

수원고등법원 2023. 1. 19 선고 2022나10954 판결 [소유권이전등기 말소 등 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2023. 1. 19 선고 2022나10954 판결

수원지방법원 평택지원 2021. 12. 9 선고 2020가합10888 판결

전문

원고, 항소인 본인 겸 망 A의 소송수계인

1. B

2. C

3. D

4. E

원고들 소송대리인 법무법인 허브

담당변호사 이지훈, 안병은, 강유진

피고, 피항소인 1. F 주식회사

2. G

피고들 소송대리인 변호사 송명호

법무법인(유한) 케이에이치엘

담당변호사 김현석

변론종결 2022. 11. 24.

판결선고 2023. 1. 19.

제1 심판결 수원지방법원 평택지원 2021. 12. 9. 선고 2020가합10888 판결

주 문

1. 이 법원에서의 소송수계 및 청구취지 변경에 따라 제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고 F 주식회사는 원고들에게 별지 목록 제7 내지 10, 12항 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 평택지원 2020. 3. 17. 접수 제12378호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 원고들에게, 1) 피고 F 주식회사는 별지 목록 제1 내지 5, 11항 기재 각 부동산에 대한 각 1/4 지분에 관하여, 2) 피고 G은 별지 목록 제6항 기재 부동산에 대한 각 1/4 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 소송총비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 취소한다. 주문 제1항과 같다(원고들은 공동원고이던 A이 이 법원 소송계속 중 사망함에 따라 망 A을 소송수계하고 청구취지도 법정상속분 비율에 맞추어 변경하였으며, 이 법원에서 제1심 공동피고 H, I, J, K에 대한 소를 취하하고 청구취지를 변경하였다).

이 유

1. 기초사실 및 2. 당사자들의 주장

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고치거나 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같다(민사소송법 제420조 본문).

○ “피고 H”, “피고 I”, “피고 J”, “피고 K”를 “H”, “I”, “J”, “K”로 각 고친다.

- 4쪽 4행 “2005. 9. 21.”을 “2006. 9. 21.”로 고친다.
- 4쪽 13, 14, 16행 “원고들”을 “A과 원고들”로 고친다.
- 5쪽 6, 7행을 다음과 같이 고친다.

사. 이후 다시 피고 F에게, H, N, O는 2020. 12. 30. 별지 목록 제1, 2, 4항 기재 각 부동산에 관하여, I, J, K는 2021. 10. 8. 별지 목록 제3, 5, 11항 기재 각 부동산에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

아. A은 이 사건 소송계속 중인 2022. 4. 2. 사망하였고, 이에 따라 A의 상속인으로서 자녀인 원고들이 이 법원에서 소송절차를 수계하였다.

- 6쪽 3, 4행을 아래와 같이 고친다.

3) 이 사건 매매계약의 매도인인 M과 그 지위를 승계한 원고들은 L이 피고 F에게 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도하는 것에 관하여 동의나 승낙한 사실이 없다. 피고 F가 L로부터 이 사건 소유권이전등기청구권을 유효하게 양도받았다고 보기 어려우므로, 피고 F 명의의 이 사건 소유권이전등기는 무효이다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같다(민사소송법 제420조 본문).

4. 본안에 관한 판단

가. 이 사건 소유권이전등기청구권 양도에 매도인 M이나 그 지위를 승계한 원고들의 동의 또는 승낙이 없어 이 사건 소유권이전등기가 무효라는 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

부동산의 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 물권의 이전을 목적으로 하는 매매의 효과로서 매도인이 부담하는 재산권이전의무의 한 내용을 이루는 것이고, 매도인이 물권행위의 성립요건을 갖추도록 의무를 부담하는 경우에 발생하는 채권적 청구권으로 그 이행과정에 신뢰관계가 따르므로, 소유권이전등기청구권을 매수인으로부터 양도받은 양수인은 매도인이 그 양도에 대하여 동의하지 않고 있다면 매도인에 대하여 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없고, 따라서 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가

제한되고 그 양도에 채무자의 승낙이나 동의를 요한다고 할 것이므로 통상의 채권양도와 달리 양도인의 채무자에 대한 통지만으로는 채무자에 대한 대항력이 생기지 않으며 반드시 채무자의 동의나 승낙을 받아야 대항력이 생긴다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다51216 판결 등 참조).

2) 판단

가) 갑 제27, 28호증, 을 제4, 5, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래의 사실이 인정된다.

(1) L은 평택시 R 일대 약 368필지에서 AE지구 아파트개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 진행한 회사로, 이 사건 사업의 일환으로 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그런데 L은 이 사건 사업을 위한 대출채무를 변제하지 못하고 이 사건 사업을 진행하지 못하게 되자, 2011. 2. 16. S와 ‘이 사건 각 부동산을 포함하여 L이 이 사건 사업을 추진하기 위하여 매매계약을 체결한 토지들에 대한 소유권이전등기청구권, 그 해제에 따른 원상회복청구권에 관하여 양도담보를 설정하고, 대출계약상의 기한이익 상실사유가 발생하는 경우 S가 L의 사업권, 영업권 등을 포함한 시행권을 S 또는 그가 지정하는 제3자에게 이전하며, 위 양도담보권을 실행한다.’는 내용의 시행권이전 및 양도담보 설정계약을 체결하였다.

