본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

청 주 지 방 법 원

제 1 1 민 사 부

판 결

사 건	2014가합2225 소유권보존등기의 말소등기 등
원 고	A
피고(선정당사자)	B
피 고	[redacted]군
변 론 종 결	2015. 1. 22.
판 결 선 고	2015. 2. 5.

주 문

1. 이 사건 소 중 소유권확인청구 부분 및 선정자 C를 제외한 나머지 선정자들, 피고(선정당사자) B, 증평군에 대한 청구 부분을 각 각하한다.
2. 원고의 선정자 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 별지 목록 기재 각 건물이 선정자 C의 소유임을 확인한다.
2. 선정자 C는 원고에게 별지 목록 기재 각 건물에 관하여 2013. 6. 18.자 협약을 원인

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 선정자 C에게,

가. 선정자 D은 별지 목록 기재 각 건물 중 1/3지분에 관하여 가처분등기의 촉탁으로 인하여 2014. 2. 17. 청주지방법원 괴산등기소에 마친 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고(선정당사자, 이하 '피고'라고만 한다) B, 선정자 E, F, G, H, [redacted]석재 주식회사, I, J, K, L은 위 가.항의 소유권보존등기의 말소등기에 대하여[1] 각 승낙의 의사표시를 하고,

다. 별지 목록 기재 각 건물 중 선정자 D, 소외 M의 각 1/3지분에 관하여 피고 B, 선정자 N, O, J, P, Q은 청주지방법원 괴산등기소 2014. 5. 23. 접수 제9362호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,

라. 피고 [redacted]군은 선정자 C에게 별지 목록 기재 2 내지 9 건물 중 선정자 C, D, 소외 M의 각 1/3지분에 관하여 청주지방법원 괴산등기소 2014. 6. 13. 접수 제10685, 10675호로 마친 각 압류등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 건축허가의 건축주 명의 변경 과정

1) 주식회사 R은 2008. 2. 12. 그 소유의 [redacted]군 S 대 539.6㎡(이하 '이 사건

1) 원고는 2015. 1. 5.자 소변경 신청을 통하여 이 부분 승낙의 의사표시의 대상을 '가처분 등기'로 기재하였으나, 원고의 소장 및 변경된 청구원인의 취지에 비추어 보면, 원고의 의사는 가처분권리자들에게 소유권보존등기의 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 구하는 것으로 보이므로, 위와 같이 선해하여 본다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

대지'라 한다) 지상에 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다) 건축을 위하여 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라 한다)를 받아 이 사건 오피스텔의 건축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 진행하였다.

2) 이후 주식회사 R의 공사자금 부족으로 이 사건 공사가 중단될 위기에 처하자, 이 사건 공사를 실질적으로 주도해 온 선정자 C의 남편 T은 원고의 남편 U으로부터 공사자금을 투자받기로 하고, U에게 2009. 11. 9. 주식회사 R 소유의 이 사건 대지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주고, 2009. 11. 18. 이 사건 건축허가의 건축주 명의도 넘겨주었다.

3) 그러나 건축공사에 대한 경험이 부족하였던 U은 T과 사이에 다시 이 사건 공사를 T이 맡아서 진행하기로 합의하였고, 그에 따라 2010. 1. 29. 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 T의 처인 선정자 C로 변경해 주었다.

4) T은 이 사건 공사를 진행하면서 소외 M, 선정자 D으로부터 공사자금을 빌리게 되었는데, 그 공사자금 반환을 담보하기 위하여 2011. 12. 12. 소외 M, 선정자 D을 이 사건 건축허가의 공동 건축주로 추가하는 내용의 건축주 명의변경을 하였고, 그 결과 이 사건 건축허가의 건축주 명의는 선정자 C, D 및 소외 M으로 변경되었다.

나. 이 사건 협약의 체결

1) 이 사건 공사가 거의 마무리될 무렵 이 사건 대지의 근저당권자인 [redacted]협동조합(이하 '[redacted]신협'이라 한다)이 2013. 2. 22. 이 사건 대지에 관하여 임의경매신청(청주지방법원 V)을 하여 위 법원으로부터 2013. 2. 25. 경매개시결정을 받았고, 2013. 6. 17.에는 이 사건 대지에 대한 매각허가결정이 내려졌다.

