

수원지방법원 평택지원 2021. 12. 9 선고 2020가합10888 판결 [소유권이전등기 말소 등 청구의
소]

재판경과

수원고등법원 2023. 1. 19 선고 2022나10954 판결

수원지방법원 평택지원 2021. 12. 9 선고 2020가합10888 판결

전문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 원 담당변호사 최현오

법무법인 허브 담당변호사 강유진

피고 1. F 주식회사

2. G

3. H

4. I

5. J

6. K

피고들 소송대리인 변호사 노환준, 송명호

법무법인 엘케이비엔파트너스

담당변호사 김관구, 임효진

변론 종결 2021. 10. 14.

판결 선고 2021. 12. 9.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 F 주식회사(이하 '피고 F'라 한다)는 원고들에게 별지 목록 순번 7, 8, 9, 10, 12 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2020. 3. 17. 접수 제12378호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 원고들에게, 피고 F는 별지 목록 순번 2, 4 기재 각 부동산에 대한 각 5분의 1 지분에 관하여, 피고 G은 별지 목록 순번 6 기재 부동산에 대한 각 5분의 1 지분에 관하여, 피고 H는 별지 목록 순번 1 기재 부동산에 대한 각 5분의 1 지분에 관하여, 피고 I은 별지 목록 순번 3 기재 부동산에 대한 각 5분의 1 지분에 관하여, 피고 J은 별지 목록 순번 5 기재 부동산에 대한 각 5분의 1 지분에 관하여, 피고 K는 별지 목록 순번 11 기재 부동산에 대한 각 5분의 1 지분에 관하여, 각 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. L 주식회사(이하 'L'이라 한다)는 2005. 1. 18. M로부터 별지 목록 순번 1 내지 5 기재 부동산을 248,950,000원(계약금 24,895,000원, 중도금·잔금 224,055,000원), 6 내지 12 기재 부동산을 2,822,729,000원(계약금 282,272,900원, 중도금·잔금 2,540,456,100원)에 각 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 하고, 별지 목록 순번 1 내지 12 기재 각 부동산을 '이 사건 각 부동산'이라 한다).

나. L은 M에게, 2005. 1. 18. 계약금 합계 307,167,900원, 2005. 11. 30. 중도금 100,000,000원을 각 지급하고, 이후 M이 나머지 매매대금의 수령을 거절하자 2005. 9. 21. 수원지방법원 평택지원 2006년 금제1913호로 M을 피공탁자로 하여 중도금 800,000,000원을 변제공탁하였다.

다. L은 M을 상대로 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하라는 소를 제기하였고, 2009. 4. 24. 'M은 L로부터 1,864,511,100원을 지급받음과 동시에 L에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 판결이 선고되었으며(수원지방법원 평택지원 2008가합1813호), M이 위 판결에 불복하여 항소, 상고하였으나 모두 기각되어 2010. 2. 11. 위 판결이 그대로 확정되었다(서울고등법원 2009나42743호, 대법원 2009다99136호. 이하 '관련 판결'이라 한다).

라. M은 2017. 5. 26. 사망하였고, 원고들은 2017. 11. 7. 이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 5. 26. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 원고들이 각 1/5 지분을 공유하는 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고 F는 2019. 4. 16. 원고들을 피공탁자로 하여 이 사건 매매계약상의 잔금 1,864,511,100원을 공탁한 다음 2020. 3. 17. 관련 판결에 대한 승계집행문을 부여받아 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

바. 피고 F는 N에게 2020. 5. 18. 별지 목록 순번 2 기재 부동산에 관하여, 피고 G에게 2020. 5. 11. 별지 목록 순번 6 기재 부동산에 관하여, 피고 H에게 2020. 5. 21. 별지 목록 순번 1 기재 부동산에 관하여, 피고 I에게 2020. 5. 21. 별지 목록 순번 3 기재 부동산에 관하여, O에게 2020. 5. 20. 별지 목록 순번 4 기재 부동산에 관하여, 피고 J에게 2020. 5. 20. 별지 목록 순번 5 기재 부동산에 관하여,

