고하였다[대전고등법원 (청주)2021노24호].

3) N, I, M은 위 판결에 불복하여 상고하였고, 대법원은 2021. 11. 25. N, I, M의 업무상배임죄의 성립, 공동정범 등에 관한 법리오해, 이유모순의 잘못이 없다고 판결6) 하였다(대법원 2021도10981호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 14, 15, 19, 25, 26, 32, 39, 40, 50, 55, 66, 67, 72, 93, 101 내지 107, 109 내지 124, 127, 132 내지 134호증, 을 제1 내지 3, 5, 6, 8, 9, 15, 33, 35, 38호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고의 전 조합장인 N은 업무상임무에 위배하여 이 사건 부동산을 포함한 경계지 7필지를 피고 B에 매도하였고 피고 B 공동대표이사인 I는 위 업무상배임 행위에 적극 가담하였다. 그리고 이 사건 부동산을 포함한 경계지 7필지는 조합규약 제22조 제15호의 상가부지가 아니므로 그 매각 또는

대물지급을 위해서는 조합원 총회의 결의를 받아야 하나 그 결의를 받은 사실이 없고, 가사 조합원 총회 결의사항이 아닌 위 조합규약에 따른 임원회의 결의사항이라고 보더라도 2017. 11. 20.자 임원회의 회의록(갑 제12호증)은 위조되는 등 임원회의의 결의를 받은 사실이 없다. 따라서 이 사건 부동산을 포함한 경계지 7필지의 매각 및 대물지급은 무효이므로 피고들 명의로 마쳐진 이 사건 부동산에 관한 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

3. 판 단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

가) 민사재판에 있어서는 형사재판의 사실인정에 구속을 받는 것이 아니라고 하더라도 동일한 사실관계에 관하여 이미 확정된 형사판결이 유죄로 인정한 사실은 유력한 증거자료가 된다고 할 것이므로 민사재판에서 제출된 다른 증거들에 비추어 형사재판의 사실판단을 채용하기 어렵다고 인정되는 특별한 사정이 없는 한 이와 반대되는 사실을 인정할 수 없다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2007다69148, 69155 판결, 대법원 1993. 1. 15. 선고 92다31453 판결 등 참조).

나) 법인의 대표자가 한 법률행위가 법인에 대한 배임행위에 해당하고 그 법률행위의 상대방이 배임행위를 유인·교사하거나 배임행위의 전 과정에 관여하는 등 배임행위에 적극 가담한 경우에는 그 법률행위가 반사회적 법률행위에 해당하여 무효이다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2006다47677 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 위 기초사실에서 본 사실에 앞서 본 증거들, 갑 제18, 52 내지 54, 56 내지 58호증, 을 제7, 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 사실 및 사정들을 인정할 수 있는바, 그 인정 사실 및 사정들을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 부동산에 관하여 원고가 피고 B과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금으로 이 사건 부동산을 대물지급 한 것은 반사회적 법률행위에 해당하여 무효이다.

① 피고들이 이 법정에서 하고 있는 주장은 관련 형사재판에서의 주장과 유사하고 증명방법도

유사하여 형사재판의 사실판단을 채용하기 어렵다고 볼만한 사정이 없다.

② 관련 형사재판에서는 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금으로 이 사건 부동산을 대물지급 한 것과 관련하여 원고 조합장이었던 N에게 조합의 이익을 최우선으로 해야 하는 조합장으로서 신의칙상 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대되는 행위를 하였다고 하여 원고에 대한 업무상배임죄를 인정하였고 피고 B 공동대표이사인 I는 소극적으로 N의 업무상배임 행위에 편승하여 이익을 취득한 것이 아니라 N의 위 업무상배임 행위의 전 과정에 적극 가담하였다고 하여 N과 업무상배임죄의 공동정범을 인정하였다.

③ 이 사건 부동산이 포함된 경계지 7필지는 이 사건 사업의 사업외 부지이기는 하나 이 사건 사업 부지와 L지구 사업부지 경계면에 위치하여 원고가 경계면 굴착 등 토목공사를 수행하기 위해서는 그 사용이 필요한 토지인데 이 사건 사업이 완료되지 않은 상태에서 피고 B로의 소유권이전으로 인하여 피고 B와 그 사용협약이 필요하게 되었고 피고 B은 그 사용료로 20억 원을 요구하고 이에 대해 원고가 피고 C을 상대로 경계지 7필지에 관하여 부동산처분금지가처분을 신청하는 등 그 사용과 관련하여 원고와 피고들 사이에 분쟁이 발생하였다.

