

대전지방법원 2022. 12. 13 선고 2021나114073 판결 [사해행위취소]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 남상숙

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 위홍

변 론 종 결 2022. 9. 20.

판 결 선 고 2022. 12. 13.

제1 심판결 대전지방법원 2021. 6. 17. 선고 2018가단217193 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 주식회사 F에게 제1심판결 별지 기재 각 부동산에 관하여
진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고는 제1심에서 피고와 제1심
공동피고 C조합에 대하여 주위적 및 제1예비적 청구와, 피고에 대하여 제2예비적 청구를 하였다가,
항소심에서 피고와 제1심 공동피고 C조합에 대한 주위적 및 제1예비적 청구를 각 취하하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 대전 서구 G 빌딩(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)은 1995. 9. 26. 사용승인을 받은 지하 3층, 지상 6층의 건물로, 지하 1층부터 지상 6층까지의 판매시설 등이 층별로 각각의 전유부분으로 되어 있는 구분건물이다. 주식회사 F(이하 ‘주식회사’는 생략한다. 다른 주식회사도 마찬가지다)은 이 사건 건물의 지하 1층 중 일부 지분, 1층 전부, 2층 중 454.83분의 402.483 지분을 각 소유하고 있었다.

나. F은 2017. 4. 12. 주식회사 H에게 이 사건 건물 지하 1층 중 716.5825분의 17.4 지분을 대금 5,225,036원에, 이 사건 건물 1층 전부를 대금 1,463,014,400원에, 이 사건 건물 2층 중 454.83분의 402.483 지분을 대금 726,282,100원에 매도하는 계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 제1매매계약’이라 한다), 같은 날 H로부터 계약금 3억 원을 지급받았다. H는 2017. 4. 12. 매매예약을 원인으로 하여 2017. 4. 12. 이 사건 건물 1층 전부에 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

다. H는 2017. 4. 24. 이 사건 건물 2층 중 나머지 지분(454.83분의 52.347)을 추가로 매수하고 그 무렵 지분소유권이전등기를 마쳤다. H는 그 외에도 I 주식회사가 소유한 이 사건 건물 6층에 관하여 2017. 4. 25. 매매예약을 원인으로 2017. 4. 28. 소유권이전청구권가등기를 마치고, 2017. 5. 26. J로부터 이 사건 건물 4층을 대금 4억 5,000만 원에 매수하였다.

라. H는 2017. 4. 25. 원고에게 이 사건 건물의 공용부분 리모델링 공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)를 대금 10억 3,700만 원(부가가치세 별도), 기간 2017. 4. 25.부터 2017. 7. 31.로 정하여 도급하는 계약(이하 ‘이 사건 공사계약’이라 한다)을 체결하였다. 마. H는 이 사건 건물의 리모델링 공사를 마친 후 은행대출을 받아 F에 매매잔금을 지급할 계획이었는데, 대출이 실행되지 아니하여 이 사건 매매계약에서 정한 잔금기일인 2017. 7. 11.에 잔금을 지급하지 못하였다. 이에 F은 2017. 8. 1. H에 2017. 8. 7.까지 잔금을 지급하지 아니할 경우 이 사건 매매계약 중 이 사건 건물 1층, 2층 중 454.83분의 402.483 지분 부분을 해제한다고 통보하였다. H는 2017. 8. 7.까지도 매매잔금을 지급하지 못하였다.

바. F은 이 사건 건물 1층 전부와 2층 중 454.83분의 402.483 지분(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 피고에게 2017. 8. 10. 매매계약(이하 ‘이 사건 제2매매계약’이라 한다)을 원인으로 하여 같은 날 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 이 법원에 현저한 사실, 갑 제8, 9, 10, 18, 22, 24, 27, 28, 55호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제6, 7, 29호증의 각 기재 또는 형상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 피보전채권

H는 원고와의 공사계약을 통하여 이 사건 공사를 실행하였고, 이 사건 공사는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제16조 제1항 단서에 규정된 이 사건 건물의 보존행위 또는 집합건물법 제50조 제1항의 ‘멸실한 공용부분의 복구’에 해당한다. 따라서 H는 이 사건 건물의 구분소유자들에 대하여 집합건물법 제17조 또는 제50조 제2항에 의하여 지분비율에 따른 공용부분의 관리비채권 또는 공용부분 복구비용상환청구권을 가지므로, F은 H에 그 지분 상당의 관리비 또는 복구비 212,278,081원[= 1,037,000,000원×(F의 전유면적 888.8160㎡/전체 전유면적 합계 4,341.9656㎡)]을 지급할 의무가 있다. H는 2021. 4. 22. 원고에게 위 관리비채권 등을 원고에게 양도하였다.