2) 이 사건 공사와 관련하여 돈을 빌려준 채권단과 공사를 수행한 공사업자들은

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

이 사건 대지가 제3자에게 경락되어 대여금 또는 공사대금의 회수가 어려워질 수 있는 상황에 처하자 위 경매절차를 취소시키고 이 사건 오피스텔을 정상적으로 준공하여 그 이익금으로 최대한 채권을 회수하고자 하였고, 이에 T, 선정자 C, U(당시 U의 부채로 대출이 원활하게 이루어지지 못할 것을 염려하여 계약 명의를 U의 처 원고로 하였다), 채권단 대표 W(선정자 D은 W에게 이 사건 공사에 관한 채권정리 및 그에 따른 협약서 작성에 관한 사항을 위임하였다), 공사업자 대표인 피고 B은 2013. 6. 18. 아래와 같은 내용의 협약(이하 '이 사건 협약'이라 한다)을 체결하였다.

[redacted]군 S에 건축 중인 오피스텔 준공 및 부채정리를 위하여 원고와 선정자 C는 아래와 같이 협약한다.

1. 현재 위 토지에 대하여 청주지방법원 V로 임의경매절차가 진행되고 있는바, 선정자 C가 위 오피스텔의 건축주 명의를 원고로 변경해 줌과 동시에 원고는 성심신협에 대한 대출금 채무를 변제하고 위 토지에 대한 경매절차를 취소시킨다.

2. 원고는 위 오피스텔 공사와 관련된 채무를 정리함에 있어서 아래와 같은 순서로 정리하되, 그 처리는 채권자 대표 W 및 공사업자 대표인 피고 B과 협의하여 처리한다.

[채권 및 공사대금 정리 순서]

① 위 경매최고가 6억 1천만 원 범위 내에 있는 근저당권자

② 위 경매취소자금 투자 금액 일체(성심신협에 대하여 변제한 대출 원리금 등)

(중간 생략)

⑦ 기타 공사대금

⑧ 오피스텔로 인하여 발생된 모든 채무는 오피스텔의 재산가액 범위 내에서 처리한다.

[특약사항]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

선정자 C의 모든 채무는 채권단과 변경된 건축주가 양수하고 채권정리순서는 위에서 정한 순위에 따라 처리하며, 남은 재산은 선정자 C에게 양도한다.

(중간 생략)

본 협약서는 경매 취소 및 건축주 명의가 변경될 때에 유효한 것으로 한다.

다. 원고와 U의 이 사건 협약상의 의무 이행

이 사건 협약에 따라 U은 2013. 6. 19. [redacted]신협에 대출원리금 209,262,346원을 변제하여 이 사건 대지에 관한 성심신협의 근저당권설정등기를 말소한 후 위 경매절차를 취소시켰고, 원고와 U은 2013. 7. 4. 및 같은 달 5. 선정자 H 등 공사업자들과 사이에 이 사건 공사와 관련된 T, 선정자 C의 공사대금채무를 원고와 U이 병존적으로 인수하기로 하는 내용의 약정서를 각 작성하였다.

라. 원고의 건축주 명의 변경 신고 및 선정자 C, D의 이의 신청

1) 선정자 C, D은 이 사건 협약에 따라 이 사건 건축허가의 건축주 명의 중 위 선정자들 명의를 원고로 변경하는 것에 동의하여, 종전 건축주 명의를 선정자 C, D 및 소외 M에서 원고 및 소외 M이 지정한 X으로 변경하는 내용의 건축관계자변경신고 동의서를 작성하였고, 원고는 2013. 7. 26. 증평군에 위 동의서를 제출하면서 그 내용과 같은 건축주 명의변경신청을 하였다.

2) 원고의 위 건축주 명의변경신청이 접수된 후 위 선정자들은 원고로의 건축주 명의변경에 반대하는 내용의 부동의 확인서를 증평군에 제출하였고, 이에 따라 증평군은 2013. 8. 12. 원고에게 건축주 명의변경을 위한 동의서를 다시 제출할 것을 요구하며 위 건축주 명의변경신청을 받아들이지 않았다.

마. 전소 확정판결 및 이 사건 오피스텔에 관한 직권보존등기 경료

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

1) 이에 원고는 선정자 C, D을 상대로 청주지방법원 2013가합3733호로 건축주명의변경의 소(이하 '전소'라고 한다)를 제기하였는데, 위 법원은 2014. 1. 9. 원고 승소 판결을 선고하였고, 위 판결은 2014. 2. 7. 확정되었다.

2) 이에 원고는 2014. 2. 21. 전소 확정판결에 의하여 이 사건 건축허가의 건축주명의를 원고 및 소외 M으로 변경하였다.

3) 그런데 그에 앞선 2014. 2. 17. 피고 B, 선정자 E, F, G, H, [redacted]석재 주식회사, I, J, K, L을 채권자로 하는 청주지방법원의 가처분결정(2013카합751호)에 따른 가처분 촉탁등기에 의하여 이 사건 오피스텔에 관하여 당시의 건축주인 선정자 C, D 및 소외 M 명의로 직권에 의한 소유권보존등기가 경료되었다.

