

수원지방법원 2018. 10. 4 선고 2017나86033 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2018. 10. 4 선고 2017나86033 판결

수원지방법원 안양지원 2017. 11. 2 선고 2016가단100292 판결

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. 주식회사 C

변론 종결 2018. 9. 13.

판결 선고 2018. 10. 4.

제1심판결 수원지방법원 안양지원 2017. 11. 2. 선고 2016가단100292 판결

주 문

1. 피고 주식회사 C에 관한 제1심 판결을 취소한다. 별지 목록 기재 제1부동산에 관하여 피고 주식회사 C는 원고에게 2004. 9. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고 B에 대한 원고의 항소를 기각한다.
3. 원고와 피고 주식회사 C 사이의 소송총비용은 위 피고가 부담하고, 피고 B에 대한 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. ① 별지 목록 기재 제1부동산에 관하여, 피고 B은 피고 주식회사 C에게 2002. 6. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 피고 주식회사 C는 원고에게 2004. 9. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, ② 피고 B은 원고에게 1억 400만 원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구의 기초사실

① 피고 B의 누나인 소외 D은 소외 주식회사 J의 대표이사로서, 위 회사는 안산시 K, L 지상에 지하 3층, 지상 5층의 판매시설인 1동의 상가건물(건물. 집합건물은 아니지만 여러 점포(호실)로 분리되어 사실상 구분건물처럼 사용·거래되고 있는데, 등기는 지분이전의 방식으로 이루어지고 있다)을 신축하였는데, 자금난으로 그 마무리를 다하지 못한 채 1993년경 부도가 나서 채권자들이 가처분 등기를 하는 과정에서 1993. 3. 24. 위 회사 앞으로 등기공무원의 직권에 의해 위 상가건물의 소유권보존등기가 이루어진 사실, ② 위 D은 위 상가건물 중 여러 채를 자신의 지인들에게 명의신탁하여 사실상 소유하였는데, 이 사건 각 부동산인 별지 목록 기재 각 부동산(119호, 120호)을 동생인 피고 B에게 명의신탁하여 2000. 1. 13. 피고 B 명의의 지분소유권이전등기를 마친 사실, ③ 그리하여 이후 위 D이 피고 B을 대리하는 형식으로 이 사건 각 부동산을 타에 임대하는 등으로 이를 관리하였는데, 피고 주식회사 C(이하 피고 회사)는 각 점포의 소유자나 점유자들로부터 관리를 위임받아 그 점포를 타인에게 임대하는 등으로 위 상가건물을 관리해온 사실, ④ 위 상가건물은 완공 이후 현재까지 상가 형성이 제대로 안 되어 빈 점포가 많은 등 상가 운영과 거래가 침체된 사실, ⑤ 이에 따라 위 D이나 피고 B 등은 그 분양가의 40%선에 이 사건 각 부동산을 타에 양도하기를 희망하였고, 이를 위해 2004. 7. 28. 'M' 공인중개사사무소에 그 매매 알선을 의뢰한 사실, ⑥ 피고

회사는 위 D으로부터 2002. 6. 5. 이 사건 각 부동산을 대금 4,000만 원에 매수하고(D이 피고 B를 대리하는 형식으로 매매계약을 체결하였다), 2002. 7. 25.까지 합계 2,900만 원을 D에게 지급한 사실, ⑦ 원고는 2004. 9. 23. 피고 회사로부터 이 사건 각 부동산을 4,000만 원에 매수하고 그날 계약금으로 1,100만 원을 지급한 사실(잔금 2,900만 원은 소유권이전등기와 동시에 지급하기로 약정하였다), ⑧ 별지 목록 기재 제2부동산(120호)에 대해서는 2015. 11. 11. 소외 E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 2015. 11. 10. 현재 그 시가는 1억 400만 원인 사실, ⑨ 피고 회사는 2015. 12. 1. 상법 제520조의2 제1항에 의해 해산 간주된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 4, 6 내지 15호증, 을가 제1 내지 4, 9 내지 15호증의 각 기재와 1심 감정인 F의 시가감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있고, 이에 방해가 되는 증거가 없다.

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 피고 회사에 대한 청구

- (1) 원고는 이 사건 청구원인으로, 원고는 위 매매계약에 기하여 피고 회사에게 소유권이전등기청구권을 가지고 있으므로 그 등기를 구한다고 주장한다.
- (2) 원고의 위 주장에 대하여 피고 회사는 이를 다투는 답변서 등을 제출하거나 변론기일에 출석하여 이를 다투지 않았으므로, 민사소송법 제150조에 의하여 이를 자백한 것으로 간주된다. 그러므로 피고 회사에 대한 원고의 청구는 이유 있다.

