

제주지방법원 2024. 11. 22 선고 2023가단51153 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 권성국, 정홍렬

피고1. 주식회사 B

2. C

3. 주식회사 D

4. E은행

피고들 소송대리인 변호사 정동훈

변론 종결2024. 3. 29.

판결 선고2024. 11. 22.

주 문

1. 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 피고 주식회사 B는 6/10 지분에 관하여, 피고 C은 4/10 지분에 관하여 각 2018. 9. 4. 매매를 원인으로 한,

나. 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 피고 주식회사 B는 6/10 지분에 관하여, 피고 C은 4/10 지분에 관하여 각 2018. 7. 31. 매매를 원인으로 한

각 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고의 피고 주식회사 D, E은행에 대한 각 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B, C 사이에 생긴 비용은 위 각 피고들이, 원고와 피고 주식회사

D, E은행 사이에 생긴 비용은 원고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 주식회사 B(이하 주식회사의 상호를 표시할 때 '주식회사' 기재는 생략한다), C에게, 피고 D는 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 F호'라 한다)에 관하여 제주지방법원 서귀포등기소 2019. 8. 30. 접수 제45415호로 마친, 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 G호'라 한다)에 관하여 같은 등기소 2019. 8. 30. 접수 제45416호로 마친 각 공유자전원지분전부이전등기(이하 '이 사건 각 공유자전원지분이전등기'라 한다)의, 피고 E은행은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 호실'이라 한다)에 관하여 같은 등기소 2019. 8. 30. 접수 제45421호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B는 2016. 9. 6.경 피고 C과 사이에 서귀포시 H 과수원 2520m²(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 관하여 지주공동개발약정(이하 '이 사건 지주공동개발약정'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 사업부지 지상에 I 도시형생활주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축분양사업을 시행하였다.

나. 이 사건 지주공동개발약정 제3조 제4항은 "피고 B는 본 개발사업의 모든 업무를 총괄한다."고 정하고 있고, 제5조 제1항은 "피고 C은 준공 이후 건물의 보존등기 시점에 피고 B에게 토지소유권을 이전해주기로 한다(분양계약서상의 공급자와 토지 및 건물소유자의 일치를 위함)."고 정하고 있다.

다. 피고 B는 원고의 소개로 J, K와 사이에 이 사건 건물 중 각 2개 호실에 관하여 분양계약을 체결하고, 2018. 1.경부터 2018. 8.경 사이에 위 J, K로부터 분양대금 합계 8억 5,000만 원을

지급받았다.

라. 피고 B는 2018. 7. 31.경 원고로부터 1억 원을 지급받은 후 원고에게 이 사건 G호에 관하여 공급금액 3억 4,460만 원, 계약금 1억 원, 잔금 2억 4,460만 원으로 정한 공급계약을 교부하였다.

마. 피고 B는 원고로부터 2018. 9. 3.경 8,500만 원, 2018. 9. 4.경 1,500만 원을 각 지급받은 후 2018. 9. 4.경 원고에게 이 사건 F호에 관하여 공급금액 3억 3,780만 원, 계약금 1억 원, 잔금 2억 3,780만 원으로 정한 공급계약서(이하 이 사건 각 호실에 관한 공급계약을 '이 사건 각 공급계약서'라 한다)를 교부하였다.

바. 피고 B, C는 2019. 8. 30.경 이 사건 각 호실에 관하여 피고 D에 2019. 8. 26. 매매를 원인으로 한 이 사건 각 공유자전원지분이전등기를 마쳐주었다.

사. 피고 D는 2019. 9. 20.경 이 사건 각 호실에 관하여 피고 E은행에 2019. 8. 30. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고와 피고 B 사이에 체결된 계약의 내용