피고 K에게 2020. 5. 20. 별지 목록 순번 11 기재 부동산에 관하여, 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

사. N, O는 2020. 12. 30. 피고 F에게 별지 목록 순번 2, 4 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 을 제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

1) 피고 F는 2017. 6. 28. L로부터 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권(이하 '이 사건 소유권이전등기청구권'이라 한다)을 양수하였다고 주장하면서 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는데, 당시 L의 이사 또는 대표이사의 지위에 있었던 P, Q를 이사로 선임한 2017. 5. 30.자 임시주주총회 및 2017. 6. 13.자 임시주주총회는 부존재하여 효력이 없으므로, 대표권 없는 P, Q가 L을 대표하여 한 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도는 효력이 없다.

2) L은 평택시 R 일원의 도시개발사업을 추진하는 회사로서 위 도시개발사업 외에 다른 사업을 영위하지 않고 있는바, 이 사건 소유권이전등기청구권은 영업의 기초가 되는 재산이고 그 양도는 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도에 해당한다. 따라서 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도하기 위하여서는 주주총회의 특별결의를 거쳐야 하나 L은 이를 거치지 않았다. 그러므로 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도는 효력이 없다.

3) 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도가 적법하게 이루어졌다고 하더라도 이 사건 소유권이전등기는 중간생략등기에 관한 합의 없이 마쳐진 것으로 무효이다.

4) 설령 S 주식회사(이하 'S'라 한다)가 L로부터 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도담보로 제공받은 다음 양도담보권을 실행하여 이 사건 소유권이전등기청구권을 피고 F에게 양도하였다고 하더라도 정산절차를 거치지 않았으므로 이 사건 소유권이전등기는 무효이다.

5) 이 사건 소유권이전등기가 원인무효이므로, 이 사건 소유권이전등기에 기하여 피고들 앞으로 마쳐진 별지 목록 순번 1 내지 6, 11 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기 또한 무효이다. 또한

피고 G, H, I, J, K 앞으로 마쳐진 각 소유권이전등기는 명의신탁약정에 의하여 마쳐진 것으로 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항, 제2항에 의하여 무효이다.

6) 따라서 원고들에게, 피고 F는 별지 목록 순번 7, 8, 9, 10, 12 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2020. 3. 17. 접수 제12378호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고들은 진정명의회복을 원인으로 이 사건 청구취지 기재와 같은 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

- 1) 원고들과 피고 F는 확정된 관련 판결의 기판력이 미치는 민사소송법 제218조 제1항의 변론종결 후의 승계인이므로, 원고들의 이 사건 청구는 기판력에 반하여 허용될 수 없다.
- 2) L은 2016. 9. 20.경 S의 실질적인 대표자인 T에게 평택시 R 일원의 평택 U지구 주택건설사업과 관련된 일체의 지위를 S에게 양도한다는 내용의 확약서를 작성하였고, 위 확약서를 통하여 S와 사이에 부제소특약을 하였는바, 원고들의 이 사건 청구는 위 부제소특약에도 반한다.
- 3) S가 2011. 2. 16. L로부터 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도담보로 제공받은 다음 그 양도담보권을 실행하여 피고 F가 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도받았고, 이후 피고 F가 이 사건 매매계약상의 잔금을 공탁한 다음 관련 판결에 대한 승계집행문을 부여받아 이 사건 소유권이전등기를 마쳤는바, P 또는 Q가 2017. 6. 28.경 L의 적법한 대표권자였는지 여부 및 당시 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도를 위한 주주총회 특별결의가 있었는지 여부는 이 사건 소유권이전등기의 효력과 무관하다.
- 4) 당사자 사이에 적법한 원인행위가 성립되어 일단 중간생략등기가 이루어진 이상 중간생략등기에 관한 합의가 없었다는 이유만으로는 중간생략등기가 무효라고 할 수 없는바, S가 L로부터 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도담보로 제공받은 다음 이를 실행하여 피고 F가 이 사건 소유권이전등기청구권을 양수한 이상 이 사건 소유권이전등기는 당사자 사이에 적법한 원인행위가 성립되어 마쳐진 것이라고 할 것이므로, 설령 그 중간생략등기에 관한 합의가 없었다고 하더라도 무효라고 할 수 없다.
- 5) 양도담보권의 실행에 있어 S와 L 사이의 정산절차가 진행되지 않았다고 하더라도 이 사건