나) 위에서 살펴본 것과 같이, 이 사건 부동산에 관한 매매계약 및 대물지급이 반사회적 법률행위에 해당하여 무효인 이상, 이 사건 부동산에 관하여 피고 B이 청주지방법원 2017. 11. 30. 접수 제125085호로 마친 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기이며, 이러한 원인무효의 등기에 터 잡아 피고 C이 이 사건 부동산에 관하여 청주지방법원 2018. 4. 27. 접수 제41871호로 마친 후속등기인 각 소유권이전등기도 원인무효의 등기에 해당한다. 그러므로 피고들은 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 앞서 본 피고들 명의의 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들 주장에 관한 판단

1) 피고들은, 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 이 사건 부동산을 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금으로 대물지급한 것과 관련하여, 원고에게 발생한 손해는 이자 상당의 손해로서 기한의 이익을 포기한 행위가 업무상배임에 해당하는 것이므로 이 사건 부동산 매매계약 및 대물지급 자체는

무효에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 위에서 살펴본 것과 같이 원고의 조합장이던 N이 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고 피고 B에 대물지급 한 것 자체가 원고의 이익을 침해하는 것으로서 조합장으로서 신의칙상 하지 않아야 될 행위인바, 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 피고들은, 원고와 피고 B은 2018. 6. 20. 합의서(갑 제58호증)를 작성(이하 '이 사건 합의서'라 한다)하여 이 사건 소송에서 원고가 승소할 경우 피고 B이 원고에게 이 사건 부동산이 포함된 경계지 7필지의 토지대금으로 합계 7,617,039,034원을 지급하고 경계지 7필지의 소유권을 취득하는 것으로 하며 피고 B은 이를 담보하기 위해 L지구 사업의 수익권에 관하여 원고에게 질권을 설정하여 주기로 합의하였고, 이에 따라 피고 B은 원고에게 이 사건 합의서에 따라 L지구 사업의 수익권에 관하여 질권을 설정하여 주었으므로 위 질권 설정에 따라 경계지 7필지의 토지대금은 원고에게 지급된 것으로 볼 수 있어 이 사건 부동산과 관련한 매매계약 및 대물지급이 원인무효라고 하더라도 이 사건 부동산에 관한 각 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기에 해당한다고 주장한다. 살피건대, 갑 제58호증, 을 제39호증의 각 기재에 의하면, 원고와 피고 B이 이 사건 합의를 작성한 사실, L지구 사업 관련 피고 B의 수익권에 관하여 2018. 7. 6.경 질권자 원고, 설정금액 7,617,039,034원으로 하는 질권이 설정된 사실은 각 인정된다. 그러나 질권의 설정만으로 이 사건 부동산 등 경계지 7필지에 관한 토지대금이 지급된 것은 아니므로 이 사건 부동산에 관한 피고들 명의의 등기는 실체관계에 부합하는 등기에 해당하지 않는다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 도형석, 판사 조경진, 판사 조수민

별지

목 목

1. 충청북도 청주시 흥덕구 임야 909m²
2. 충청북도 청주시 흥덕구 임야 2375m²
3. 충청북도 청주시 흥덕구 임야 3571m²
4. 충청북도 청주시 흥덕구 임야 4513m². 끝.

1) 원고는 청주시 흥덕구 F 전 74㎡, G 과수원 1㎡, H 과수원 205㎡에 관하여 청주지방법원 등기와 2017. 11. 30. 접수 제125088호로 마친 I 명의의 각 소유권이전등기, 청주지방법원 등기와 2018. 4. 27. 접수 제41873호로 마친 피고 B 주식회사 명의의 각 소유권이전등기, 청주지방법원 등기와 2018. 4. 27. 접수 제41874호로 마친 피고 주식회사 C 명의의 각 소유권이전등기에 관한 말소등기청구를 2021. 12. 8.자 변론기일에서 취하하였다.

2) I와 O는 피고 B의 공동대표이사이다. 그리고 O는 N의 누나이다.

3) 별건 토지는 농지취득자격 문제로 원고가 아닌 당시 조합장이었던 N 명의로 소유권이전등기가 되어 있었다.

4) 한편, 위에서 살펴 본 것과 같이 별건 토지는 당시 원고의 조합장이었던 N 명의로 등기가 되어 있었으므로 별건 토지의 매매계약서에는 N이 매도자로 되어 있다. 그리고 농지취득자격 문제로 피고 B 역시 소유권을 직접 취득하는 것이 어려워 위 매매계약서상 매수자는 피고 B의 공동대표이사인 I로 되어 있다.

5) 한편, 별건 토지는 2017. 11. 30.경 N으로부터 I에게 2017. 11. 24.자 매매를 원인으로 소유권이전등기가 되었다가 2018. 4. 27.경 I로부터 피고 B에게 2018. 4. 20.자 매매를 원인으로 소유권이전등기가 되었고, 같은 날 피고 B로부터 피고 C에게 2018. 4. 26.자 신탁을 원인으로 소유권이전등기 되었다.

6) 다만, 대법원은 함께 기소된 N과 I의 미승인 입주자 모집으로 인한 주택법위반 부분이 주택건설사업계획의 승인을 받기 전이어서 주택법 제54조 제1항에서 정한 ‘사업주체’에 해당한다고 볼 수 없다는 이유로 하나의 형이 선고된 N과 I에 대한 유죄 부분 전체를 파기하였다. 이에 따라 N과

I에 대한 유죄 부분은 확정되지 않았고, M에 대한 유죄 부분만 확정되었다.