

서울중앙지방법원 2020. 9. 18 선고 2019가합4545 판결 [부동산소유권이전등기 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2021. 3. 18 선고 2020나2037162 판결

서울중앙지방법원 2020. 9. 18 선고 2019가합4545 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 서평

담당변호사 조용연

피고1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 신화 담당변호사 고인배, 백준현

2. 주식회사 C

3. D

소송대리인 법무법인 신화 담당변호사 고인배, 백준현

변론 종결 2020. 8. 21.

판결 선고 2020. 9. 18.

주문

1. 원고의 피고 주식회사 C, D에 대한 소를 모두 각하한다.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라고 한다)

주위적 청구: 피고 회사는 원고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 10/12지분에 관하여 2002. 9. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적 청구: 피고 회사는 원고에게 이 사건 부동산 중 10/12지분에 관하여 부당이득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라고 한다) 및 피고 D

별지 목록 제2, 3, 4항 기재 각 부동산에 관하여, 피고 C는 원고에게 제주지방법원 서귀포등기소 2019. 3. 19. 접수 제14376호로 마친 소유권이전등기청구권 가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)의 말소등기절차를 이행하고, 피고 D은 피고 회사에게 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 공사의 진행

1) 서울 서초구 E 대 1646.6㎡(이하 '이 사건 대지'라고 한다)의 공유자들과 F 주식회사(대표이사 G, 이하 'F'이라 한다)는 2002. 8. 2. 위 대지에 지하 2층 지상 7층의 H 아파트(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하는 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관하여 도급계약을 체결하였다. 위 도급계약에 따르면, F은 이 사건 건물에 대한 준공검사를 마친 후 공사대금을 청구하고, 이 사건 대지의 공유자들은 건물인도와 동시에 대금을 지급하며, 계약해지 시 지체 없이 기성고에 대한 정산을 하기로

약정하였다.

2) F은 2003. 3. 19.경 부도를 내어 2003. 3. 31. 당시 이 사건 대지의 공유자 18인에게 이 사건 공사에 관한 위 도급계약 포기각서를 작성하여 주었다. 당시 대지 공유자들은 F의 요청에 따라 2003. 4.경 피고 회사에게 이 사건 공사를 도급주었고, 피고 회사는 이 사건 건물에 대한 준공검사를 마친 후 공사대금을 청구하고 이 사건 대지의 공유자들은 건물인도와 동시에 대금을 지급하며, 계약해지 시 지체 없이 기성고에 대한 정산을 하기로 약정하였다.

피고 회사의 골조공사에 관한 하수급인인 I 주식회사(이하 'I'이라 한다)는 2003. 7. 28.경 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있을 정도로 이 사건 건물을 신축하였으나, 이후 공사가 다시 중단되었다.

3) 피고 회사는 2004. 9. 16.경 당시의 원고를 포함한 이 사건 대지의 공유자들에게 '피고 회사가 대지공유자들이 이 사건 건물을 신축하기 위해 지출한 토지대금과 공사대금을 2004. 12. 20.까지 지급하여 대지지분을 매수하되, 이를 이행하지 못하는 때에는 이 사건 공사를 포기하고 모든 장비를 철수하며 그간의 공사대금 등 모든 권리를 포기한다'는 취지의 약정서를 작성해 주었다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

4) 피고 회사가 이 사건 약정에 따른 돈을 지급하지 못하자, 원고를 포함한 이 사건 대지의 공유자들은 2005. 1. 10. J 주식회사(이하 'J'이라 한다)와 잔여 공사에 관한 도급계약을 체결하였다. J은 그 무렵부터 이 사건 공사를 진행하여 2007. 6. 무렵 이 사건 건물을 완공하였다.

나. 원고의 분양계약 체결

1) 원고는 2002. 9. 5. F과 장차 이 사건 건물 중 K호를 1,150,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 계약서에 의하면, 원고는 토지대금으로 400,000,000원, 건물대금으로 700,000,000원을 각 지급하기로 하였다.

2) 원고는 2002. 9. 18.까지 F에 이 사건 분양계약에 따른 대금조로 580,000,000원을 지급하였다.

3) 원고는 2006. 9. 18. J로부터 장차 이 사건 부동산인 이 사건 건물 중 L호를 총 분양대금 1,250,000,000원에 분양받되, J은 원고에게 원고가 토지매입대금 등으로 부담한

542,500,000원을 잔금지급시 정산처리해주기로 하고, 이 사건 건물에 관한 각종 분쟁이 정리되기

전에 우선 입주하여 사용, 수익하기로 하는 내용의 분양계약을 체결하였다.

다. 관련 사건의 경과

1) I의 신청에 따른 가압류 결정으로 인하여 2005. 8. 30. 이 사건 건물에 관하여 당시 건축허가 명의자로 되어있던 최초의 대지공유자들 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다. 이에 실제 대지공유자들이 소유권보존등기말소 소송을 제기하였으나(서울중앙지방법원 2006가합103510), 항소심인 서울고등법원은 2009. 6. 25. '피고가 2003. 7. 28. 이 사건 건물을 원시취득하였다'는 이유로 대지공유자들의 청구를 기각하고, 소유권보존등기 명의자들 중 일부에 대하여 I에게 그 등기를 말소하라는 판결을 선고하였다[2008나17801, 2009나22282(참가), 항소심에서 I이 독립당사자 참가를 하였다]. 위 판결은 2011. 8. 25. 상고 기각되어 확정되었다(대법원 2009다67443).

