

서울중앙지방법원 2021. 8. 18 선고 2020가합1399 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사1) 소송대리인 변호사 김제일

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. P

15. Q

16. 주식회사 R

17. S

18. T

19. U

20. V

21. W

22. X

23. Y 주식회사

24. Z

25. AA

26. AB

27. AC

28. AD

29. AE

30. AF

31. AG

32. AH

33. AI

34. AJ

35. AK

36. AL

37. AM

38. AN

39. AO

40. AP

41. AQ

42. AR

43. AS

44. AT

45. AU

46. AV

47. AW

48. AX

49. AY

50. 주식회사 AZ

피고 23을 제외한 나머지 피고들의 소송대리인 법무법인 신라,

담당변호사 권영규, 여인협, 오충현

피고 23을 제외한 나머지 피고들의 소송복대리인 법무법인 신우,

담당변호사 김수진

변론 종결 2021. 6. 23.

판결 선고 2021. 8. 18.

주 문

1. 이 사건 소 중 사해행위 취소 및 원상회복 청구 부분을 모두 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고 1 내지 49와 주식회사 BA 사이에 체결된 2020. 12. 30.자 매매계약 및 주식회사 BA과 BB 주식회사 사이에 체결된 2020. 12. 30.자 신탁계약을 각 취소한다.
2. 가. BB 주식회사는 2020. 12. 30.자 및 2020. 8. 20.자 각 신탁등기의 말소등기절차를 이행하고,

주식회사 BA은 2020. 12. 30.자 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고 1 내지 49는 원고로부터 3,656,140,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 피고 주식회사 AZ은 원고에게 3,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 대구 달서구 BC 일원에 주상복합아파트를 건축하기 위하여 2020. 초경 피고 주식회사 AZ(이하 '피고 AZ')과 사이에 위 사업지 일대 사유지(총 9,496.60m²) 매입과 관련한 부동산매입용역계약을 체결하였다(이하 '이 사건 용역계약'). 2) 이 사건 용역계약에서, 피고 AZ은 2020. 2. 28.까지 사유지 면적 95% 이상에 대한 토지매매계약을 체결하여야 하고, 만일 이를 이행하지 못할 경우 원고가 이 사건 용역계약을 해지 및 해제할 수 있으며, 피고 AZ은 기 지급받은 용역비를 7일 이내 반환하기로 정하였다(제3조 제2항, 제7조 제1항, 제3항).

나. 피고 AZ은 2019. 10.경부터 2020. 1.경까지 사이에 피고 AZ을 제외한 나머지 피고들(이하 '나머지 피고들')과 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산') 3) 에 관하여 각 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 각 매매계약'). 이 사건 각 매매계약서(서식 및 주요 내용이 같다)에는 매수인으로 '피고 AZ 외 1인'이 기재되어 있고, 피고 AZ이 '외 1인'으로의 매수인 명의변경을 요구할 경우 나머지 피고들은 이에 동의하기로 하였다.

다. 피고 AZ은 2020. 2. 25.경 '사업지 일대 사유지 부동산 매수를 위해 원고와 이 사건 용역계약을 체결한 사실이 있고, 이 사건 각 매매계약의 매수자로서의 권리·의무가 원고에게 있음을 확인한다'는 내용의 확인서를 작성하여 원고에게 교부하였다.

라. 그런데 피고 AZ은 2020. 2. 28.까지 사유지 면적 95% 이상에 대한 토지매매계약을 체결하지

못하였고(9496.60m² 중 6912.5m²에 대한 매매계약만을 체결하였는데, 약 72.79%의 비율이다), 이에 원고는 2020. 3. 23.경 피고 AZ에게 위와 같은 사유를 들어 '이 사건 용역계약을 해지하므로, 지급받은 용역비를 반환하라'는 내용의 해지통고를 하였다.

