

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다258657 소유권이전등기
원고, 상고인 원고
소송대리인 변호사 윤여정 외 2인
피고, 피상고인 주식회사 ○○○
소송대리인 법무법인(유한) 화우
담당변호사 박상혁 외 1인
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2020. 7. 10. 선고 2018나78543 판결
판 결 선 고 2025. 2. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1, 소외 2는 1998. 4. 3. 주식회사 △△△(이후 피고로 상호가 변경되었다. 이하 상호변경 전후를 불문하고 '피고'라 한다)로부터 피고 소유인 이 사건 건물의 일부(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 임차보증금 97,290,000원, 임차기간 '개점일로부터 20년'으로 정하여 임차하였다. 이 사건 임대차계약에는 '임대기간 만료 시 임차인이 임대목적물을 우선 분양받을 수 있다.'는 취지의 약정(이하 '이 사건 우선분양약정'이라 한다)이 포함되어 있다. 소외 1, 소외 2는 1998. 5. 11. 임대차보증금 반환채권을 담보하기 위하여 이 사건 건물에 관하여 채무자 피고, 채권최고액 116,748,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. 피고에 대하여 1998. 11. 16. 서울지방법원 98파5995호로 회사정리절차(이하 '이 사건 회사정리절차'라 한다)가 개시되었다. 소외 1, 소외 2는 이 사건 회사정리절차에서 임대차보증금 반환채권을 신고하였으나, 이 사건 우선분양약정에 따라 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권은 신고하지 않았다.

다. 소외 1, 소외 2와 이 사건 회사정리절차에서 선임된 피고의 관리인은 2001. 4. 3. 임대차기간을 2001. 4. 3.부터 2018. 4. 2.까지로 정하는 내용의 이 사건 점포에 관한 임대차계약서를 작성하고, 2002. 9. 28. 이 사건 건물에 관하여 임차권설정등기를 마쳤다. 이 사건 우선분양약정은 위 임대차계약서 특약사항에 '임대차 계약기간 만료 후 임차인이 분양받기를 희망하는 경우에는 계약면적 기준으로 평당 23,000,000원에 분양하기로 한다.'는 내용으로 반영되었다. 소외 2는 2003. 2. 15. 소외 1에게 자신의 임차권 지분을 양도하였다.

라. 이 사건 회사정리절차에서 인가된 정리계획 및 변경정리계획(이하 통틀어 '이

사건 정리계획'이라 한다)에는 소외 1, 소외 2의 임대차보증금 반환채권 변제 및 일부 면제에 관한 내용이 포함되어 있으나, 이 사건 우선분양약정에 관한 내용은 없었다. 이 사건 회사정리절차는 2004. 6. 15. 종결되었다.

마. 원고는 2007. 1. 12. 소외 1로부터 이 사건 점포에 관한 임차권을 양수하여 위 점포를 점유·사용하고 있다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 우선분양약정에 따른 소유권이전등기청구권은 정리채권에 해당하고 그에 관하여 정함이 없는 이 사건 정리계획이 인가됨으로써 피고가 면책된 이상 피고를 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 이 사건 소는 권리보호의 이익이 없어 부적법하다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

가. 1) 구 회사정리법(2005. 3. 31. 법률 제7428호 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 부칙 제2조로 폐지, 이하 '구 회사정리법'이라 한다) 제102조는 '회사에 대하여 정리절차개시 전의 원인으로 생긴 재산상의 청구권'을 정리채권으로 한다고 규정하였다.

2) 임대차계약에서 임차인이 임대인에게 매도를 청구하면 임차목적물에 관한 매매계약이 성립되는 것으로 약정한 경우 이러한 매도청구권은 일방의 의사표시에 따라 매매계약이라는 새로운 법률관계를 형성하는 권리로서 일종의 형성권에 해당한다. 이러한 매도청구권은 그 행사를 통하여 재산상 청구권이 발생할 수 있을 뿐 그 자체가 재산상 청구권에 속하는 것은 아니므로 구 회사정리법 제102조에서 규정한 정리채권에 해당하지 않는다.

3) 원래 채권 발생이 정리절차개시 전의 원인에 기한 것인 한 채권의 내용이 구체

적으로 확정되지 아니하였거나 변제기가 정리절차개시 후에 도래하더라도 정리채권으로 될 수 있다. 그러나 채권 발생의 원인이 쌍방미이행 쌍무계약에 해당하는 경우에는 구 회사정리법 제103조 및 제104조가 적용되어 관리인이 이행 또는 해제를 선택하기 전에는 관리인에게 그 이행을 청구할 수 없다. 관리인이 이행을 선택하면 공익채권으로 취급되어 정리채권 신고 대상이 아니며, 반대로 관리인이 해제를 선택하면 채권 자체가 소멸되어 역시 정리채권 신고 대상이 되지 못하고 단지 그 해제권 행사로 인한 손해배상청구권을 정리채권으로 신고할 수 있을 뿐이므로, 어느 경우에도 위 채권은 정리채권이 될 수 없다. 구 회사정리법 제103조 및 제104조는 정리절차개시 당시 매매계약을 체결할 권리가 존재하였고 정리절차가 개시된 이후 비로소 상대방의 권리행사에 의하여 매매계약이 성립되거나 장차 매매계약이 성립될 수 있어 아직 쌍방의 채무가 이행되지 아니한 경우에도 유추적용된다(대법원 2007. 9. 6. 선고 2005다38263 판결 참조). 따라서 관리인은 상대방의 권리행사에 의하여 성립된 매매계약이나 장차 성립될 수 있는 매매계약에 관하여 이행 또는 해제를 선택할 수 있다. 나아가 관리인이 선택권을 행사하지 아니한 채 정리절차가 종결된 경우 관리인은 더 이상 구 회사정리법 제103조 제1항에 따라 매매계약을 해제할 수 없으므로 상대방의 권리행사에 의하여 성립된 매매계약에 따라 발생한 채권 또는 장차 성립될 수 있는 매매계약에 따라 발생하는 채권은 그대로 존속한다. 구체적인 이유는 다음과 같다.

