

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2024다304077 소유권이전등기

원고, 상고인 원고 1 외 1인

원고, 피상고인 원고 3

원고, 상고인 원고 4 외 3인

원고, 피상고인 원고 8

원고들 소송대리인 법무법인 더도움

담당변호사 도춘석 외 1인

피고(탈퇴) 주택도시보증공사

피고(탈퇴) 주택도시보증공사의 인수참가인, 상고인 겸 피상고인

○○○신탁 주식회사

피고, 상고인 겸 피상고인

주식회사 △△△신탁

피고(탈퇴) 주택도시보증공사의 인수참가인 및 피고 소송대리인

법무법인(유한) 태평양

담당변호사 권순익 외 3인

원 심 판 결 서울고등법원 2024. 9. 26. 선고 2022나2024535 판결

판 결 선 고 2026. 9. 23.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고 1, 원고 2, 원고 4, 원고 5, 원고 6, 원고 7의 상고로 인한 부분은 위 원고들이, 피고(탈퇴) 주택도시보증공사의 인수참가인 ○○○신탁 주식회사, 피고 주식회사 △△△신탁의 상고로 인한 부분은 피고(탈퇴) 주택도시보증공사의 인수참가인 ○○○ 신탁 주식회사, 피고 주식회사 △△△신탁이 각 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. □□□2단지 아파트의 신축·분양

1) 제1심공동피고 ◇◇◇ 주식회사(이하 '제1심공동피고 3 회사'라 한다)는 고양시 일산동구 (지번 1 생략) 대 142,970.9㎡(이하 '이 사건 2단지 대지'라 한다) 지상에 □□□2단지 아파트(이하 '이 사건 2단지 아파트'라 한다)를 신축·분양하는 사업의 시행사로서, 2007. 11. 29. 이 사건 2단지 대지를 대한주택보증 주식회사(변경 후 상호: 주택도시보증공사, 이하 변경 전후를 통틀어 '주택도시보증공사'라 한다)에 신탁하고 그에 기하여 주택도시보증공사에 이 사건 2단지 대지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 제1심공동피고 3 회사는 수분양자들과 사이에 이 사건 2단지 아파트 각 호실에

관하여 분양계약을 체결하였고, 신축된 이 사건 2단지 아파트 각 호실 전유부분에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 분양계약에 따라 수분양자들에게 각 호실 전유부분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 이 사건 2단지 아파트 각 호실의 수분양자들은 대출채무를 담보하기 위해 금융기관에 1순위 근저당권을, 분양잔금채무를 담보하기 위해 제1심공동피고 3 회사에 2순위 근저당권을 설정해주었다.

4) 주택도시보증공사는 이 사건 소송이 계속 중이던 2020. 6. 25. 이 사건 2단지 대지에 관하여 제1심공동피고 3 회사에 신탁재산 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 제1심공동피고 3 회사는 2020. 7. 28. 이 사건 2단지 아파트의 각 호실 전유부분 소유자들에게 대지지분 이전등기를 마쳐주기 위한 목적으로 이 사건 2단지 대지에 관하여 주택도시보증공사의 이 사건 소송 인수참가인 ○○○신탁 주식회사(이하 '피고 ○○○신탁'이라 한다)와 사이에 처분신탁계약을 체결하고 그에 기하여 피고 ○○○신탁에 이 사건 2단지 대지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. □□□4단지 아파트의 신축·분양

1) 제1심공동피고 3 회사, ☆☆산업개발 주식회사, 주식회사 ▽▽건설은 고양시 일산동구 (지번 2 생략) 대 97,819.1㎡(이하 '이 사건 4단지 대지'라 한다) 지상에 □□□4단지 아파트(이하 '이 사건 4단지 아파트'라 한다)를 신축·분양하는 사업을 시행하기로 하고, 2007. 11. 27. 피고 주식회사 △△△신탁(이하 '피고 △△△신탁'이라 한다)과 사이에 분양형 토지신탁계약을 체결한 다음, 그에 기하여 피고 △△△신탁에 이 사건 4단지 대지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 △△△신탁은 수분양자들과 사이에 이 사건 4단지 아파트 각 호실에 관하여

분양계약을 체결하였고, 신축된 이 사건 4단지 아파트 각 호실 전유부분에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 분양계약에 따라 수분양자들에게 각 호실 전유부분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 이 사건 4단지 아파트 각 호실의 수분양자들은 대출채무를 담보하기 위해 금융기관에 1순위 근저당권을, 분양잔금채무를 담보하기 위해 제1심공동피고 3 회사에 2순위 근저당권을 설정해주었다.