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거에 갑 제10, 19, 20, 26호증, 을 제2호증의 각 기재, 증인 L의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고 B가 원고에게 교부한 이 사건 각 공급계약서의 매수인란과 잔금 납부기일란은 공란으로 비워져 있는 점, ② 원고가 피고 B에게 위 각 공급계약서를 교부받으면서 지급한 합계 2억 원은 그 공급대금 합계액 6억 8,240만 원(= 3억 4,460만 원 + 3억 3,780만 원)의 30%에 달하는 금액인바, 공급금액의 10% 정도로 정해지는 통상의 계약금보다 훨씬 큰 금액인 점, ③ 원고는 2018. 10.경부터 이 사건 각 호실을 인도받아 점유하고 있는데 그 관리비 및 위 각 호실에 관한 대출이자를 부담하지 않고 있는 점, ④ 원고로서는 위 각 공급계약서 상의 잔금을 지급하고 이 사건 각 호실에 관한 소유권이전등기를 이전받는 것에 관하여 아무런 장애사유가 없음에도 불구하고 현재까지 소유권이전등기를 마치지 않았고, 피고 B로서는 위 각 호실에 관한 대출이자나 관리비를 납부하면서까지 원고에 대한 잔금지급을 유예할 이유가 없음에도 그 이행을 독촉하지 않은 점, ⑤ 원고는 2019년경 피고 B에

대하여 이 사건 각 호실에 관한 소유권이전등기를 요청하면서 분양가 및 투입금액에 관한 자료를 정리하였는데(을 제2호증) 그 자료상 분양가는 평당 800만 원으로 기재되어 있는 점, ⑥ 피고 B의 대표자 M는 시공사의 실질 대표자인 L에게, 2019. 4. 19.경 "원고를 그저께 만났다 어제는 또 보자는데 만나면 계속 소유권이전 언제 해줄 거냐(라고 한다)"는 취지로, 2019. 5. 15.경 "원고와 J에 대하여는 원래 차액을 보장해 주는 것으로 했는데 우리가 못팔았다 ... 위 두 사람이 원금과 보증금을 돌려달라고 하는데 돌려 줄 돈이 없다... '대출금을 갚아줄테니 소유권이전 해가라'고 정리하고 있는 중이다 대출금만 갚고 정리해서 넘겨줘야지 돈을 어디서 구해. 대출 받아도 그 돈을 돌려줄 수 없다"는 취지로, 다음날인 5. 16.경 "조금 전에 원고와 J을 만났는데 (J과는) 얘기가 잘 되지 않았다. J은 돈을 빼야 한다고 한다. 원고에게는 그냥 내가 하라 그랬다"는 취지로 각 말한 점, ⑦ 증인 L는 "M가 2018. 4.경 원고로부터 2억 원1) 을 받고, 두 채를 넘긴다는 말에 화를 냈었다"는 취지로 증언하였고(녹취서 24, 25쪽), M로부터 들은 위 ⑥항 중 2019. 5. 16.경 통화 내용과 관련하여 "피고 B와 K, J 사이에 피고 B가 위 두 사람과 분양계약체결 당시 정한 분양가보다 높은 금액으로 위 두 사람이 분양받은 호실을 제3자에게 분양을 한 후 그 차액을 지급하는 것으로 합의를 한 것으로 알고 있다 ... 원고는 이사도 다 하고 했으니 집을 줘야 한다고 알고 있고, 원고는 등기이전 해 가기로 했다"는 취지로 증언한 점(녹취서 10쪽), ⑧ 원고가 M를 사기 혐의 등으로 고소한 이후 M는 L에게 연락하여 "내가 2억에 두 채를 준다고 한 게 아니라 원고가 2억에 두 채를 달라고 한다고 하지 않았나 나는 원고에게 그런 약속을 한 적이 없다"는 취지로 확인하자 위 L는 "사장님(M)이 뭐라 했냐면 '약속은 약속이니깐요'라고 했고, 그래서 내가 더 화를 냈다 ... (그런 약속 한 적이) 없다고 그러는데 나와 통화할 때 그렇게 말했고, 내가 화를 냈다... 그 때는 좋았을 때였다"라는 취지로 위 M의 확인과는 다른 답을 한 점 등에 비추어 보면, 피고 B가 원고로부터 2018. 7. 및 2018. 9.경 합계 2억 원을 지급받으면서 이 사건 각 공급계약서를 교부할 당시 계약 내용은 피고 B가, ⑨ 이 사건 각 호실을 평당 800만 원보다 높은 분양가로 타에 분양한 후 그 차액을 수익금으로 원고에게 지급하거나, ④ 원고로부터 위 2억 원 외에 분양대금을 추가로 지급받음 없이 이 사건 각 호실에 관한 완전한 소유권을 원고에게 이전하기로 하는 내용이었던 것으로 보이고, 피고 B가 이 사건 각 호실을 원고에 대한 분양가보다 높은 분양가로 제3자에게 분양하는 것이 어려워지자 2019. 5. 16.경 최종적으로 위

㉔항과 같은 내용으로 계약(이하 위 ㉔항 계약을 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 확정지은 것으로 판단된다.