가) 구 회사정리법 제103조 제1항은 쌍방미이행 쌍무계약에서 당사자 일방인 회사에 대하여 정리절차가 개시된 경우 관리인에게 계약을 해제할 것인가 또는 상대방 채무의 이행을 청구할 것인가의 선택권을 부여함으로써 정리절차의 원활한 진행을 도모하고자 한 것이다(대법원 2000. 4. 11. 선고 99다60559 판결 등 참조).

나) 구 회사정리법 제103조 제1항은 정리절차개시 당시 아직 매매계약이 성립하지 않았으나 매매계약을 체결할 권리가 존재하여 상대방의 권리행사에 의하여 장차 매매계약이 성립될 수 있는 경우에 관하여 규정하고 있지 않다. 그러나 이러한 경우에도 향후 매매계약이 성립하는 때에는 쌍무계약상 서로 대가관계에 있는 채무를 부담하게 된다는 점에서 정리절차개시 당시 매매계약이 성립하여 쌍방의 채무가 미이행인 경우와 유사하다.

다) 상대방이 매매계약을 체결할 권리를 행사하지 않았거나 행사할 수 없는 등의 이유로 그에 관한 법률관계를 확정하지 못할 경우 정리절차를 둘러싼 법률관계가 불안정해질 우려가 있다. 정리절차의 원활한 진행을 도모하기 위해서는 정리절차개시 당시에 매매계약을 체결할 권리가 존재하고 상대방의 권리행사에 의하여 장차 매매계약이 성립될 수 있는 경우에도 구 회사정리법 제103조 및 제104조를 유추적용할 필요가 있다.

라) 대법원 2007. 9. 6. 선고 2005다38263 판결은 상대방이 정리절차 종결 전에 매매계약을 체결할 권리를 행사할 수 있게 된 사안이기도 하다. 그런데 정리절차의 종결 여부나 시기는 정리절차의 진행경과, 정리계획의 수행 현황 등에 따라 달라질 수 있다. 상대방이 정리절차 종결 전에 매매계약을 체결할 권리를 행사할 수 있는 때에만 관리인의 선택권 행사가 가능하다고 볼 경우 관리인의 선택권 행사 가부가 정리절차 종결 시점 또는 매매계약을 체결할 권리의 행사가능 시점이라는 우연한 사정에 의해 달라지는 것이 되어 부당하다.

나. 앞서 본 사실관계를 이러한 법리에 비추어 살펴본다.

1) 이 사건 우선분양약정에 따른 권리는 임대차기간 만료 시 피고에게 이 사건 점

포의 매도를 청구함으로써 매매계약을 성립시키는 매도청구권으로서 일종의 형성권에 해당한다. 이러한 매도청구권은 그 자체가 구 회사정리법 제102조에서 규정한 '재산상의 청구권'이 아니므로 정리채권에 해당하지 않는다.

2) 이 사건 회사정리절차 개시 당시 소외 1, 소외 2에게는 장래 행사할 수 있는 매도청구권이 존재하였고, 그 매도청구권 행사에 의하여 장차 매매계약이 성립될 수 있었다. 이러한 장래의 매매계약에 따라 발생할 수 있는 소외 1, 소외 2의 소유권이전등기청구권은 채권 발생의 원인이 쌍방미이행 쌍무계약에 해당하여 구 회사정리법 제103조 및 제104조가 유추적용되므로 정리채권이 될 수 없다.

3) 이 사건 회사정리절차에서 피고의 관리인은 이 사건 우선분양약정을 특약사항으로 반영한 2001. 4. 3. 자 임대차계약서를 작성함으로써 소외 1, 소외 2의 매도청구권 행사에 의하여 장차 성립될 수 있는 매매계약에 관하여 이행을 선택하였거나, 적어도 이 사건 회사정리절차가 종결되기 전에 선택권을 행사하지 않았다고 볼 여지가 있다. 이러한 경우 이 사건 우선분양약정에 따라 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권은 피고의 관리인이 한 이행 선택에 따라 공익채권이 되었거나, 피고의 관리인이 선택권을 행사하지 아니한 채 이 사건 회사정리절차가 종결되어 그대로 존속하게 된다.

4) 따라서 소외 1, 소외 2가 이 사건 회사정리절차에서 소유권이전등기청구권을 신고하지 아니하여 이 사건 정리계획에 기재되지 않았다고 하더라도 그 인가로써 장차 매도청구권 행사에 의하여 발생할 수 있는 소유권이전등기청구권이 면책되는 것은 아니다.

다. 그런데도 원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 우선분양약정에 따른 원고의 소유권이전등기청구권이 이 사건 정리계획의 인가로써 면책되었다고 판단하였다. 이러한

원심의 판단에는 정리채권, 구 회사정리법 제103조 및 제104조에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	엄상필
주심	대법관	이홍구
	대법관	오석준
	대법관	이숙연