마. 피고 AZ은 나머지 피고들에게 매수인 명의변경을 요청하지 않은 채 2020. 4.경 나머지 피고들과 이 사건 각 매매계약을 해제하기로 합의하였고, 나머지 피고들은 BB 주식회사(이하 'BB')와 신탁계약을 체결하여 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 8. 28. 무렵 BB 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

바. 이후 나머지 피고들은 이 사건 각 부동산을 주식회사 BA(이하 'BA')에 매도하였고, 2020. 12. 30. 무렵 BA 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 그 무렵 BA과 BB 사이의 신탁계약을 원인으로 하는 BB 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

사. 한편, 원고는 나머지 피고들을 상대로 서울중앙지방법원 2020카합20677호로 부동산처분금지가처분 신청을 하여 2020. 4. 20. 이 사건 각 부동산에 관한 부동산처분금지가처분 결정을 받았으나, 나머지 피고들의 이의신청에 따라 2020. 7. 1. '원고가 이 사건 각 부동산에 관하여 매수인 지위에 있다고 볼 수 없다'는 등의 이유로 위 가처분 결정의 취소와 함께 가처분 신청이 기각되었다(서울중앙지방법원 2020카합136호). 이후 원고가 항고하였으나, 2020. 8. 7. 항고도 기각되었다(서울고등법원 2020라20742).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소 중 사해행위 취소 및 원상회복청구 부분(청구취지 1항 및 2의 가항)의 적법 여부

직권으로 이 사건 소 중 사해행위 취소 및 원상회복청구 부분의 적법 여부에 관하여 본다.

사해행위의 취소는 악의의 수익자나 전득자에 대하여서만 할 수 있고 채무자에 대하여서는 행사할 수 없으므로, 채무자를 상대로 한 취소청구는 부적법하다(대법원 1967. 12. 26. 선고 67다1839 판결 등 참조). 한편, 취소의 대상이 되는 사해행위는 채무자와 수익자 사이에 행하여진 법률행위에 국한되고, 수익자와 전득자 사이의 법률행위는 취소의 대상이 되지 않는다(대법원 2004. 8. 30. 선고 2004다21923 판결 참조).

이 사건에서 원고는 BA이나 BB를 피고로 삼지 아니한 채 나머지 피고들만을 상대로 사해행위의 취소를 구하고 있고, 취소의 대상이 되지 아니하는 BA과 BB 사이의 법률행위의 취소를 구하고 있으며, 나아가 피고로 삼지 아니한 BA이나 BB에게 그 원상회복을 구하고 있다. 따라서 원고의 이 부분 소는 모두 부적법하다.

3. 원고의 나머지 피고들에 대한 소유권이전등기청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

나머지 피고들은 이 사건 각 매매계약에 따라 원고로부터 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

실제 매매계약을 체결한 행위자가 자신의 이름은 특정하여 기재하되 불특정인을 추가하는 방식으로 매매계약서상의 매수인을 표시한 경우(즉, 실제 계약체결자의 이름에 '외 ○인'을 부가하는 형태)에 있어서는, 비록 실제 계약을 체결한 행위자가 당시 계약금 마련 과정에서 일부 자금을 출연한 사람이나 장래 중도금 및 잔금의 지급과정에서 예상되는 제3자의 투자자 등을 "외 ○인"에 해당하는 공동매수인으로 추가시키려는 내심의 의사를 가지고 있었다고 하더라도, 계약체결시나 그 이후 합의해제 시점까지 매도인에게 "외 ○인"에 해당하는 매수인 명의를 특정하여 고지한 바가 없고 매도인의 입장에서 이를 특정 내지 확정할 수 있는 다른 객관적 사정도 존재하지 않는다면, 그러한 계약의 매수인 지위는 매도인과 명확하게 의사합치가 이루어진 부분으로서 실제 계약을 체결한 행위자에게만 인정된다고 보아야 할 것이다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다76603 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 원고의 매수인 지위에 관하여 보건대, ① 이 사건 각 매매계약서의 매수인란에는 'AZ 외 1인'이라는 기재와 위 AZ의 도장만 날인되어 있고, 위 계약서 내에 다른 공동 매수인이 누구인지를 알 수 있을 만한 아무런 기재도 없는 점, ② 피고 AZ이 원고에게 이 사건 각 매매계약서의 매수인으로서의 권리·의무가 원고에게 있음을 확인한다는 내용의 확인서를 작성하여 준 사실이 있기는 하나, 이는 피고 AZ과 원고 사이의 내부적인 사정에 불과한 점, ③ 피고 AZ이 나머지 피고들 중 피고 Y 주식회사를 제외한 피고들에게 이 사건 각 매매계약에서 정한 바에 따른 매수인 명의변경을 요구한 적도 없어 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 각