다. 원고들의 지위

1) 이 사건 2단지, 4단지 아파트 각 호실의 전유부분에 관하여 소유권보존등기가 마쳐질 당시 이 사건 2단지, 4단지 아파트의 대지에 관한 대지권 등기는 마쳐지지 않은 상태였다.

2) 이후 원고 1, 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5는 각 수분양자 소유였던 이 사건 2단지 아파트의 각 호실에 관하여 개시된 임의경매절차에서 직접 또는 임의경매절차에서의 매수인을 거쳐 각 호실을 매수하였고, 원고 6, 원고 7, 원고 8은 각 수분양자 소유였던 이 사건 4단지 아파트의 각 호실에 관하여 개시된 임의경매절차에서 직접 또는 임의경매절차에서의 매수인을 거쳐 각 호실을 매수하였으며, 원고들은 모두 대지권 등기 없이 해당 호실 전유부분에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 일부 수분양자의 분양잔금채무 면책

1) 원고 4 소유의 이 사건 2단지 아파트 호실을 분양받았던 소외 1 및 원고 6, 원고 7이 각 2분의 1 지분씩 공유하고 있는 이 사건 4단지 아파트 호실을 분양받았던 소외 2에 대하여 각 개인회생절차가 개시되고 변제계획 인가결정이 확정되어 진행된 결과, 소외 1의 제1심공동피고 3 회사에 대한 분양잔금채무 및 소외 2의 피고 △△△신탁에

대한 분양잔금채무에 관하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」(이하 '채무자회생법'이라 한다) 제625조에 따른 면책결정이 확정되었다.

2) 원고 8 소유의 이 사건 4단지 아파트 호실을 분양받았던 소외 3에 대하여 파산이 선고되고 면책절차가 진행된 결과, 소외 3의 피고 △△△신탁에 대한 분양잔금채무에 관하여 채무자회생법 제566조에 따른 면책결정이 확정되었다.

마. 원고들의 청구원인과 피고들의 항변 등

이 사건 소송에서 이 사건 2단지 아파트의 각 호실 전유부분 소유자인 원고 1, 원고 2, 원고 3, 원고 4, 원고 5는 피고 ○○○신탁을 상대로, 이 사건 4단지 아파트의 각 호실 전유부분 소유자인 원고 6, 원고 7, 원고 8은 피고 △△△신탁을 상대로, 각 전유부분 취득을 원인으로 한 대지지분 이전등기절차의 이행을 청구하였다. 이에 대하여 피고들은 해당 호실의 수분양자에 대한 분양잔금채권으로 동시이행항변을 하였고, 원고들은 분양잔금채권이 이미 면책되었거나 시효로 소멸하였으므로 피고들이 동시이행항변을 할 수 없다는 등으로 다투었다.

2. 원고 1, 원고 2, 원고 4, 원고 5, 원고 6, 원고 7의 제1, 2 상고이유에 대하여

가. 원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

1) 원고 1, 원고 2, 원고 4, 원고 5, 원고 6, 원고 7(이하 '원고 1 등'이라 한다)은 이 사건 2단지, 4단지 아파트 각 호실에 관하여 진행된 경매절차에서의 직접 매수자 또는 전득자로서, 비록 각 호실의 전유부분에 관한 소유권이전등기만을 마쳤더라도 그 전유부분의 대지사용권도 같이 취득하였다.

2) 이 사건 2단지 대지에 관하여 소유권이전등기를 마친 피고 ○○○신탁은 제1심 공동피고 3 회사가 이 사건 2단지 아파트 해당 각 호실에 관한 분양잔금을 수분양자들로

부터 지급받음과 동시에 원고 1, 원고 2, 원고 4, 원고 5에게, 이 사건 4단지 대지에 관하여 소유권이전등기를 마친 피고 △△△신탁은 이 사건 4단지 아파트 해당 각 호실에 관한 분양잔금을 수분양자들로부터 지급받음과 동시에 원고 6, 원고 7에게, 각 해당 전유부분에 상응하는 대지지분에 관하여 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 원고 1이 소유하고 있는 이 사건 2단지 아파트 호실의 수분양자인 소외 4에 대한 경매절차에서 제1심공동피고 3 회사의 소외 4에 대한 분양잔금채권의 근저당권부질권자인 ▽▽▽건설 주식회사가 그 분양잔금채권을 신고함으로써 분양잔금채권의 소멸시효가 중단되었으므로, 그 시효가 완성되었다는 원고 1의 재항변은 이유 없다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유 설시에 부적절한 부분이 있기는 하나, 대지지분 이전등기절차의 이행을 구하는 원고 1 등의 청구에 대하여 피고들이 분양잔금채권으로 동시이행항변을 할 수 있다는 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 동시이행항변권, 소멸시효 중단, 대지사용권의 취득 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 원고 1 등의 제3 상고이유에 대하여

