

의정부지방법원 2024. 10. 17 선고 2023가합51465 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 온누리

담당변호사 이형용, 김용명, 류엄지

피고1. B

소송대리인 변호사 변종춘

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 태일 담당변호사 최덕순

4. E조합

5. 주식회사 F

소송대리인 법무법인 화현 담당변호사 배슬기

변론 종결2024. 6. 20.

판결 선고2024. 10. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여, ① 피고 D는 의정부지방법원 철원등기소 2014. 4. 11. 접수 제4358호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, ② 피고 C는 ㉠ 같은 등기소 2003. 1. 16. 접수 제718호로 마친 소유권이전등기청구권 보전가등기의, ㉡ 2002. 6. 7. 접수 제7013호로 마친 소유권이전등기의, ㉢ 2002. 5. 15. 접수 제6304호로 마친 소유권이전등기의, ㉣ 2002. 3. 19. 접수 제3856호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, ③ 피고 B는 ㉤ 같은 등기소 2001. 5. 7. 접수 제6061호로 마친 소유권이전등기의, ㉥ 위 부동산 중 9/10 지분에 관하여 같은 등기소 2000. 3. 8. 접수 제3209호로 마친 소유권보존등기의 각 말소등기절차를 이행하고, ④ 피고 E조합은 ㉦ 같은 등기소 2018. 4. 9. 접수 제3508호로 마친 근저당권설정등기의, ㉧ 같은 등기소 2020. 3. 5. 접수 제2048호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하고, ⑤ 피고 주식회사 F은 같은 등기소 2000. 12. 30. 접수 제18808호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1996.경 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 신축을 위한 건축허가를 받은 후 8층의 골조공사 정도만 완성된 상태에서 기존에 도급계약을 체결했던 시공사들의 부도로 공사가 중단되자, 공사재개를 위하여 1998. 9. 16.경 피고 B의 소개로 주식회사 G과 공사대금을 23억 원으로 하여 다시 도급계약을 체결하였고, 주식회사 G이 그 무렵부터 8층까지 벽면의 벽돌쌓기 공사, 전기 및 배관공사 등을 진행하였으나 부도로 인하여 다시 공사가 중단되었다.

나. 원고가 공사대금 마련을 위하여 주식회사 G과 도급계약을 체결할 무렵 피고 B로부터 1억 원을 차용하였고, 하도급업자 H에 대한 공사대금 지급담보를 위하여 H을 이 사건 건물의 공동 건축주로 등재하였으며 1998. 12. 2. 다시 피고 B로부터 투자금 명목으로 5억 원을 교부받기도 하였으나

자금부족으로 더 이상 이 사건 건물 공사를 진행할 여력이 없게 되었다.

다. 이에 원고와 피고 B, H은 1999. 11. 24. 아래와 같이 '원고가 건축주 명의를 포기하여 소유권보존등기를 피고 B, H 명의로 마치되, 장차 원고가 부담하게 될 공사대금이 정산되었을 때 원고에게 소유권을 환원하기로' 하는 내용의 양도담보 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 하였다.

금번 본인 등은 철원군 I 외 3필지에 신축중인 J빌딩(이 사건 건물)에 대한 건축주 명의를 원고, 피고 B, H 3자 명의로 등재되어 있던 것으로서, 금번에 원고를 포기함과 동시에 피고 B, H 두 사람으로 공동명의로 변경 승인함에 있어 위 물건을 원고에게 환원함과 동시에 소유권을 이전 명도하는데, 다음 조건을 이행하기로 상호 협약하면서 본 각서를 작성함.