나. 청구원인 및 피고들의 항변 등에 관한 판단

1) 먼저, 피고 B에 대한 청구에 관하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 B 사이에 이 사건 분양계약이 체결된 사실을 인정할 수 있으므로 피고 B는 원고에게 이 사건 각 호실 중 6/10 지분에 관한 소유권을 이전할 의무가 있다.

2) 다음으로, 피고 C에 대한 청구에 관하여 살피건대, 앞서 본 이 사건 지주공동개발약정에 따르면, 피고 B는 피고 C와 사이에 피고 B가 이 사건 건물 신축 및 분양사업에 관한 일체의 업무를 총괄하고, 단독으로 분양계약상의 공급자 지위를 가지는데다 위 건물에 관한 보존등기 시 분양계약서상의 공급자와 토지 및 건물 소유자의 일치를 위하여 토지 및 건물 모두의 소유권을 보유하기로 약정한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 C로서는 피고 B가 공급자로서 체결한 이 사건 분양계약의 상대방인 원고에게 이 사건 각 호실 중 4/10 지분에 관한 소유권을 이전할 의무가 있다.2) 3) 이에 대하여 피고들은 원고가 잔금지급의무를 이행하지 아니하였으므로 피고들이 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고 B와 원고 사이에 최종적으로 피고 B가 원고로부터 위 2억 원 외에 분양대금을 추가로 지급받음 없이 이 사건 각 호실에 관한 완전한 소유권을 원고에게 이전하기로 하는 계약이 체결된 사실을 인정할 수 있으므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고 D, E은행에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B가 피고 D에게 이 사건 각 호실을 이중으로 매도한 행위는 M가 운영하고 있는 두 개의 법인 사이에서 이루어진 것으로 실질적으로는 M의 일방적인 의사로 그 소유 명의를 변경한 것에 지나지 않고, 위와 같은 피고 B의 매도행위는 반사회적 법률행위에 해당하는 이중매매로서 무효이므로 그에 따라 마쳐진 이 사건 각 공유자전원지분이전등기는 무효이고, 이를 기초로 하여 마쳐진 피고 E은행 명의의 소유권이전등기 역시 효력이 없다.

따라서 원고는 피고 B에 대한 지분이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 B를 대위하여 피고 D를

상대로 이 사건 각 공유자전원지분전부이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하고, 피고 B, D를 순차로 대위하여 피고 E은행에 대하여 그 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 구한다.

나. 판단

어떠한 부동산에 관하여 소유자가 양도의 원인이 되는 매매계약을 하여 일단 소유권 양도의무를 짐에도 다시 제3자에게 매도하는 등으로 같은 부동산에 관하여 소유권 양도의무를 이중으로 부담하고 나아가 그 의무의 이행으로, 그러나 제1의 양도채권자에 대한 양도의무에 반하여, 소유권이전등기를 그 제3자 앞으로 마침으로써 이를 처분한 경우 소유자의 그러한 제2의 소유권양도의무를 발생시키는 원인이 되는 매매계약이 소유자의 위와 같은 의무위반행위를 유발시키는 계기가 된다는 것만을 이유로 이를 공서양속에 반하여 무효라고 할 수는 없다. 그것이 공서양속에 반한다고 하려면, 다른 특별한 사정이 없는 한 상대방에게도 그러한 무효의 제재, 보다 실질적으로 말하면 그가 의도한 권리취득 자체의 좌절을 정당화할 만한 책임귀속사유가 있어야 한다. 제2의 양도채권자에게 그와 같은 사유가 있는지를 판단함에 있어서는, 그가 당해 계약의 성립과 내용에 어떠한 방식으로 관여하였는지('소유자의 배임행위에 적극 가담하였는지' 여부라는 기준은 대체로 이를 의미한다)를 일차적으로 고려하고, 나아가 계약에 이른 경위, 약정된 대가 등 계약내용의 상당성 또는 특수성, 그와 소유자의 인적 관계 또는 종전의 거래상태, 부동산의 종류 및 용도, 제1양도채권자의 점유 여부 및 그 기간의 장단과 같은 이용현황, 관련 법 규정의 취지·내용 등과 같이 법률행위가 공서양속에 반하는지 여부의 판단에서 일반적으로 참작되는 제반 사정을 종합적으로 살펴보아야 한다. 나아가 민법 제186조의 입법취지 등에 비추어 보면, 제2의 양도채권자가 소유자가 같은 부동산에 대하여 이미 다른 사람에게 대하여 소유권양도의무를 지고 있음을 그 채권발생의 원인이 되는 계약 당시에 알고 있었다는 것만으로 당연히 위와 같은 책임귀속이 정당화될 수는 없다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다23283 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 본 사실과 증거들을 통해 알 수 있는 원고와 피고 B, D 상호 간의 관계, 원고와 피고 B, 피고 B와 피고 D 사이에 이 사건 각 호실에 관한 분양계약 및 매매계약이 체결된 전반적인 경위와 과정, 각 분양계약과 매매계약 체결 시점, 당사자들 간에 분쟁이 발생하게 된 연유, 그 무렵을 전후한 여러 정황, 원고와 피고 B의 대표자인 M 사이에 이 사건과

