

대전지방법원 홍성지원 2019. 8. 29 선고 2019가합30362 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2020. 2. 6 선고 2019나14248 판결

대전지방법원 홍성지원 2019. 8. 29 선고 2019가합30362 판결

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 도다혜

피고농업회사법인 B 주식회사

소송대리인 변호사 오정환

변론 종결2019. 7. 11.

판결 선고2019. 8. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고로부터 8억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 충남 홍성군 C 임야 930,248m² 중 별지

도면 표시 1, 2의 각 점을 잇는 선으로 분할한 (가) 부분 302,500m²에 관하여 2017. 12. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 법인 아닌 사단인 D과 원고, E 주식회사(이하 'E'이라 한다)는 2017. 12. 26. 충남 홍성군 C 임야 930,248m²(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하였고(이로써 체결된 계약을 이하에서는 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이틀 후인 2017. 12. 28. 계약금 2억 원이 지급되었다. 계약서 전문에는 E만 매수인으로 기재되어 있으나, 계약서 말미에는 원고와 E이 공동매수인으로 기재되어 있고, 원고와 E의 도장이 모두 날인되어 있다. 매도인 비영리단체 D(이하 '갑'이라 한다)과 매수인 E 주식회사(이하 '을'이라 한다)는 아래와 같이 부동산을 매매하기로 합의하고 그 구체적인 이행을 위하여 본 약정 계약을 체결한다.

아래

제1조(약정의 목적)

'갑'은 토지 일부를 '을'에게 양도하여 '을'이 사업용도로 사용할 수 있도록 협조하고 '을'은 '갑'이 신규 사업지에서 잘 정착할 수 있도록 지역 민원의 해결 및 토지 사용 후 '갑'이 재활용 할 수 있도록 하는 등 서로 상생하는 이웃으로서 좋은 관계를 유지하기 위하여 본 약정 계약을 체결한다.

제2조(전체 부동산의 표시)

소재지	충청남도 홍성군 C
지목	임야
면적	930,246m ² (281,400.02평)
토지이용계획	계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역
소유자	F 외 6인

제5조(매매 부동산의 표시)

1. 매매할 부동산의 면적은 위 제2조의 부동산 중 약 100,000평으로 한다.
2. 매매할 부동산의 위치는 별지 지적 도면을 기준으로 한다. (별지 지적 도면은 생략)

제6조(매매대금 및 대금지급 방법)

1. 매매대금 및 대금지급 방법은 다음과 같다.

매매대금	100%	₩1,000,000,000	(금십억원정)	
계약금	20%	₩200,000,000	계약체결 시	
중도금		없음		
잔금	80%	₩800,000,000	2018. 6. 30.	

제11조(계약의 해제)

'갑'과 '을'은 상호 합의에 의하지 아니하고는 일방적으로 본 계약을 해제할 수 없다.

매도인(갑)(비영리민간단체) D

공동매수인 1(을) E 주식회사

공동매수인 2(을) A 주식회사

나. D은 2018. 6. 28. E과 원고를 수신자로 하여, 잔금지급기일인 2018. 6. 30.까지 매도인에게 잔금 8억 원을 납입하여 계약을 이행할 것을 요구하는 내용의 내용증명을 보냈다. 이후 D은 위 내용증명을 보내고 나흘 후인 2018. 7. 2. 역시 E과 원고를 수신자로 하여, 공동매수인이 2018. 6. 30.까지 잔금 8억 원을 매도인에게 납입하지 않았기 때문에 매매계약을 해제한다는 내용의 통보를 하였다.

다. 이 사건 부동산은 F이 2/6, G, H, I가 각 1/6, J, K, L이 각 1/18 지분을 소유하고 있다가, 2018. 7. 24. 위 지분 전부에 관하여 피고에게 2018. 6. 18. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그리고 이 사건 부동산에 관하여 같은 날 채권최고액 6억 5,000만 원, 채무자 피고, 근저당권자 M인 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

라. 원고는 피고를 상대로 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 이 사건

부동산 중 930,248분의 302,500 지분의 처분금지를 구하는 가처분을 신청하였고, 대전지방법원 홍성지원은 2018. 8. 6. 원고의 신청을 받아들여 위 지분의 처분금지를 명하는 가처분결정(2018카합59)을 하였다. 위 가처분결정에 대하여 피고가 이의신청을 하였고, 대전지방법원 홍성지원은 2019. 7. 5. 피보전권리에 관한 소명이 부족하다는 이유로 위 가처분결정을 취소하고 원고의 가처분신청을 기각하는 결정(2018카합71)을 하였다. 이에 대하여 원고가 즉시항고를 제기하여, 위 가처분이의 사건은 현재 항고심 계속 중이다(대전고등법원 2019라14).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 청구원인