소유권이전등기의 효력에는 아무런 영향이 없다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

가. 기판력 저촉 주장에 관한 판단

1) 확정판결은 변론종결한 뒤의 승계인(변론 없이 한 판결의 경우에는 판결을 선고한 뒤의 승계인)에 대하여도 그 효력이 미친다(민사소송법 제218조 제1항).

2) 그러나 집행권원상의 의사표시를 하여야 하는 채무가 반대급부의 이행 등 조건이 붙은 경우에는 채권자가 그 조건 등의 성취를 증명하여 재판장의 명령에 의하여 집행문을 받아야만 의사표시 의제의 효과가 발생한다. 따라서 반대급부의 이행 등 조건이 성취되지 않았는데도 등기신청의 의사표시를 명하는 판결 등의 집행권원에 집행문이 잘못 부여된 경우에는 그 집행문부여는 무효라 할 것이나, 이러한 집행문부여로써 강제집행이 종료되고 더 이상의 집행 문제는 남지 않는다는 점을 고려하면 집행문부여에 대한 이의신청이나 집행문부여에 대한 이의의 소를 제기할 이익이 없으므로, 채무자로서는 집행문부여에 의하여 의제되는 등기신청에 관한 의사표시가 무효라는 것을 주장하거나 그에 기초하여 이루어진 등기의 말소 또는 회복을 구하는 소를 제기하여야 하는바(대법원 2012. 3. 15. 선고 2011다73021 판결), 원고들의 주장은 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도가 효력이 없어 승계집행문의 부여가 무효라는 취지인데, 앞서 본 바와 같이 피고 F가 관련 판결에 승계집행문을 부여받아 이 사건 소유권이전등기를 마쳐 집행이 종료되었으므로, 위 법리에 비추어 이 사건 청구가 기판력에 반한다고 볼 수 없다.

3) 이에 대하여 피고들은, 위 대법원 판결은 '반대급부의 이행 등 조건이 성취되지 않았는데도 집행문이 잘못 부여된 사건'에 한정적으로 적용된다고 주장하나, 민사집행법 제45조, 제30조 및 제31조에서 판결을 집행하는 데에 조건이 붙어 있어 그 조건이 성취되었음을 채권자가 증명하여 집행문을 부여받은 경우나 채권자의 승계인이 승계를 증명하여 승계집행문을 부여받은 경우 채무자가 집행문부여에 관하여 증명된 사실에 의한 판결의 집행력을 다투거나, 인정된 승계에 의한 판결의 집행력을 다투는 때에 모두 집행문부여에 대한 이의의 소를 제기하도록 규정하고 있는바, 승계가 이루어지지 않았음에도 승계집행문이 부여되어 소유권이전등기가 마쳐진 경우에는 위 법리와 같이 집행문부여에 의하여 의제되는 등기신청에 관한 의사표시가 무효라는 것을 주장하거나 그에

기초하여 이루어진 등기의 말소를 구하여야 할 것이므로, 이에 반하는 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

나. 부제소특약 주장에 관한 판단

을 제21호증의 기재에 의하면, L이 T 앞으로 '2006. 11. 2.자 업무약정서 및 2010. 6. 29.자 업무약정 및 대출약정 변경약정서에 의한 평택 U지구 주택건설사업의 시행자인 당사는 위 소재지에서 진행중인 위 사업의 사업시행자 명의를 T 또는 T이 지정하는 자에게 양도하고 향후 본 건과 관련하여 귀하에 대하여 모든 권리 주장 및 기타 민원 등 일체 이의를 제기하지 않을 것을 확인합니다.'라는 내용의 확약서를 작성하여 준 사실이 인정되나, 위 작성명의인이 L이고 확약 당사자 또한 T이어서 원고들에게 그 효력이 미친다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고들의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

다. 소결론

피고들의 본안전 항변은 모두 이유 없다.