2) I은 위 판결을 토대로 피고 회사에 대한 채권자의 지위에서 피고 회사를 대위하여 최초 대지지분권자들 중 M 등 나머지 10인을 상대로 이들 명의의 소유권보존등기의 말소를 구하는 소를 제기하였다. 서울중앙지방법원은 2013. 6. 12. 위 판결과 마찬가지로 피고 회사가 이 사건 건물을 원시취득하였다고 판단하여 청구를 인용하였고(같은 법원 2011가합120533), 위 판결은 항소 및 상고를 거쳐 그대로 확정되었다.

3) 한편, 원고를 포함한 이 사건 건물의 수분양자 중 일부가 피고 회사를 상대로 소유권이전등기 소송을 제기하였다가 2014. 1. 23. 청구기각 판결(서울중앙지방법원 2012가합96194)을 받고 항소하였는데, 위 사건의 원고들은 항소심에서 J에 대한 분양계약에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 J의 피고 회사에 대한 2004. 12. 4.자 양도에 따른 소유권이전등기청구권을 대위행사하는 것으로 청구를 교환적으로 변경하였다. 이에 대하여 항소 법원은 2014. 10. 23. '피고 회사가 2004. 12. 4. J에게 시공사 지위를 포괄 승계함으로써 이 사건 건물의 소유권을 이전하기로 약정한 사실을 인정할 수 없다'고 판단하여 기각하였고(서울고등법원 2014나13398), 위 판결은 그대로 확정되었다.

라. 이 사건 건물에 대한 등기

피고 회사는 I의 M 등 10인에 대한 위 판결을 등기원인으로 하여 2015. 6. 26. 이 사건 건물 중 M 등 10인 명의 각 1/12 지분 합계 10/12 지분을 피고 회사 앞으로 경정하는 소유권보존등기에 대한

경정등기를 마쳤다.

마. 피고 D 소유 부동산의 권리관계

피고 D은 2009. 11. 17. 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤고, 2014. 6. 5. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으며, 피고 C는 2019. 3. 19. 매매예약을 원인으로 하여 위 각 부동산에 관하여 이 사건 가등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 피고 회사는 이 사건 약정이 체결되기 전인 2003. 7. 28. 이 사건 건물을 원시취득하였으나, 이후 체결된 이 사건 건물에 대한 권리포기를 하는 내용의 이 사건 약정은 불가능한 사항을 내용으로 정하여서 무효이다. 따라서 피고 회사는 당초 원고와 F이 체결한 이 사건 분양계약상 분양자의 지위를 인수하기로 하였으므로, 피고 회사는 원고에게 이 사건 부동산 중 10/12지분에 관하여 이 사건 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 회사의 주장 가) 피고 회사는 원고에게 이 사건 부동산을 매도하거나 분양한 사실이 없고, F로부터 분양자 지위를 인수한 바도 없다.

나) 원고는 F로부터 이 사건 건물 중 K호를 분양받았음에도 피고 회사에 이 사건 건물 중 L호에 대한 소유권이전등기를 구하고 있다.

다) 이 사건 분양계약에 기한 소유권이전등기청구권은 시효로 소멸하였다.

라) 설령 피고 회사가 원고에게 이 사건 분양계약에 따라 소유권이전등기의무가 있다고 하더라도 이 사건 분양계약상 나머지 잔금을 지급함과 동시에 소유권의 이전을 구할 수 있다.

나. 판단

살피건대, 원고는 2002. 9. 5. F과 이 사건 분양계약을 체결한 사실, 이 사건 건물에 대한 신축공사 중 F이 부도가 나자 피고 회사는 F로부터 이 사건 건물의 신축공사를 이어받아 I과 골조공사에 대한

하도급계약을 체결하고 공사를 진행한 사실, 피고 회사가 2004. 9.경 이 사건 대지공유자들과 이 사건 약정을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

이 사건 약정의 유효·무효 판단에 앞서 피고 회사가 이 사건 분양계약상 분양자 지위를 인수하여 이에 따라 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전해줄 의무가 있는지에 관하여 보건대, 갑 제9, 11, 12호증, 을가 제1 내지 3, 8호증의 각 기재에 의하면, 최초 이 사건 대지의 공유자들은 2002. 9.경 F과 이 사건 건물의 신축도급계약을 체결하면서 이 사건 건물에 대한 준공검사를 마친 후 공사대금을 지급하되, 건물인도와 동시에 대금을 지급하기로 약정하였으며, 당시 원고를 비롯한 이 사건 대지의 공유자들은 F과 이 사건 분양계약을 체결하여 건물 전체가 아닌 각각의 분양 호수에 관하여 소유권이전등기를 경료받기로 한 사실, F은 2003. 4. 10.경 빠른 시일 내에 새로운 법인으로 시공사를 변경하여 공사를 진행할 것이라는 취지의 문서를 작성한 사실, 그 이후에 피고 회사는 2003. 4.경 이 사건 대지의 공유자들과 이 사건 건물에 관한 신축도급계약을 체결한 사실이 인정된다. 하지만 위와 같은 사실만으로 피고 회사가 F이 원고와 체결한 이 사건 분양계약과 관련하여 분양계약자의 지위를 인수하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 원고의 피고 회사에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