원심은 판시와 같은 이유로, 제1심공동피고 3 회사와 피고 △△△신탁이 수분양자들과 사이에 경계계약을 체결하였다고 볼 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 경계계약에 관한 판단을 누락하거나 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 원고 4, 원고 6, 원고 7의 제4 상고이유에 대하여

가. 관련 법리

쌍무계약에서 당사자가 부담하는 각 채무가 고유의 대가관계에 있는 경우 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니하는 한 자기의 채무이행을 거절할 수 있는 동시이행의 항변권을 가진다. 동시이행의 항변권의 이러한 담보적 기능은 특별한 사정이 없는 한 쌍무계약의 일방 당사자에 대해 도산절차가 개시되더라도 유지된다고 할 것이므로, 당사자 일방은 상대방에 대하여 파산이 선고되거나 회생절차 또는 개인회생절차가 개시된 경우에도 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니하는 한 자기의 채무이행을 거절할 수 있고, 이는 당사자 일방이 가지는 권리가 파산채권, 회생채권 또는 개인회생채권이라고 하더라도 마찬가지이다.

한편 채무자회생법 제566조 본문은 "면책을 받은 채무자는 파산절차에 의한 배당을 제외하고는 파산채권자에 대한 채무의 전부에 관하여 그 책임이 면제된다."라고, 같은 법 제625조 제2항 본문은 "면책을 받은 채무자는 변제계획에 따라 변제한 것을 제외하고 개인회생채권자에 대한 채무에 관하여 그 책임이 면제된다."라고 각 규정하고 있다. 여기서 말하는 면책이란 채무자에 대하여 채무의 이행을 강제할 수 없게 되어 해당 채권이 소 제기 권능을 상실하게 될 뿐, 채무 자체는 소멸하지 않고 여전히 존속한다는 의미를 가진다(대법원 2015. 9. 10. 선고 2015다28173 판결, 대법원 2025. 5. 15. 선고 2022다256327 판결 등 참조).

따라서 당사자 일방과 쌍무계약상 고유의 대가관계에 있는 채무를 부담하고 있는 상대방에 대하여 도산절차가 개시되어 진행된 결과 상대방의 당사자 일방에 대한 채무가 면책되었더라도, 특별한 사정이 없는 한 당사자 일방은 면책결정을 받은 상대방이 면책된 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니하는 한 자기의 채무이행을 거절할

수 있다고 봄이 타당하다.

나. 원심은 판시와 같은 이유로, 원고 4가 소유하는 이 사건 2단지 아파트 호실의 수분양자 소외 1 및 원고 6, 원고 7이 공유하는 이 사건 4단지 아파트 호실의 수분양자 소외 2에 대하여 각 개인회생절차가 개시된 후 인가된 변제계획에 따른 변제가 완료되어 면책결정이 확정됨으로써 소외 1의 제1심공동피고 3 회사에 대한 분양잔금채무와 소외 2의 피고 △△△신탁에 대한 분양잔금채무가 면책되었다 하더라도, 피고들은 여전히 그에 기해 동시이행항변을 할 수 있다고 판단하였다.

다. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 면책결정의 효력, 동시이행항변권 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 피고들의 제1, 2 상고이유에 대하여

원심은, 제1심공동피고 3 회사의 재판상 청구로 제1심공동피고 3 회사 및 피고 △△△신탁의 수분양자에 대한 분양잔금채권의 소멸시효가 중단될 수 있음을 전제로, 제1심공동피고 3 회사가 원고 3 소유의 이 사건 2단지 아파트 호실의 수분양자 소외 5 및 원고 8 소유의 이 사건 4단지 아파트 호실의 수분양자 소외 3에 대하여 분양잔금채권의 소멸시효가 이미 경과한 후에 분양잔금의 지급을 구하는 재판상 청구를 한 이상, 재판상 청구로 인한 시효 중단이 인정될 수 없다고 보아, 원고 3, 원고 8의 청구에 대한 피고들의 동시이행항변을 모두 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유 설시에 부적절한 부분이 있기는 하나 시효가 중단되지 않았다고 판단한 원심의 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 소멸시효의 기간과 중단, 불가분적 채권관계에 관한 법리

를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

6. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용 중 원고 1 등의 상고로 인한 부분은 위 원고들이, 피고들의 상고로 인한 부분은 피고들이 각 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	엄상필
-----	-----	-----

주심	대법관	오석준
----	-----	-----

	대법관	이숙연
--	-----	-----