다 음

1. 본 각서를 이행함에 전제로 건축명의자 피고 B, H은 원고 후견인 격인 K와 (1999. 10. 4. 자 위임된) 같이 본 건축물에 대한 준공 및 임대분양 업무 전반에 걸쳐 상의, 협의 수행함을 원칙으로 함.
2. 본 각서상 전 건축주인 원고는 1998. 9. 16. 자 J 빌딩 도급계약서에 명시된 건축공사비의 전액 정산되었을 때.
3. 위 신축건물에 따른 부대시설비, (주차타워 시공비 및 한국전력공사 납입금과 상수도시설공사 시공비, 설계사무소 설계·감리비, 소방감리비 포함)의 전액 정산되었을 때.
4. 위 건축공사 이전공사비 일부금 100,000,000원을 완제되었을 때.
5. 위 조항이 종결 완납되는 과정에서 이에 수반되는 각종 세금은 원고가 부담기로 함과 동시에 반면 본 건물이 준공되는 시점에서부터 원고에게 명도시까지 각종 공과잡비는 피고 B, H이 책임지고 정산한다.

라. 이후 피고 B, H은 1999. 11. 27.경 L 주식회사와 사이에 잔여공사대금을 19억 8,000만 원으로 하는 도급계약을 체결하여 공사가 진행된 결과 2000. 3. 4. 준공이 이루어졌고, 2000. 3. 8. 이 사건 건물에 관하여 피고 B, H을 공유자(피고 B 9/10 지분, H 1/10 지분)로 하는 소유권보존등기가 마쳐졌으며, 2001. 5. 7. H의 1/10 지분 전부가 피고 B에게 이전되었다.

마. 피고 B는 2000. 3. 25. 원고의 대리인인 K와 사이에 이 사건 합의에서 정산하기로 한 채권액을

계산하였는데, 그 내역은 건축비 23억 원, 차용금 1억 원, 부대비용(대지구입비, 설계비, 측량비, 급여, 세금 및 공과잡비, 취득세, 전기수도지입비, 전기소방감리비, 주차타워공사비, 7,8층 여관시공비, 전기안전감리비, 등기비용) 및 M에 대한 채무 3억 원을 더한 합계 3,428,995,600원이었다.

바. 피고 B는 2002. 2. 5. 피고 C와 사이에 이 사건 건물에 관하여 대금 28억 5,000만 원으로 하는 매매계약 체결한 후 2002. 3. 19.부터 2004. 3. 17.까지 세 차례에 걸쳐 피고 C에게 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이후 피고 C는 2014. 4. 11. 피고 D에게 이 사건 건물 중 46/100 지분에 관하여 2014. 4. 1. 자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

사. 원고는 2010년경 피고 B를 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(배임) 혐의로 고소하였고, 검사는 2010. 9. 30. 피고 B를 아래와 같은 내용의 공소사실로 기소하였으나 의정부지방법원은 2011. 5. 27. 피고 B에 대하여 무죄 판결을 선고하였고(의정부지방법원 2010고합298), 이에 대해 검사가 항소하였으나 서울고등법원은 2011. 8. 25. 항소기각 판결을 선고하여 그 무렵 확정되었다(서울고등법원 2011노1563).

피고 B는 1999. 11. 24. 강원 철원군 N 외 5필지에 있는 J빌딩(이 사건 건물) 건축공사 사무실에서 피해자 원고로부터 J빌딩의 공사대금채무 등의 담보로 J빌딩을 넘겨받아 피고 B 명의로 소유권보존등기를 경료하였다.

이로써 피고 B는 피해자가 변제기일까지 그 공사대금채무 등을 변제하면 피해자에게 그 소유명의를 환원하여 주기 위하여 그 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다.

그럼에도 피고 B는 위와 같은 임무에 위배하여 2002. 2. 5. 피고 C와 매매대금 28억 5,000만 원에 J빌딩 매매계약을 체결한 후 2002. 3. 19.부터 2004. 3. 17.까지 3회에 걸쳐 피고 C 명의로 소유권이전등기를 경료하여 동액 상당의 재산상 이익을 취득하고, 피해자에게 같은 액수에 해당하는 손해를 가하였다.