이 사건 매매계약서에 매도인이 D으로 기재되어 있기는 하다. 그러나 ① 피고는 D과 실질적으로 동일한 당사자로서 이 사건 부동산 중 이 사건 매매계약의 목적이 된 부분[별지 도면 중 (가) 부분을 말한다]에 관한 소유권이전등기의무를 부담하거나, ② 채무인수 등의 법률행위 또는 이른바 설립 중 회사의 법리에 따라 D으로부터 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무를 인수하였다. 따라서 피고는 원고로부터 이 사건 매매계약에 따른 잔금 8억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산 중 이 사건 매매계약의 목적이 된 부분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 매매계약에 따른 매수인은 E일 뿐이고, 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매수인이 아니다.
- 2) 설령 원고가 이 사건 매매계약상의 매수인이라고 하더라도, 소유권이전등기의무를 부담하는 주체는 D일 뿐, 채무자는 소유권이전등기의무를 부담하지 않는다.
- 3) 나아가 이 사건 매매계약은 D이 원고와 E에 대하여 한 2018. 7. 2. 자 해제의사표시에 의하여 적법하게 해제되었다.

3. 판단

가. 판단의 전제가 되는 법리

이 사건 매매계약서에 D이 매도인으로 기재되어 있을 뿐 피고는 당사자로 기재되어 있지 않음은 앞서

본 바와 같다. 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하는 것이 원칙이므로(대법원 1991. 7. 12. 선고 91다8418 판결 등 참조), 특별한 사정이 없는 한 D이 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무를 부담하는 것이 원칙이다. 따라서 이 사건 매매계약서의 기재와 달리 피고가 원고에 대한 소유권이전등기의무를 부담한다고 보기 위해서는, 원고의 주장대로 피고가 D과 동일한 주체이거나 피고가 D으로부터 소유권이전등기의무를 인수하였음이 증명되어야 한다.

나. 피고가 D과 동일한 주체로서 원고에 대한 소유권이전등기의무를 부담하는지 여부

위 인정사실과 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 D과 동일한 주체로서 원고에 대한 소유권이전등기의무를 부담한다고 볼 수 없다.

- ① D은 법인 아닌 사단이고, 피고는 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제19조 제1항에 따라 설립된 농업회사법인으로서, D과 피고는 원칙적으로 별개의 주체로 보아야 한다.
- ② D이 피고를 설립하는 데에 어느 정도 관여하고, D의 회원들 중 일부가 피고의 구성원(주주인지 임직원인지 그 구체적인 법적 지위는 불분명하다)인 것으로 보이기는 한다. 그러나 법인의 주주 등 출자자나 법인의 임직원이 법인과 동일한 권리의무의 주체가 아니라는 기본적인 법리에 비추어 보면, 이러한 사정만으로 D과 피고가 동일한 권리의무의 주체가 된다고 단정할 수 없다.
- ③ 이 사건 매매계약서에 D의 대표자 내지 관계자로 기재되어 있는 사람은 이사장 N과 상임이사 O이다. 그러나 피고의 임원으로는 대표이사 P, 사내이사 Q, R이 있을 뿐 D의 대표자와 피고의 대표자가 동일하지도 않다.

다. 피고가 D의 원고에 대한 소유권이전등기의무를 인수함으로써 원고에 대하여

소유권이전등기의무를 부담하는지 여부

- 1) 피고가 법률행위에 의하여 소유권이전등기의무를 인수하였는지 여부 위 인정사실과 갑 제6, 10, 11, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 채무인수 등 어떠한 법률행위를 통하여 D으로부터 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무를 인수하였다고 볼 수 없다.

① 채무를 인수하기 위해서는 채무를 인수하려는 주체가 채권자와 계약을 체결하거나(민법 제453조 제1항) 채무자와 계약을 체결하여야 한다(민법 제454조 제1항). 즉 채무를 인수하려는 주체의 의사표시가 필요하다. 계약인수는 양도인과 양수인 및 잔류당사자의 합의에 의한 삼면계약으로 이루어지는 것이 통상적이며 관계당사자 3인 중 2인의 합의가 선행된 경우에는 나머지 당사자가 이를 동의 내지 승낙하여야 그 효력이 생긴다(대법원 2012. 5. 24. 선고 2009다88303 판결 등 참조). 그런데 피고가 D의 소유권이전등기의무를 인수하겠다고 하는 의사표시가 있었음을 증명할 구체적인 증거, 특히 처분문서가 존재하지 않는다.