바. 이 사건 오피스텔에 관한 근저당권설정등기 등

이후 이 사건 오피스텔 중 선정자 D, 소외 M의 각 1/3지분에 관하여 피고 B, 선정자 N, O, J, P, Q을 채권자로 하는 근저당권설정등기가 2014. 5. 23. 각 경료되었고, 이 사건 오피스텔 [redacted]호 내지 [redacted]호 중 선정자 C, D 및 소외 M의 각 1/3지분에 관하여 2014. 6. 10. 및 같은 달 13. 피고[redacted]군을 권리자로 하는 압류등기가 각 경료되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 선정자 C는 이 사건 오피스텔의 원시취득자로서 이 사건 오피스텔의 소유권자이다.

나. 그런데, 선정자 D, 소외 M 명의의 이 사건 오피스텔 중 각 1/3지분에 관한 소유권보존등기는 단지 선정자 D, 소외 M이 위 소유권보존등기 당시 이 사건 건축허가의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

건축주로 되어 있었기 때문에 경료된 것에 불과하여 실체관계에 부합하지 아니한 무효의 등기이므로, 선정자 D은 이 사건 오피스텔의 진정한 소유권자인 선정자 C에게 각 등기말소절차를 이행할 의무를 부담하고, 가처분권리자들인 피고 B, 선정자 E, F, G, H, [redacted]석재 주식회사, I, J, K, L은 위 등기말소에 승낙의 의사표시를 할 의무를 부담한다.

다. 또한 위와 같은 무효 등기에 터잡아 이루어진 피고 B, 선정자 N, O, J, P, Q 명의의 선정자 D, 소외 M 지분에 대한 각 근저당권설정등기 및 피고[redacted]군의 선정자 C, D, 소외 M의 각 지분에 대한 압류 등기 역시 무효라 할 것이므로, 위 피고들 및 선정자들은 피고 C에게 각 등기의 말소등기절차를 이행할 의무를 부담한다.

라. 한편, 이 사건 공사에 상당한 금원을 투자한 원고에게 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 이전하여 주기로 한 이 사건 협약의 취지는 이 사건 오피스텔의 준공 이후에는 원고가 이 사건 오피스텔의 보존등기 명의자가 됨을 염두에 둔 것이었으므로, 선정자 C는 원고에게 이 사건 오피스텔에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무를 부담하는 것이고, 그렇다면 원고는 선정자 C에 대한 위와 같은 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 하여 선정자 C를 대위하여 이 사건 오피스텔 위에 경료된 각 무효인 등기의 말소를 구할 수 있다.

라. 따라서 원고는 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

3. 이 사건 소 중 소유권확인 청구 부분 및 채권자대위에 의한 청구 부분의 적법여부에 관한 판단

가. 소유권확인 청구 부분

직권으로 이 부분 소의 적법 여부에 관하여 살피건대, 확인의 소에 있어서 확인의

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

이익은 그 대상인 법률관계에 관하여 당사자 사이에 분쟁이 있고, 그로 인하여 원고의 법적 지위가 불안·위험할 때에 그 불안·위험을 제거함에 확인판결로 판단하는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정되는 것이다(대법원 2005. 12. 22. 선고 2003다55059 판결 등 참조).

그런데 원고는 이 사건 오피스텔의 소유권자가 선정자 C라는 확인을 구함과 아울러 선정자 C를 상대로는 별도로 소유권이전등기의 이행청구를, 선정자 C를 대위하여서는 나머지 선정자들 및 피고들을 상대로 각 무효인 등기에 대한 말소등기청구 역시 구하고 있어, 이 사건 오피스텔이 선정자 C의 소유라는 확인판결을 받는 것이 원고의 법적 지위에 대한 불안·위험을 제거함에 가장 유효·적절한 수단이라고 볼 수 없어 확인의 이익이 없다고 할 것이다.

따라서 원고의 이 부분 소는 부적법하다.

나. 채권자대위에 의한 청구 부분(이 사건 소 중 원고의 선정자 C를 제외한 나머지 선정자들 및 피고들에 대한 청구 부분)

1) 직권으로 원고가 채권자대위에 의하여 청구하는 부분의 적법 여부에 대하여 본다.

2) 채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니할 경우에는 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하할 수밖에 없는바(대법원 1988. 6. 14. 선고 87다카2753 판결), 원고가 피보전채권으로 주장하는 선정자 C에 대한 이 사건 오피스텔에 관한 소유권이전등기청구권의 존부에 대하여 살피기로 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

3) 앞서 기초사실에 의하면, 원고의 선정자 C에 대한 이 사건 협약에 따른 건축주 명의변경청구권의 존재가 인정되기는 한다.