아. 한편, 피고 주식회사 F은 2000. 12. 8. 피고 B, H와 사이에 임대차계약을 체결하고, 2000. 12. 30. 이 사건 건물 9층 서쪽 66m² 근린생활시설에 관하여 전세금 4,400만 원으로 하는 전세권설정등기를 마쳤고(이후 주식회사 F은 2012. 10. 26. 피고 C와 사이에 동일한 내용으로

재계약을 체결하였다), 피고 E조합은 이 사건 건물에 관하여 2018. 4. 9. 채권최고액 20억 7,600만 원, 채무자 피고 C로 하는 근저당권설정등기를, 2020. 3. 5. 채권최고액 1억 2,000만 원, 채무자 피고 C로 하는 근저당권설정등기를 각 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8 내지 11호증, 을가 제1, 2호증, 을다 제1, 2호증, 을바 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

원고와 피고 B, H은 이 사건 건물의 임대 분양을 통하여 얻은 임차보증금 및 차임 상당액으로 원고의 피고 B, H에 대한 이 사건 약정에 따른 양도담보 피담보채무를 변제충당하기로 약정하였고, 그동안 피고 B, H이 지급받은 이 사건 건물에 관한 임차보증금 및 차임 상당액이 이미 이 사건 약정에 따른 피담보채무액을 초과하였는바, 원고의 피고 B, H에 대한 이 사건 약정에 따른 정산금채무는 모두 상환되었으므로 담보권의 부종성에 따라 피고 B, H의 양도담보권도 소멸하였다. 따라서 이 사건 건물의 소유권은 원고에게 회복되었고 피고 B는 이 사건 건물 중 9/10 지분에 관한 소유권보존등기를 말소할 의무가 있다.

그런데 피고 B는 원고에 대한 소유권회복을 회피하고자 H로부터 이 사건 건물 중 1/10 지분을 이전받은 후 피고 C에게 이 사건 건물의 소유권을 이전해 주었고, 피고 C는 피고 B의 위와 같은 배임행위에 적극 가담하여 자신 명의로 소유권이전등기 보전가등기 및 소유권이전등기를 마쳤는바, 위 소유권이전등기 보전가등기 및 소유권이전등기는 원인무효의 등기이고, 무권리자인 피고 C로부터 이 사건 건물 중 일부 지분이전등기를 마친 피고 D의 등기 역시 원인무효이다. 또한 무권리자인 피고 B와 전세권설정계약을 체결하고 마친 피고 주식회사 F 명의의 전세권설정등기는 원인무효의 등기이고, 이 사건 건물에 관한 근저당권설정등기 역시 원인무효의 소유권이전등기에 터 잡은 등기로서 원인무효의 등기이다.

따라서 원고에게, 피고들은 과거 내지 현재 이 사건 건물에 관하여 피고들 명의로 마친 각 소유권보존등기, 소유권이전등기 보전가등기, 소유권이전등기를 말소할 의무가 있고, 피고 주식회사 F은 이 사건 건물에 관하여 마친 전세권설정등기를 말소할 의무가 있으며, 피고 O조합은 이 사건

건물에 관하여 마친 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원고는 갑 제6호증(약정서 수정안)을 근거로 피고 B, H와 사이에 이 사건 건물의 임대분양을 통하여 얻은 임차보증금 및 차임 상당액으로 원고의 피고 B, H에 대한 이 사건 약정에 따른 양도담보 피담보채무를 변제충당하기로 약정하였다고 주장하나, 위 갑 제6호증은 당사자들의 날인이 되어 있지 않은 부동산자로 기재된 서류로서 그 내용을 그대로 믿기 어렵고, 이 사건 약정 사실만으로 위와 같은 변제충당 합의가 있었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려, 앞서 인정된 사실관계에 비추어 보면, 원고가 이 사건 약정에 따른 채무를 변제하지 않자 피고 B가 양도담보권 실행을 위한 적법한 처분으로 피고 C에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 보일 뿐이다. 따라서 피고 B 명의의 소유권보존등기와 피고 C 명의의 소유권이전등기 보전가등기 및 소유권이전등기가 원인무효임을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오원찬

판사김효정

판사김재윤

별지