② 원고는 이 사건 매매계약에 중개인으로 관여한 S이 원고에게 피고로부터 소유권이전등기를 받게 될 것이라고 말했다는 사정 등을 들며 피고가 D의 소유권이전등기의무를 인수하였다고 주장한다. 이 사건 매매계약서에 중개인으로 기재되어 있는 S이 원고의 지배인 T에게 2018. 7. 17. '홍성 B 잔금처리 협의안'이라는 제목으로 보낸 이메일에 "매수자 명의로는 D를 농업회사법인 B(주) 명의로 변경하여 소유권이전등기를 할 예정입니다. 일단 사업부지 전체를 농업회사법인 B(주)로 소유권이전등기를 완료하고 E 및 A 측은 조속한 시일 내에 100,000여 평에 대해 경계 측량 및 분할 등기 절차를 수행하여 모든 절차가 완료되면 농업회사법인 B(주)는 즉시 소유권이전등기를 해줄 예정입니다."라고 기재되어 있기는 하다. 그러나 위 이메일은 그 문언 자체로도 매수자 명의를 피고로 변경하는 것, 즉 별도의 법률행위를 통하여 피고가 매수인 지위를 이전받는 것을 전제로 하고 있는데, S은 원고의 주장에 의하더라도 피고나 D의 대표권이 있는 사람이 아닌 단순한 거래 중개인일 뿐이어서 S의 이메일만으로 피고가 매수인 지위를 이전받겠다는 의사표시를 한 것이라고 볼 수 없고, 달리 피고가 매수인 지위 내지 소유권이전등기의무를 인수하겠다는 의사표시를 하였다고 볼 만한 자료도 없다. 오히려 S이 이메일을 보낸 2018. 7. 17.은 D이 이미 원고와 E에 이 사건 매매계약의 해제 통지를 한 이후이기 때문에, 그 무렵 피고가 매수인 지위 내지 소유권이전등기의무를 인수하겠다는 의사를 가지고 있지 않았다고 보는 것이 자연스럽다.

③ 원고는 또한, U이 이 사건 매매계약상 매수인 지위를 가로챌 목적으로 D에 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 8억 원을 지급하고 D으로부터 영수증을 수령하였고, 추후 이 사건 부동산에 관하여 환매가 이루어질 경우 그 대금반환채무를 담보하기 위하여 U이 지정한 주식회사 V 앞으로 피고 소유의 다른

부동산에 관한 근저당권이 설정된 사정 등에 비추어, 피고가 D이 체결한 이 사건 매매계약의 효력을 승인하고 그에 따른 권리와 의무를 승계할 뜻을 대외적으로 표명하였다고 주장한다. 그러나 D이 U에게 교부하였다는 영수증에는 "이 사건 부동산은 D이 취득한 토지로서 그 중 10만 평은 E에 환매조건부로 매도하였고, E에 대한 소유권이전등기의무의 이행을 보증하기 위하여 D이 소유하고 있는 토지에 주식회사 V를 채권자로 근저당권을 설정하여 준다."라는 취지로만 기재되어 있을 뿐 원고에 대한 아무런 언급이 없다. 따라서 D이 U에게 위 영수증을 교부하였고 피고 소유의 부동산에 주식회사 V를 근저당권자로 하는 근저당권이 설정되었다는 사정만으로 피고가 원고에 대한 소유권이전등기의무의 존재를 승인하였다고 단정할 수 없다.

2) 피고가 설립 중 회사의 법리에 의하여 소유권이전등기의무를 인수하였는지 여부 설립 중 회사는 주식회사의 설립 과정에서 발기인이 회사의 설립을 위하여 필요한 행위로 인하여 취득하게 된 권리의무가 회사의 설립과 동시에 그 설립된 회사에 귀속되는 관계를 설명하기 위한 강화상의 개념이다(대법원 1994. 1. 28. 선고 93다50215 판결 등 참조). 그러나 피고는 이 사건 매매계약이 체결되기 이전인 2017. 10. 24. 이미 설립되어 있는 상태였으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결론

이처럼 피고는 원고에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무를 부담하고 있다고 볼 수 없다. 원고의 청구는 원고가 계약의 당사자인지 여부나 이 사건 매매계약의 해제 여부 등 피고의 나머지 주장에 관하여 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김병식

판사 유현식

판사 이정훈

별지