2) 피대위권리

F은 피고에게 이 사건 부동산의 소유 명의를 신탁하였으므로, 그 명의신탁약정과 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기는 모두 무효이다. 따라서 원고가 H로부터 양수한 F에 대한 관리비채권 등을 보전하기 위하여 F을 대위하여 청구하는 이 사건에서 피고는 이 사건 부동산에 관하여 F에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 공사는 보존행위가 아닌 관리행위이고 관리단의 집회결의 없이 이루어진 것이어서 F를 비롯한 구분소유자들이 H에게 그 주장의 관리비채무 등을 부담하지 않는다. 또한 H는 이 사건 건물의 관리단이나 관리인이 아니므로 H에게 관리비채권이 존재하지 않는다. 따라서 원고가 이 사건 소로써 보존할 채권이 부존재하므로 이 사건 소는 부적법하다.

2) 피고와 F 사이에 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁약정이 체결되지 않았으므로 이 사건 소유권이전등기는 원인 무효의 등기가 아니다.

3. 판단

가. 피보전채권 중 집합건물법 제16조 제1항 단서의 보존행위로 인한 관리비채권의 존부에 관한 판단

1) 공유물의 보존행위는 공유물의 멸실·훼손을 방지하고 그 현상을 유지하기 위하여 하는 사실적, 법률적 행위이다. 민법 제265조 단서가 이러한 공유물의 보존행위를 각 공유자가 단독으로 할 수 있도록 한 취지는 그 보존행위가 긴급을 요하는 경우가 많고 다른 공유자에게도 이익이 되는 것이 보통이기 때문이다(대법원 1995. 4. 7. 선고 93다54736 판결 등 참조). 집합건물법은 집합건물의 존립에 필수적인 공용부분과 대지의 원활하고 적정한 유지·관리, 집합건물 내 공동생활을 둘러싼 구분소유자 상호 간의 이해관계 조절을 위하여 민법상 공유에 대한 여러 특별규정을 두고 있다. 구분소유관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 대지 등의 관리를 목적으로 하는 집합건물의 관리단이 당연 설립된다(제23조). 구분소유자가 10인 이상인 경우 관리단을 대표하고 관리행위를 할 관리인을 선임해야 하고(제24조), 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위 등은 관리인의 권한과 의무에 속한다(제25조 제1항). 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 해서는 안 되고(제5조 제1항), 구분소유자가 그러한 행위를 한 경우 관리인은 그 행위의 정지 등을 청구할 수 있고 이를 위한 소송 제기는 관리단집회의 결의를 거쳐야 한다(제43조 제1항, 제2항). 따라서 집합건물의 공용부분과 대지의 관리 업무는 기본적으로 구분소유자들로 구성된 관리단과 이를 대표하는 관리인에게 있다. 집합건물법 제16조 제1항은 공용부분의 관리에 관한 사항은 관리단의 통상의 집회결의로써 결정한다고 정하면서 그 단서에 ‘다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.’라고 정하고 있고, 같은 법 제19조는 구분소유자가 공유하는 건물의 대지 및

공용부분 외의 부속시설에 관하여 제16조를 준용하고 있다. 집합건물법 제16조 제1항의 취지는 집합건물의 공용부분과 대지의 현상을 유지하기 위한 보존행위를 관리행위와 구별하여 공유자인 구분소유자가 단독으로 행사할 수 있도록 정한 것이다. 민법 제265조 단서의 취지, 집합건물법의 입법 취지와 관련 규정을 종합하여 보면, 구분소유자가 공용부분과 대지에 대해 그 지분권에 기하여 권리를 행사할 때 이것이 다른 구분소유자들의 이익에 어긋날 수 있다면 이는 각 구분소유자가 집합건물법 제16조 제1항 단서에 의하여 개별적으로 할 수 있는 보존행위라고 볼 수 없고 집합건물법 제16조 제1항 본문에 따라 관리단집회의 결의를 거쳐야 하는 관리행위라고 보아야 한다(대법원 2019. 9. 26. 선고 2015다208252 판결 참조).

2) 앞서 인정한 사실 및 증거들에 갑 제62, 65, 82, 77, 78, 82, 83호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 공사의 수행은 집합건물법 제16조 제1항 단서에서 정하는 보존행위라고 볼 수 없고, 집합건물법 제16조 제1항 본문에 따라 구분소유자들의 결의를 거쳐야 하는 관리행위라고 할 것이다.

① 이 사건 공사계약 체결일인 2017. 4. 25. 당시 이 사건 건물의 1, 2층에는 외벽을 이루는 창호가 있었으나, 3 내지 6층은 외부 창호가 없는 상태였다. 원고는 이 사건 공사계약에 따라 이 사건 건물의 3 내지 6층에 대한 외부 창호공사를 비롯하여 지하 2, 3층의 천정, 바닥, 벽체 공사, 옥상층의 방수공사, 계단보수 및 엘리베이터 설치 등 시설공사, 급수·배관공사 등을 시행하였다. 이 사건 건물의 3 내지 6층의 외부 창호공사의 건축자재 및 형태를 비롯한 이 사건 공사의 내역을 보면 그 공사가 이 사건 건물의 멸실·훼손을 ‘방지’하고 그 ‘현상을 유지’하기 위하여 긴급을 요하여 한 공사라고 보기는 어렵고, 전체적으로 건물의 개량을 위한 공사로 보인다.