4. 원고들의 주장에 관한 판단

가. L의 대표권 없는 이사들에 의한 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도가 무효라는 주장에 관한 판단

1) 살피건대, 앞서 본 증거, 을 제1 내지 3, 9, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 주식회사 V(이하 'V은행'이라 한다)은 2006. 11. 2. L과 사이에 L이 평택시 R 외 368필지를 도시개발법에 따른 도시개발구역으로 지정받아 수행하게 될 도시개발사업 및 위 도시개발구역 내에 공동주택 및 부대복리시설을 신축하여 이를 분양하는 사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)에 필요한 자금 1,050억 원을 대출하는 계약을 체결하였고, 주식회사 W(이하 'W'이라 한다)은 2007 12. 11. L과 사이에 이 사건 개발사업에 필요한 자금 1,050억 원을 대출하는 계약을 체결하였다(이하 위 각 대출계약을 '이 사건 각 대출계약'이라 한다). 이 사건 각 대출계약 제31조에서는 '차주 또는 대출연대보증인이 금융계약 및 후순위대출약정에 따라 지급하여야 할 금액(대출원리금, 각종 수수료, 비용 및 후순위대출약정에 따라 대출하여야 할 대출금을 포함한다)을 해당 지급일 정오까지 지급하지

못한 때', '차주 또는 차주의 주주가 이 사건 각 대출계약상의 의무(제30조를 포함한다)를 위반한 때' 등을 기한의 이익 상실 사유로 정하고 있고, 제30조 제1항은 차주의 준수사항으로 '차주가 주식회사의 외부감사에 관한 법률 상의 외부감사의 대상이 되는 경우에는, 차주는 법령과 기업회계기준에 따라 진실한 회계장부(재무제표 포함)를 작성하고 관리하여야 하며, 결산재무제표에 관하여 감사인으로부터 적정의견을 받아야 한다.'라고 정하고 있다.

② V은행과 W은 2006. 11. 3. 및 2007. 12. 11. 이 사건 각 대출계약상의 채권자 지위를 S에 양도하였다.

③ L의 주주였던 X, Y, Z, AA, AB는 2007. 12. 11. 이 사건 각 대출계약상의 채무를 담보하기 위하여 S와 사이에 그들이 보유한 L의 주식을 S에 담보로 제공하는 근질권설정계약을 체결하였다(이하 '이 사건 근질권설정계약'이라 한다).

④ L이 이 사건 개발사업을 진행하지 못하고 이 사건 각 대출계약상의 대출채무를 변제하지 못하게 되자, S는 2011. 2. 16. L과 사이에 '이 사건 각 부동산을 포함하여 L이 이 사건 개발사업을 추진하기 위하여 매매계약을 체결한 토지들에 대한 소유권이전등기청구권, 그 해제에 따른 원상회복청구권에 관하여 양도담보를 설정하고, 이 사건 각 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(이하 '이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약'이라 한다). 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

대주 겸 양도담보권자: S

차주 겸 양도담보권설정자: L

제1조(정의)

"담보물"이라 함은 담보권설정자가 보유하는 원상회복청구권 및 소유권이전등기청구권을 말한다.

"본건 토지매매계약"이라 함은 별첨 1에 기재된 본건 사업부지에 대하여 담보권설정자가 본건 사업부지의 소유자들과 체결한 각 토지매매계약을 말한다.

"소유권이전등기청구권"이라 함은 본건 토지매매계약에 따라 담보권설정자가 본건 사업부지의 각

매도인에 대하여 보유하는 소유권이전등기청구권을 말한다.