관련하여 오간 구체적인 대화 내용 등 제반 사정을 종합해 보면, 원고가 제출한 증거들이나 원고가 지적하는 몇몇 사정만으로 피고 B와 피고 D 사이에 체결된 이 사건 각 호실 중 6/10 지분에 관한 매매계약이 공서양속에 반하여 무효라고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 자료가 없다3).

다. 소결론

따라서 피고 B와 피고 D 사이에 체결된 매매계약이 반사회적 법률행위에 해당하는 이중매매임을 전제로 한 원고의 피고 D, E은행에 대한 각 말소등기절차 이행청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B, C에 대한 각 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 D, E은행에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강란주

별지

- 1) 녹취서 상 1억은 오기이거나, 증인이 착오하여 진술한 것으로 보인다.
- 2) 아래 3항에서 살피는 바와 같이 원고의 피고 D, E은행에 대한 각 말소등기절차 이행청구에 관하여는 이를 받아들이지 아니하므로 이 사건 각 호실에 관한 최종 등기 명의인은 피고 E은행이다. 살피건대, 매도인이 그 매매부동산을 제3자에게 이중양도하고 그 이전등기를 마친 때는 그 제3자로부터 그 소유권을 회복하여 매수인에게 이전할 수 있는 특별한 사정이 없는 한 매도인의 매수인에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 된다(대법원 1981. 6. 23. 선고 81다225 판결 등 참조)할 것인데, 피고 D와 피고 E은행 사이에 체결된 신탁계약은 담보신탁계약으로 보이고, 피고 B, D는 원고가 잔금을 지급할 경우 언제든지 이 사건 각 호실에 관한 소유권을 이전해 줄 수 있다고 주장하고 있는 이 사건에서 담보신탁의 성질 및 피고 B, C, D의 관계에 비추어 피고 B, C이 이 사건 각 호실 중 그 소유 지분에 관한 등기명의를 회복하여 원고에게 그 지분을 이전등기해 주는 것이 불가능하게 되었다고 단정할 수 없고(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다99129 판결 참조), 설령

실제 등기절차가 진행되어 등기가 마쳐질 수 있을지 여부가 불확실하다고 하더라도 그러한 사정이 계약의 효력 및 내용을 확정하고 계약상 의무의 이행을 명하는 이행판결에 영향을 미친다고 할 수도 없으므로(대법원 1963. 3. 21. 선고 63다43 판결, 대법원 2018. 11. 29. 선고 2018다37949, 37956 판결 등 참조) 원고의 피고 B, C에 대한 각 소유권이전등기절차 이행청구는 이를 인용한다.

3) 한편, 피고들이 주장 즉, ① 원고의 묵시적 동의가 있었다는 주장은 피고들이 주장하는 사정이나 그 제출한 자료만으로는 이를 인정하기 어렵고, ② 원고로부터 계약금만을 지급받은 상태인데다 원고가 잔금지급의무 이행을 하지 않고 있는 상황이었으므로 언제든지 계약을 해제할 수 있었다는 주장에 관하여는 앞서 본 바와 같이 피고 B는 피고 D에 지분이전등기 당시 원고로부터 지급받은 2억 원 외에 분양대금을 추가로 지급받음 없이 이 사건 각 호실에 관한 완전한 소유권을 원고에게 이전할 의무를 부담하고 있었다 할 것인바, 위 주장 모두 받아들이지 아니한다.