(2) L은 2017. 6. 28.경 이 사건 사업과 관련한 모든 인·허가권리를 포기하고, L이 이 사건 사업부지 매입을 위해 체결한 매매계약상의 매수인 지위와 권리를 피고 F가 대신 행사하거나 소유권이전등기청구권에 관한 권리의무를 피고 F가 승계하는 데에 동의한다는 내용의 확인서를 작성하였다.

(3) L은 2018. 8. 22. 원고들에게 내용증명우편으로 이 사건 소유권이전등기청구권이 피고 F에 양도되었으므로 피고 F에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 것을 통지하여 그 무렵 송달되었다.

(4) 또한, S는 2018. 12. 11. 원고들에게 내용증명우편으로 ‘L이 시행권이전 및 양도담보 설정계약에 따라 이 사건 소유권이전등기청구권을 S에 담보목적으로 양도하였다. 이후 S가 위 양도담보권을 실행하여 사업시행자를 피고 F로 변경하였으므로 원고들은 피고 F에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기를 마쳐달라.’고 통지하여 그 무렵 송달되었다.

나) 위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 매도인인 M 또는 그를 승계한 원고들이 이 사건 소유권이전등기청구권 양도에 대하여 동의 또는 승낙하였다고 보기는 어렵다. 따라서 피고 F는 원고들에게 이 사건 소유권이전등기청구권을 양수받았음을 이유로 대항하지 못한다.

다) 피고들의 주장에 관한 판단

(1) 피고들은, 이 사건 매매계약 제4조 제2항은 M이 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 전전양도되는 경우를 예상하여 그에 대한 승낙을 할 이익을 미리 포기한 것으로 볼 수 있으므로 M이나 그를 승계한 원고들의 승낙이 없다고 하더라도 위 소유권이전등기청구권의 양도를 원고들에게 대항할 수 있다고 주장한다.

이 사건 매매계약서 제4조 제2항에서 ‘소유권 이전 시 매도인은 매수인이 지정하는 자가 있을 시 지정하는 자에게 소유권이전을 하여야 하며, 이때 이익을 제기하지 않는다.’라고 정하고 있는 사실, 이 사건 매매계약 제14조(특약사항) 제1항에서 ‘본 계약은 매수자가 주택사업을 하고자 계약을 추진하는 것으로 매수자는 계약과 동시에 본 사업의 사업시행에 대한 모든 권한을 갖는다.’, 제2항에서 ‘매도인은 매수인이 본 사업부지의 개발을 도시개발법에 의한 개발사업방식으로 진행하고자 할 때 원활한 진행을 위하여 필요서류를 적극 지원하여야 한다.’고 정하고 있는 사실은 인정된다.

그러나 위 인정사실만으로는 M이 이 사건 매매계약 당시 L의 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도에 관하여 사전에 포괄적으로 동의하였거나 승낙한 것으로 인정하기에는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(2) 피고들은, 피고 F 명의로 이 사건 소유권이전등기가 이루어진 이상 당사자 사이에 적법한 원인행위가 성립되었거나 실체관계에 부합하여 이를 무효라고 볼 수 없다고 주장한다.

하지만 앞서 본 바와 같이 피고 F가 L로부터 이 사건 소유권이전등기청구권을 양수받은 것을 원고들에게 대항할 수 없는 이상 이 사건 소유권이전등기는 실체법상 원인 없이 이루어진 등기라고 봄이 타당하다.

또한 원고들이 L로부터 이 사건 매매계약의 잔금을 지급받지 못하였고 대금완불 전에 소유권이전등기를 하기로 하는 특약도 없는 점(대법원 1994. 6. 28. 선고 93다55777 판결 등 참조), 피고 F가 L에 대하여 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있지 않아

L을 거쳐 다시 피고 F로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기가 경료된다고 단정하기 어려운 점 등을 고려하면, 이 사건 소유권이전등기가 실체관계에 부합하는 등기라고 보기도 어렵다. 피고들의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

라) 피고 F가 관련 판결에 대한 승계집행문을 부여받아 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 것은 무효이다. 이 사건 소유권이전등기청구권 양도에 관하여 매도인인 M이나 그를 승계한 원고들의 동의나 승낙이 없어 이 사건 소유권이전등기가 무효라는 원고들의 주장을 받아들여 원고들의 청구를 인용하는 이상 원고들의 나머지 주장에 대하여는 더 나아가 판단하지 않는다.

나. 소결론

1) 피고 F는 별지 목록 제7 내지 10, 12항 기재 각 부동산의 공동소유자인 원고들에게 위 각 부동산에 관하여 수원지방법원 평택지원 2020. 3. 17. 접수 제12378호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 별지 목록 제1 내지 6, 11항 기재 각 부동산의 공동소유자인 원고들에게, 피고 F는 별지 목록 제1 내지 5, 11항 기재 각 부동산에 대한 각 1/4 지분에 관하여, 피고 G은 별지 목록 제6항 기재 부동산에 대한 각 1/4 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이 법원에서의 소송수계와 청구취지 변경에 따라 제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 김태호, 판사 장지용, 판사 이봉락

별지