제2조(시행권의 이전)

차주는 기존 대출약정서 상 기한의 이익 상실사유가 발생할 경우에는 본건 사업의 시행권(사업권, 영업권, 각종 인허가권을 포함하며, 이에 한정하지 아니한다. 이하 본항에서 같다)을 대주 또는 대주가 지정하는 제3자에게 이전하여야 한다. 대주는 이러한 내용의 사업시행권 이전통지를 차주에게 할 수 있으며, 차주는 대주로부터 본항에 따른 사업시행권의 이전통지를 수령하는 경우 이에 필요한 모든 절차의 진행에 최대한 협조하고 시행권 이전절차가 사업시행권 이전통지를 수령한 후 1개월 이내에 종료되도록 하여야 한다. 시행권 이전을 위한 별도의 약정은 체결하지 아니하며, 본항에 따른 대주의 시행사들에 대한 사업시행권 이전통지가 발송된 날 본건 사업시행권 이전의 효력이 발생하는 것으로 본다. 시행사들은 위와 같은 내용이 포함된 별첨2와 실질적으로 그 내용이 동일한 사업시행자 지위 등 포기각서 및 사업시행자 지위 양수도 확인각서를 본 계약 체결일까지 대주에게 제출하여야 한다.

제3조(양도담보권의 설정)

담보권설정자는 아래 기재의 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 담보권설정자가 보유하는 담보물을 담보권자에게 양도한다.

가. 담보한도: 본 계약 체결일 당시 담보권설정자가 기존 대출약정상 대주에게 부담하는 대출원리금의 130%

나. 피담보채무의 범위: 기존 대출약정서에 따라 담보권설정자가 차주로서 기존 대출약정서와 관련하여 담보권자에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 일체의 채무

제4조(대항요건) 1) ② 담보권설정자는 이 계약 체결일로부터 5영업일 이내에

소유권이전등기청구권에 대한 양도담보권의 설정사실 및 본건 토지매매계약상의 소유권자를 담보권자로 지정한다는 내용을 확정일자를 받은 별첨4 기재 통지서에 의하여 본건 토지매매계약의 각 매도인에게 통지하여야 한다.

제6조(양도담보권의 행사)

① 기존 대출약정서에서 정한 기한의 이익 상실사유가 발생한 이후 담보권자는 피담보채권의 만족을 위하여 자신이 적절하다고 판단하는 시기에 적절한 방법으로 담보물과 관련하여 지급되는 모든 금원

및 이익의 수령, 담보권의 실행 및 담보물의 처분 등 담보물의 양수인으로서 관련 법령상 인정되는 일체의 권리 및 권한을 행사할 수 있으며 담보권설정자는 담보권자가 그 권리 및 권한을 효율적으로 행사할 수 있도록 필요한 모든 협력을 하여야 한다. 담보권자가 본항에 따라 행사할 수 있는 권리 및 권한은 다음의 사항을 포함하되, 이에 한정되지 아니한다.

나. 담보권자가 합리적이라고 판단하는 조건에 따라 담보물을 담보권자 또는 제3자에게 양도하거나 기타 처분할 수 있는 권리. 이 경우 담보권자 또는 제3자는 담보권설정자가 담보물에 대하여 가지는 일체의 권리 또는 주장이 배제된 완전한 권리를 취득한다.

별첨1 본건 사업부지 목록: 이 사건 각 부동산이 포함되어 있다.