그러나 원고는 그러한 권리에 기하여 이미 이 사건 건축허가의 건축주 명의를 원고 앞으로 변경하였고, 나아가 이 사건 협약의 취지를 고려한다고 하더라도 원고에게 이 사건 협약에 의한 건축주명의변경청구권이 인정된다고 하여 바로 원고가 선정자 C에게 이 사건 오피스텔에 관한 소유권이전등기청구권을 가지는 것이라고 단정할 수 없다. 또한 그 외에 달리 원고가 선정자 C에 대하여 소유권이전등기청구권을 가지고 있다고 인정할 만한 증거가 없다.

4) 따라서 원고의 선정자 C에 대한 피보전채권이 인정되지 아니하므로, 원고는 선정자 C를 대위하여 선정자 C의 권리를 행사할 당사자 적격이 없고, 그렇다면 원고의 선정자 C를 제외한 나머지 선정자들 및 피고들에 대한 각 소는 모두 부적법하다고 볼 것이다.

4. 원고의 선정자 C에 대한 나머지 청구 부분에 관한 판단

앞서 3. 나. 3)항에서 본 바와 같이 원고의 선정자 C에 대한 소유권이전등기청구권을 인정하기 어려우므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면, 원고의 선정자 C에 대한 소 중 소유권확인청구 부분 및 원고의 선정자 C를 제외한 나머지 선정자들과 피고들에 대한 각 소는 모두 부적법하여 이를 각 각하하기로 하고, 원고의 선정자 C에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

재판장 판사 조미연

판사 인형준

판사 한현희

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

별지목록

1동의 건물의 표시

[redacted]도 [redacted]군

철근콘크리트구조 철근콘크리트지중 10층 업무시설(오피스텔)

지하2층 90.48㎡(기계실), 지하1층 403.24㎡(위락시설),

지하1층 48.96㎡(주차장),1층 132.12㎡(주차장,코아및설비실),

2층 371.88㎡(오피스텔),3층 371.88㎡,(오피스텔), 4층 371.88㎡,(오피스텔),

5층 371.88㎡(오피스텔),6층 371.88㎡,(오피스텔), 7층 371.88㎡,(오피스텔),

8층 371.88㎡(오피스텔),9층 306.72㎡,(오피스텔),10층241.56㎡(일반음식점)

목록 번호	건 물 번 호	구 조 및 면 적
1	제B1층 [redacted]호	철근콘크리트조 403.24㎡
2	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 25.92㎡
3	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
4	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
5	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 36.48㎡
6	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 34.44㎡
7	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 34.44㎡
8	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 42.00㎡
9	제2층 [redacted]호	철근콘크리트조 40.80㎡
10	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 25.92㎡
11	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
12	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
13	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 36.48㎡
14	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 34.44㎡
15	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 34.44㎡
16	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 42.00㎡
17	제3층 [redacted]호	철근콘크리트조 40.80㎡
18	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 25.92㎡
19	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
20	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
21	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 36.48㎡
22	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 34.44㎡
23	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 34.44㎡
24	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 42.00㎡
25	제4층 [redacted]호	철근콘크리트조 40.80㎡
26	제5층 [redacted]호	철근콘크리트조 25.92㎡
27	제5층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
28	제5층 [redacted]호	철근콘크리트조 35.20㎡
29	제5층 [redacted]호	철근콘크리트조 36.48㎡
30	제5층 [redacted]호	철근콘크리트조 34.44㎡

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

31	제5 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
32	제5 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 42.00㎡
33	제5 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 40.80㎡
34	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 25.92㎡
35	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 35.20㎡
36	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 35.20㎡
37	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 36.48㎡
38	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
39	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
40	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 42.00㎡
41	제6 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 40.80㎡
42	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 25.92㎡
43	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 35.20㎡
44	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 35.20㎡
45	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 36.48㎡
46	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
47	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
48	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 42.00㎡
49	제7 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 40.80㎡
50	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 25.92㎡
51	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 35.20㎡
52	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 35.20㎡
53	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 36.48㎡
54	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
55	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
56	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 42.00㎡
57	제8 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 40.80㎡
58	제9 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 44.56㎡
59	제9 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 27.28㎡
60	제9 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 26.76㎡
61	제9 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
62	제9 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 34.44㎡
63	제9 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 26.88㎡
64	제9 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 28.56㎡
65	제10 층	[redacted]	호	철근콘크리트조 206.52㎡

이상

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-04-01

선 정 자 명 단

1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. [redacted]석재 주식회사

9. I

10. J

11. K

12. L

13. N

14. O

15. P

16. Q

끝.