설령 원고의 주장처럼 피고 회사가 F의 원고에 대한 이 사건 분양계약에 따른 소유권이전등기의무를 승계하였다고 하더라도, 원고는 F과 이 사건 부동산 아니라 이 사건 건물 중 K호에 관한 분양계약을 체결하였을 뿐이고, 갑 제3, 11, 12호증의 각 기재만으로 원고가 F 또는 피고 회사와 이 사건 분양계약의 목적물을 변경하기로 하는 내용의 합의가 있었다고 보기도 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 피고 회사에 대한 주위적 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 피고 회사에 대한 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 약정이 유효일 경우, 피고 회사는 이 사건 약정에 따라 이 사건 건물에 관하여 아무런 권리도 가질 수 없는데 원시취득의 법리에 의하여 이 사건 건물의 소유권을 취득하게 되었다. 피고 회사는 이 사건 건물의 소유권을 보유할 원인이 없으므로, 피고 회사는 원고에게 부당이득으로 이 사건 건물 중 원고가 분양받은 이 사건 부동산 중 피고 회사 보유 지분을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 피고 회사는 2003. 7. 28. 이 사건 건물을 원시취득한 사실, 피고 회사는 2004. 9. 16.경 이 사건 약정서에 따라 이 사건 대지의 소유자들이자 공동건축주인 18인에게 2004. 12. 20.까지 토지대금 및 공사대금 등을 지급하고 토지지분을 매수하되, 이를 이행치 않으면 이 사건 공사 관련 모든 권리를 포기하기로 약정한 뒤, 위와 같은 약정을 이행하지 아니한 사실, 피고 회사는 2015. 6. 26. 이 사건 부동산 중 10/12지분에 관하여 소유권보존등기의 경정등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 본 증거들과 사실관계에 비추어 보면, 피고 회사가 2004. 9.경 토지대금과 공사대금 등의 정산금을 지급하지 않을 경우 이 사건 공사에 대한 공사대금 등 모든 권리를 포기하기로 한 이 사건 약정의 상대방은 대지공유자들로 구성된 조합체라 할 것이고, 이후 위 조합체는 J과 이 사건 건물의 잔여공사에 대한 도급계약을 체결하고 J을 통해 이 사건 건물을 완공한 사정, 원고는 최초 F과 체결한 이 사건 각 분양계약 및 이후 J과 체결한 분양계약에 따른 분양대금을 모두 납부한 것으로 보기 어려운 사정을 종합하면, 비록 피고 회사가 이 사건 부동산 중 피고 회사 앞으로 마쳐진 지분 상당에 관하여 법률상 원인 없이 이를 보유함으로써 이익을 얻고 있다고 하더라도, 이로 인하여 원고에게 손해를 가하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 원고의 예비적 청구 또한 받아들이지 않는다.

4. 피고 D, C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

별지 목록 기재 제2, 3, 4항의 각 부동산은 피고 D이 소유권자로 등기되어 있는데, 피고 D은 피고 회사의 대표이사인 G의 아들인 점, 피고 D이 위 부동산을 취득할 때의 나이, 위 부동산에 대한 근저당권설정등기의 채무자가 G인 점, G의 주소지는 제주도이고, 피고 D의 주소지는 하남인 점, 위 부동산의 취득과정, 자금 동원, 공사비 부담, 펜션 운영상태 등을 종합할 때, 위 부동산은 신용상태가 좋지 않은 G가 자신의 아들인 피고 D 명의로 신탁한 부동산이다.

피고 C 명의의 이 사건 가등기는 피고 D 명의로 신탁한 위 부동산에 기초하여 이루어진 등기이므로 말소되어야 한다.

피고 회사는 무자력이므로, 원고는 피고 회사를 대위하여 피고 C에 대하여 별지 목록 제2, 3, 4항

기재 각 부동산에 관하여 마친 이 사건 가등기의 말소등기절차의 이행을 구하고, 피고 D에 대하여 피고 회사에게 별지 목록 제2, 3, 4항 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 판단

채권대위소송에서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없다(대법원 2003. 5. 13. 선고 2002다64148 판결 등 참조).

원고의 피고 회사에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 인정되지 않음은 앞서 본 바와 같고, 채권자대위권 행사의 요건인 피보전채권이 존재하지 아니하므로 원고의 피고 D, C에 대한 각 청구는 모두 당사자적격이 없어 부적법하다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 D, C에 대한 각 청구는 부적법하여 모두 각하하고, 원고의 피고 회사에 대한 주위적, 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허명산

판사윤지상

판사권순현

별지