별첨2 사업시행자 지위 등 포기각서

이 사건 개발사업의 시행사인 당사는 위 사업에 대한 사업시행자, 사업부지 및 건축물 소유권자(유치권 포함), 건축주, 분양권자로서의 지위 등 본건 사업과 관련된 일체의 지위(이하 총칭하여 "사업시행자 지위 등"이라 함)에 대한 포기각서를 본건 업무약정서 상의 대주인 귀사에게 제출하오며, 귀사 또는 귀사가 지정하는 자에게 사업시행자 지위 등을 양도함을 확인하고, 귀사가 사업시행자 지위 등의 양수도에 필요한 모든 법률상 및 사실상의 조치(사업시행자 명의변경 신청 등)를 취하는데 동의하며 현재 확정할 수 없는 서류내용은 귀사에서 적절하다고 생각하는 내용을 임의로 보충, 기입하여 행사하고 본인의 명의를 행사할 수 있는 권한 및 이 각서의 백지를 보충할 권한이 있음을 확인함), 향후 본건 관련하여 귀사에 대하여 민·형사상의 모든 권리 주장 및 기타 민원 등 일체의 이익을 제기하지 않을 것을 각서합니다.

별첨 4 통지서

2. 당사는 S에 대하여 본건 사업자금의 조달을 목적으로 자금을 차입하는 내용의 대출계약에 따른 대출채무를 부담하고 있고, 이러한 대출원리금 채무를 담보하기 위하여 당사가 귀하와 체결한 부동산에 대한 토지매매계약에 따라 당사가 귀하에 대하여 보유하는 본건 토지에 대한 소유권이전등기청구권을 S에게 담보목적으로 양도하였습니다.

3. 아울러 본건 토지매매계약 제4조 제2항에 의하면 귀하는 당사가 지정하는 자가 있을 경우 그자에게 본건 토지의 소유권을 이전하여야 하며, 이에 대하여 귀하는 어떠한 이의도 제기할 수

없습니다. 이에 당사는 본 통지서를 통하여 대출계약상 당사에 대한 채권자인 S를 본건 토지의 소유권자로 지정하는 바이니, 본건 토지매매계약에 따른 토지매매대금을 모두 지급받을 경우 본건 토지에 대한 소유권이전등기를 S 명의로 이전하여 주시기 바랍니다.

⑤ L의 외부감사인 AC회계법인은 2012. 3. 30. L이 2011. 12. 31. 기준 재무상태표와 같은 날짜로 종료되는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표와 이와 관련된 증빙을 제시하지 않았다는 이유로 위 재무제표에 대한 의견을 거절하였다.

⑥ 법무법인(유한) AD은 2016. 11. 22. S를 대리하여 L에게 이 사건 각 대출계약에 따른 원리금채무를 변제하라는 내용의 청구서를 보냈고, L이 위 대출금채무를 변제하지 못하자 2017. 1. 25. 무렵 이 사건 근질권설정계약에 따른 질권을 실행하였으며, 2017. 1. 25.자 L 채무현황(을 제9호증의 3, 이하 '이 사건 채무현황'이라 한다)에는 L이 2011년경 이후 이자를 지급하지 못하고 있어 이에 따른 2017. 1. 25. 기준 이 사건 각 대출계약상의 원리금채무액이 419,921,060,269원이라고 기재되어 있다.

⑦ L은 2018. 8. 22. 원고들에게 내용증명우편으로 이 사건 소유권이전등기청구권이 피고 F에게 양도되었으므로, 피고 F에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 것을 통지하여 그 무렵 위 각 내용증명우편이 원고들에게 송달되었다. S는 2018. 12. 11. 원고들에게 내용증명우편으로 'L이 이 사건 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.'라고 통지하여 그 무렵 위 각 내용증명우편이 원고들에게 송달되었다.

2) 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합하면, 이 사건 소유권이전등기청구권은 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약을 통하여 S에 양도담보로 이전되었다가 늦어도 2018. 8. 22. 내지 2018. 12. 11.경 그 양도담보권의 실행으로 피고 F에게 유효하게 이전되었다고 봄이 타당하다. 결국 L이 2017. 6. 28. 피고 F에게 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도하였고 당시 L의 대표이사 등의 대표권이 없었음을 전제로 하는 원고들의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