매매계약의 매수인의 지위에 있다고 보기에 부족하다. 피고 AZ이 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권을 원고에게 양도하거나 매수인의 지위를 이전하였다고 볼 수도 없다. 따라서 원고의 소유권이전등기청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 원고의 피고 AZ에 대한 용역비 반환청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 AZ이 이 사건 용역계약에서 정한 바와 같이 2020. 2. 28.까지 사유지 면적 95%를 넘는 매매계약을 체결하지 못하여 원고가 이 사건 용역계약을 해지하였으므로, 피고 AZ은 이미 지급받은 용역비 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 반환하여야 한다.

나. 판단

살피건대, 피고 AZ이 2020. 2. 28.까지 사유지 면적 95%를 넘는 매매계약을 체결하지 못한 사실, 원고가 이를 이유로 이 사건 용역계약 해지의 의사표시를 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제8호증의 기재에 의하면, O(당시 원고의 대표자)이 BD(현재 피고 AZ의 대표자)의 계좌로 2019. 10. 16.에 500만 원을, 피고 AZ의 계좌로 2020. 1. 22.에 1,500만 원을, BE이 위 BD의 처인 BF(당시 피고 AZ의 대표자)의 계좌로 2019. 11. 2.에 500만 원을, 2019. 12. 10.에 500만 원을 각 이체한 사실(총 합계 3,000만 원)이 인정되기는 한다.

그러나 ① 위 3,000만 원은 모두 원고 법인 계좌가 아닌 O 및 BE의 개인 명의 계좌에서 지급된 점(BE은 피고 Y의 대표자인데, 원고는 위 BE이 어떠한 이유에서 이 사건 용역계약의 용역비를 지급한 것인지에 관하여 구체적으로 밝히거나, 입증하고 있지도 않다), ② 위 3,000만 원 중 일부 금원의 지급일은 부동산매입용역계약서(갑 4호증의 1)상의 용역계약 체결일(2020. 1. 20.)보다 앞서는 점, ③ 위 용역계약서에 용역비 3,000만 원 중 일부가 이미 지급되었다는 기재가 전혀 없고, 원고가 스스로 작성하여 둔 용역비 송금내역(갑 제8호증) 외에는 위 3,000만 원이 이 사건 용역계약의 용역비로 지급되었음을 뒷받침할 증거가 부족한 점, ④ 피고 AZ은 위 3,000만 원은 이 사건 용역계약에 따른 용역비 명목으로 지급받은 것이 아니라, 대구 달서구 BG 일원 사업 부지, 대구 달서구 BH 일원 사업부지 등의 사전조사 작업과 관련해 O, BE 개인으로부터 별도로 지급받은 것이라고 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 3,000만 원이 이

사건 용역계약의 용역비로 지급된 것이라고 인정하기에 부족하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 용역비 반환청구도 이유 없다.

5. 결론

이 사건 소 중 사해행위 취소 및 원상회복 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 한다.

재판장판사김종민

판사인형준

판사항해철

별지

- 1) 소장에는 대표자가 0으로 기재되어 있으나, 이 사건 소 제기 이후인 2020. 4. 8. 변경등기된 대로 대표자를 직권 정정한다.
- 2) 다만, 아래 나.항과 같이 피고 AZ은 이 사건 용역계약 이전부터 사유지 매입을 진행하고 있었다.
- 3) 구체적인 소유 내역은 별지2 기재와 같다.