

June 17, 2013

토지거래허가구역에서 이중매매 체결된 경우 제1매수인이 매도인을 대위하여 제2매매 관련 신탁가등기 말소 구할 수 없어

- 특정채권 보전을 위한 채권자대위권 행사 시 보전의 필요성을 부정한 사례

인천 A지구에서는 2006년경부터 도시개발사업이 시도되고 있었습니다. 이때 일부 지주들(이하 '매도인')은 B건설과 제1매매계약을 체결하고 계약금을 수령한 상태에서, C산업 및 D건설과 사이에 다시 제2매매계약을 체결하고 위 C산업 및 D건설을 우선수익자로 하는 부동산처분신탁계약을 체결하여 E자산신탁에 신탁예약을 원인으로 한 신탁가등기(이하 '이 사건 신탁가등기'라고 합니다)를 마쳤습니다.

그러자 B건설은 매도인에 대한 토지거래허가신청절차의 협력의무 이행청구권을 피보전권리로 하여, 이 사건 신탁가등기의 말소를 청구하는 소를 제기하였습니다. 토지거래허가구역에서의 제2매매계약이 허가를 받지 못한 상태에서 제2매수인이 채권적 권리를 갖지 못함에도 이 사건 신탁가등기는 사실상 제2매수인의 채권적 권리를 실현하는 것과 같은 결과가 되어 국토계획법의 취지를 잠탈하는 탈법행위로 무효라는 것이 원고 주장의 요지였습니다.

A지구 관련 위와 같은 소송은 제1매수인인 건설회사 및 매도인들이 다수인 관계로 총 7개 사건으로 진행이 되었는데, 1심에서는 7개 소송 모두 원고 청구 인용 판결이 선고되었고, 2심(세종 수형)에서는 3개 소송에서는 원고 청구 인용, 4개 소송에서는 원고 청구 기각 판결이 선고되었는바, 7개 소송 모두 상고되어 대법원에서 판단을 받게 되었습니다.

이 사건은 위 7개 소송 중 가장 먼저 대법원의 판단을 받은 사안이었습니다. 이 사건에서 세종은 2심에서의 주장을 더욱 보강하여, (1) 원고의 피보전권리는 정지조건이 성취되지 않은 것으로서 이행기미도래의 권리와 같이 볼 수 있으며, 대위하는 권리의 적극적인 속성상 보존행위라고도 할 수 없으므로 채권자대위권의 소송요건이 결여되었다는 점, (2) 토지거래허가구역에서 허가를 받지 못한 상태에서의 매매계약과 관련하여 매수인의 채권적 지위의 확보의 문제와 양도의 문제는 구별해야 하는바, 처분금지가처분 등을 인정하는 대법원 판례 등의 취지에 비추어 채권적 지위의 확보는 금지되지 않는다는 점, 이 사건 신탁가등기의 내용상 채권적 지위의 양도가능성은 없다는 점 등을 주장하였습니다.

그런데 대법원은 채권자대위권의 보전의 필요성 부분을 중점적으로 살펴 이 사건 청구가 채권자대위권의 적법요건을 갖추지 못했다고 보고 원심판결을 파기하고 자판하여 원고 청구를 각하하였습니다. 따라서 더 나아가 토지거래허가구역에서의 신탁가등기의 적법성에 대하여는 판단하지 않았습니다.

기존 판례는 채권자대위권에서의 피보전권리가 금전채권인 경우에는 채무자의 무자력을 요구하고, 특정채권인 경우에는 채무자의 무자력이 필요없다고 보며, 보전의 필요성을 엄격하게 판단하지는 않는 편이었습니다. 즉 피보전채권이 특정채권이라 하더라도 반드시 순차매도 또는 임대차에 있어 소유권이전등기청구권이나 인도청구권 등 보전을 위한 경우에만 채권자대위권이 인정되는 것은 아니라고 하거나(대법원 99다38699 판결), 다른 권리구제수단이 있었어도 채권자대위권을 행사할 보전의 필요성이 인정된다고 하는 것(대법원 2006다82700, 82717 판결) 등이 특정채권 보전을 위한 채권자대위소송에서의 보전의 필요성에 관한 주류적 경향이었습니다.

그런데 이 사건 판결은 특정채권 보전을 위한 채권자대위소송에서 보전의 필요성을 엄격하게 살펴 부정한 것으로서, 상당히 의미 있는 선례라고 할 수 있습니다. 즉, 이 사건에서 대법원은 (1) 제1매매계약에 따라 토지거래허가 신청절차 협력을 구하기 위해서는 해당 구역이 도시개발구역 지정을 받고 제1매수인이 도시개발사업의 시업자지정처분을 받아야 하는데 그러한 정지조건의 성취가 쉽지 아니하다는 점, (2) 매매계약 체결 후 위 정지조건이 6년간 성취되지 아니하였다는 점, (3) 제2매매계약도 유동적 무효상태에 있고 신탁가등기만이 마쳐진 이상 제1매매계약에 대한 토지거래허가를 받는데 현실적인 장애가 된다고 단정하기 부족하며, 오히려 제1매매계약상 정지조건을 성취하지 못한 제1매수인에게 기본적인 책임이 있다는 점, (4) 제1매매계약과 제2매매계약은 서로 우열관계에 있지 아니한데, 이 사건 청구를 인용한다면 사실상 제1매수인의 채권적 권리가 실현되는 것과 마찬가지로의 결과라는 점, (5) 매도인으로서 제1매수인에 대한 손해배상의 부담 외에는 제약이 없는 상태에서 자유롭게 상대방(제2매수인)을 선택하여 토지를 매도하였음에도 사후에 이를 배제당하게 되어 재산관리행위에 장애가 될 수 있고 특히 제1매수인이 정지조건을 성취하지 못하여 매도인은 계약금 외에 대금을 전혀 받지 못하는 현실적인 불이익을 입고 있다는 점 등을 종합하면, 이 사건 청구는 매도인의 자유로운 재산관리행위에 대한 부당한 간섭이 된다고 볼 수 있는 특별한 사정에 해당한다고 보이므로, 결국 이 사건 청구는 채권자대위권 행사에 관한 보전의 필요성을 인정할 수 없어 부적법하다고 판단하였습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

- | | | |
|-----------|---------------------|--|
| ● 강신섭 변호사 | TEL. +82 2 316 4046 | E-Mail. ssbkang@shinkim.com |
| ● 김민경 변호사 | TEL. +82 2 316 4279 | E-Mail. mkkim@shinkim.com |
| ● 김소연 변호사 | TEL. +82 2 316 4081 | E-Mail. sykim@shinkim.com |