- ① 위 인정사실에 의하면, L이 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약을 통하여 이 사건 소유권이전등기청구권을 S에 양도담보로 제공하였다고 할 것이다.
- ② 채권양도의 경우 그 권리이전의 효과는 원칙적으로 당사자 사이의 양도계약의 체결과 동시에 발생하며 채무자에 대한 통지 등은 채무자를 보호하기 위한 대항요건일 뿐이다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2011다32785, 32792 판결 등 참조).
- ③ 한편 L은 원고들에게 2018. 8. 22.자 내용증명우편으로 이 사건 소유권이전등기청구권을 피고 F에 양도하였다고 통지하였다.
- ④ 설령 위 2018. 8. 22.자 양도 통지가 대표권 없는 자에 의하여 이루어져 무효라고 하더라도, 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약 제2조 및 별첨2 사업시행자 지위 등 포기각서가 '이 사건 각 대출계약의 기한의 이익 상실 사유 발생 시 L이 S 또는 S가 지정하는 자에게 "사업시행자 지위 등"을 양도하고 S가 위 양도를 위하여 필요한 모든 법률상 및 사실상의 조치를 취하는데 동의하며 S가 위 양도를 위하여 적절하다고 생각하는 내용을 임의로 보충, 기입하여 행사할 수 있다.'라고 규정하고 있는 점, 위 "사업시행자 지위 등"은 '사업시행자, 사업부지 및 건축물 소유권자(유치권 포함), 건축주, 분양권자로서의 지위 등 본건 사업과 관련된 일체의 지위'로서 여기에 이 사건 개발사업의 부지에 관한 소유권이전등기청구권이 열거되어 있지는 아니하나, 이 사건 개발사업의 진행을 위하여 그 사업부지에 대한 소유권이전등기청구권은 핵심적인 권리라고 할 것이므로 이 사건 소유권이전등기청구권자로서의 지위 또한 위 "사업시행자 지위 등"에 포함된다고 할 것인 점, L은 위 사업시행자 지위 등 포기각서를 통하여 S로 하여금 이 사건 각 대출계약상 기한의 이익 상실 사유가 발생하는 경우 위 사업시행자 지위 등의 양수도에 필요한 모든 법률상 및 사실상의 조치를 취하는데 동의하며 현재 확정할 수 없는 서류내용은 S가 적절하다고 생각하는 내용을 임의로 보충, 기입하여 행사하고 본인의 명의를 행사할 수 있는 권한까지 부여하였는데, 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도는 이 사건 개발사업의 사업시행자 지위 등의 양수도를 위하여 필요한 조치라고 할 것인 점, 피고들은 L이 2011. 6. 29. 및 같은 해 12. 29.경 이 사건 각 대출계약상 기한의 이익을 상실하였다고 주장하고 있고, S가 2017. 1. 25. 이 사건 근질권설정계약에 따른 질권을 실행하였으며, 이 사건 채무현황에 L이 2011년경 이후 이자를 지급하지 못하고 있다는 취지로

기재되어 있고, AC회계법인이 2011. 12. 31.자 L의 재무상태표에 대하여 의견 표명을 거절한 점 등에 비추어 보면, 늦어도 2011. 12. 29.경에는 이 사건 각 대출계약상 기한의 이익 상실 사유가 발생하였다고 할 것인 점 등에 비추어 보면, L은 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약을 통하여 이 사건 각 대출계약상 기한의 이익 상실 사유가 발생하는 것을 조건으로 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도 통지권을 S에 부여하였다고 할 것이고, 이 사건 각 대출계약상 기한의 이익 상실사유 발생 이후 S가 2018. 12. 11.자 내용증명우편으로 원고들에게 'L이 이 사건 소유권이전등기청구권을 S에게 담보목적으로 양도하였고, S가 이를 실행하여 이 사건 개발사업의 사업시행자를 피고 F로 변경하였으므로 피고 F 앞으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐달라.'고 통지한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, S의 2018. 12. 11.자 내용증명우편에 따라 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도통지가 적법하게 이루어졌다고 봄이 타당하다.