② 이 사건 공사계약은 H가 이 사건 건물의 일부를 인수한 후 리모델링 공사를 통해 건물의 가치를 올리고 이후 임대사업을 하거나 되팔아 그 차익을 얻기 위하여 체결된 것이므로, H에게는 이 사건 건물의 외관과 기능 및 형상을 개선하려는 데 주된 목적이 있었다고 할 것이고, 따라서 이 사건 건물의 구분소유자들의 이익보다는 H의 이익을 위한 것으로 볼 수 있다.

③ 이 사건 제1매매계약서(을가 제6호증) 제9조의 특약사항에는 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.
“F은 H가 계약체결 후 매매목적물이 건물로서의 용도에 맞게 기능하는 데 필요한 외부창호 및

유리공사 등을 각 층 소유권자들을 대위(1층 제외)하여 실시하기로 한다. 2. F은 위 공사와는 무관하며, H의 주도하에 위 공사(리모델링)를 진행하기로 한다. 3. H는 자기의 책임으로 위 공사를 실시하고, 향후 위 공사비에 관하여 각 층별 소유권자(1층 제외)에게 구상권을 행사하기로 한다. 6. H가 이 계약을 위반하여 해제가 된 경우에는 위 공사(리모델링)를 하였다고 하더라도 구분소유자들에게 청구를 할 수 없으며 어떠한 이유로도 유치권을 행사할 수 없고, 유치권 등 모든 권리를 포기한다.” 그런데 앞서 본 바와 같이 H가 잔금을 지급하지 못하여 2017. 8. 7. 무렵 이 사건 매매계약 중 대부분(이 사건 건물 1층, 2층 중 454.83분의 402.483 지분)이 해제되었다. 따라서 H는 위 특약사항에 의하여 적어도 F에 대하여는 이 사건 공사로 인한 공사비에 관하여 어떠한 내용의 권리도 행사할 수 없거나, 적어도, F은 이 사건 공사 당시 이미 H와 이 사건 제1매매계약이 체결되어 잔금의 지급만을 기다리고 있는 상황이었던 점 등을 더하여 보면, H의 이 사건 공사 자체가 F의 이익이 어긋나거나, 이 사건 공사에 관하여 공유자인 F에 대하여 그 비용 일부를 부담시키는 것은 F의 이익에 어긋난다고 할 것이다.

3) 한편, 원고는 이 사건 공사가 관리행위라고 하더라도, 이 사건 건물의 리모델링 공사에 대하여 2010. 8. 20. 관리단의 결의가 있었으므로, F 등은 집합건물법 제17조에 의하여 전유부분에 대한 지분 비율에 따른 이 사건 공사비를 부담할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 갑 제19호증, 을가 제20, 21호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 건물 관리단은 2010. 8. 20. 관리운영위원회 총회를 통해 “T”에 이 사건 건물 외부 등에 관한 리모델링 공사를 발주하기로 의결하고, 그에 따라 2010. 8. 25. T에 리모델링 공사를 공사대금 610,000,000원, 기간 2010. 9. 1.부터 2010. 11. 31.까지로 정하여 도급한 사실, T이 2010. 11. 초경부터 공사를 시행하다가 공사를 중단한 사실이 인정되는바, 위와 같이 2010. 8. 20.자 관리단의 의결은 T를 특정하여 리모델링 공사를 발주하기로 한 것인 점, 한편 관리단이 H나 원고와 사이에 이 사건 공사에 관하여 도급계약 등을 체결한 사실을 인정할 자료가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 위 관리단의 결의를 H와 원고 사이의 이 사건 공사계약에 관한, 집합건물법 제16조 제1항 본문의 결의라고 인정할 수는 없다. 따라서 원고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

나. 피보전채권 중 집합건물법 제50조 제1항의 멸실한 공용부분의 복구로 인한 비용상환청구권의

존부에 관한 판단

이 부분 주장 채권은 원고가 H로부터 양수한 채권이 아니므로(갑 제72호증에 의하면 원고는 H로부터 집합건물법 제16조 제1항 단서의 보존행위 및 제17조 공용부분의 관리비채권만을 양수하였다고 인정할 수 있다), 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 원고 주장의 피보전채권이 모두 인정되지 아니하므로, 이 사건 소는 부적법하다.

4. 결론

그렇다면, 제1심판결 중 이 부분 청구(제2예비적 청구)에 관한 부분은 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤이진, 판사 안영화, 판사 신순영