나. 피고 B에 대한 청구

- (1) 원고는 이 사건 청구원인으로, 원고는 위 매매계약에 기하여 피고 회사에게 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기청구권을 가지고 있는데, 별지 목록 기재 제2부동산(120호)은 위와 같이 제3자에게 처분되어 그 앞으로 소유권이전등기가 마쳐짐으로써 피고 B의 피고 회사에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었는바, 원고는 피고 회사의 채권자로서 그를 대위하여 피고 B에게 별지 목록 기재 제1부동산에 관하여 피고 회사 앞으로 청구취지 기재와 같은 소유권이전등기를 구하는 한편, 별지 목록 기재 제2부동산에 관하여는 피고 B와 피고 회사의 매매계약을 해제하고 그 채무불이행에 기한 손해배상으로 1억 400만 원의 지급을 구한다고 주장한다.
- (2) 그러므로 보건대, 위와 같이 이 사건 각 부동산은 위 D이 피고 B에게 명의신탁한 것으로서, D이

사실상 피고 B을 대리하는 형식으로 이를 관리해오다가, 역시 같은 방법으로 2002. 6. 5. 피고 회사에 매도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 피고 회사에게 이에 대한 소유권이전등기의무가 있다(피고 B은, 위 D이 자신의 소유물인 이 사건 각 부동산을 임의로 처분한 것이라거나, 피고 회사의 대표이사였던 G이 D으로부터 보관을 의뢰 받은 돈으로 이 사건 각 부동산을 매수한 것이라거나, 피고 회사가 잔금을 지급하지 않아서 자신과 피고 회사 간의 매매는 처음부터 무효거나 무효로 귀결되었다고 주장하나, 이는 앞서 인정한 사실에 반하거나 법리상 이유 없으므로 받아들이지 않는다).

(3) 그런데 피고 B의 피고 회사에 대한 소유권이전등기의무는 5년의 상사 소멸시효에 걸리고(매매당사자인 피고 회사는 상인이고, 이 사건 각 부동산을 상행위에 제공할 목적 이외의 목적으로 매수하였음을 인정할 자료가 없으므로 그 매매에는 상법이 적용되어야 한다), 그 시효는 매매계약일인 2002. 6. 5.부터 진행한다고 할 것인데, 이로부터 이미 5년이 경과한 후에야 이 사건 소가 제기된 사실은 명백하므로, 위 소유권이전등기의무는 2007. 6. 5. 시효가 완성되어 소멸하였다고 할 것이니(소멸시효기간을 10년으로 보더라도 마찬가지다) 이를 지적하는 피고 B의 항변은 이유 있다(피고 B은 매매잔금 부지급을 이유로 위 매매계약을 해제한다는 취지의 항변도 하는 듯하나, 그가 피고 회사에게 자신의 채무 이행을 하였거나 이행제공을 하는 등으로 적법한 해제권을 취득하였음을 인정할 증거가 없으므로 이는 이유 없다).

(4) 이에 대하여 원고는 갑 제5호증의 기재를 근거로, 피고 회사가 2004. 1. 10. 이 사건 각 부동산을 2006. 1. 10.까지 소외 N에게 임대한 바 있음에 비추어 피고 회사는 2004. 1. 10. 이전에 피고 B으로부터 이 사건 각 부동산의 점유를 이전받았다고 할 것이므로, 그때부터는 소멸시효가 진행하지 않는다는 취지의 주장을 한다.

그러므로 보건대 갑 제5호증의 기재에 의하면, 피고 회사가 2004. 1. 10. 그날부터 2006. 1. 10.까지 소외 N에게 이 사건 각 부동산을 포함하여 위 상가건물 중 13개의 점포를 임대한 사실을 인정할 수 있으나, ① 위와 같이 피고 회사는 각 점포의 소유자나 점유자들로부터 관리를 위임받아 그 점포를 타인에게 임대하기도 한 사정, ② 현재까지도 피고 회사는 피고 B이나 D에게 위 매매잔금 1,100만 원을 지급하지 않고 있는데, 잔금도 받지 않은 상태에서 피고 B이나 D이 매수인인 피고

회사에게 매매계약상의 채무 이행을 위하여 이 사건 각 부동산의 점유를 이전할 이유가 없는 사정, ③ 이후 위 D이 이 사건 각 부동산을 타에 임대한 사정(을 제6호증 등 참조. 을 제6호증 임대차계약서에는 임차인이 위 N으로 기재되어 있고, 피고 회사의 대표이사로서 N의 동생인 G이 N을 대리한 것으로 기재되어 있다. 원고는 을 제6호증의 진정성립을 다투나 그 작성자인 증인 D의 당심 증언과 변론 전체의 취지에 의하면 그 진정성립이 인정된다)에 비추어 갑 제5호증의 기재만으로는 원고의 위 주장 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(5) 따라서 피고 회사가 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 B에게 소유권이전등기청구권을 가지고 있음을 전제로 한 원고의 피고 B에 대한 청구는 더 나아가 볼 것 없이 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고 회사에 대한 원고의 이 사건 청구는 인용하고, 피고 B에 대한 원고의 청구는 모두 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결 중 피고 회사에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 그 부분에 한하여 원고의 항소를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사양경승

판사강선아

판사심현근

별지