[원고들은, 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약 제2조에 따라 S가 사업시행자인 L에게 사업시행권 이전 통지를 하여야만 사업시행권 이전의 효력이 발생하는데, S가 L에게 사업시행권 이전 통지를 한 사실이 없으므로 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도는 효력이 없다고 주장하나, L이 2018. 8. 22. 원고들에게 이 사건 소유권이전등기청구권이 피고 F에게 양도되었음을 통지하였음은 앞서 본 바와 같은바 2018. 8. 22. 이전에 L에게 사업시행권이 피고 F에 이전된 사실이 통지되었음이 인정되므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다]

나. 이 사건 소유권이전등기청구권의 양도에 주주총회의 특별결의가 없어 무효라는 주장에 관한 판단

이 사건 소유권이전등기청구권이 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약과 그 양도담보권의 실행으로 피고 F에 이전되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 달리 L이 2017. 6. 28. 피고 F에 이 사건 소유권이전등기청구권을 양도하였고 당시 주주총회 특별결의가 없었으므로 무효라는 원고들의 이 부분 주장 또한 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 이 사건 소유권이전등기가 중간생략등기로서 무효라는 주장에 관한 판단

1) 최종 양수인이 중간생략등기의 합의를 이유로 최초 양도인에게 직접 중간생략등기를 청구하기 위하여는 관계 당사자 전원의 의사합치가 필요하지만, 당사자 사이에 적법한 원인행위가 성립되어 일단 중간생략등기가 이루어진 이상 중간생략등기에 관한 합의가 없었다는 이유만으로는

중간생략등기가 무효라고 할 수는 없다(대법원 2005. 9. 29. 선고 2003다40651 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, L과 M 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실, 이후 M이 사망하여 원고들이 이 사건 매매계약상 매도인 지위를 승계한 사실, 피고 F가 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약과 그 양도담보권의 실행으로 이 사건 소유권이전등기청구권을 S로부터 양도받은 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 소유권이전등기는 당사자 사이에 적법한 원인행위가 성립되어 피고 F 앞으로 마쳐졌다고 할 것이고 따라서 그 중간생략등기에 관한 합의가 없었다고 하더라도 무효라고 할 수 없으므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 담보권실행 정산절차가 이루어지지 않아 무효라는 주장에 관한 판단

1) 양도담보란 본래 당사자 일방이 담보목적으로 권리의 명의를 상대방에게 이전하고, 상대방이 그 권리명의를 보유함으로써 담보력을 유지하는 비전형 담보물권으로서, 담보설정자와 양도담보권자의 내부적인 관계에서는 담보설정자가 권리자로서 담보 목적물을 사용·수익하는 것이 가능하더라도, 대외적으로는 어디까지나 양도담보권자가 권리명의인으로서 권리를 행사하는 것인바, 양도담보권자가 제3자에게 담보목적물을 처분한 경우 제3자는 양도담보권자와 양도담보설정자 사이의 정산절차 종결 여부와 관계없이 양도담보 목적물의 소유권을 취득하고, 양도담보설정자는 양도담보권자와의 정산절차가 종결되지 않았다는 이유로 제3자에게 대항할 수 없다.

2) 또한 L과 S는 이 사건 시행권이전 및 양도담보 설정계약 제6조 제1항 나목에서 '담보권자가 합리적이라고 판단하는 조건에 따라 담보물을 담보권자 또는 제3자에게 양도하거나 기타 처분할 수 있는 권리를 보유하고, 이 경우 담보권자 또는 제3자는 담보권설정자가 담보물에 대하여 가지는 일체의 권리 또는 주장이 배제된 완전한 권리를 취득한다.'라고 약정하였는바, 원고들의 이 부분 주장은 위 약정에도 반한다.

3) 따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

마. 소결론

따라서 원고들의 피고 F에 대한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구 및 이에 기한 피고들에 대한 진정명의회복을 원인으로 한 이 사건 청구취지 기재와 같은 소유권이전등기청구는 모두 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사류연중

판사항경환

판사김수민

별지

1) 을 제3호증의 7에 제3조로 기재되어 있으나 오기로 보인다.