

서울중앙지방법원 2022. 2. 15 선고 2021가합509197 판결 [소유권이전등기의무 부존재확인청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 대지 담당변호사 문대근

소송복대리인 변호사 문경익

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 태평양

담당변호사 송재우

변론 종결 2021. 12. 16.

판결 선고 2022. 2. 15.

주 문

1. 원고와 피고 사이에 2002. 4. 29. 용인시 수지구 C 묘 370m²에 관하여 체결된 매매계약에 기한 원고의 피고에 대한 소유권이전등기의무가 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2002. 4. 29. 피고와 사이에 아래와 같이 원고의 용인시 수지구 C 묘 370m²(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 매매대금 224,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

부동산매매계약서

매도인 원고와 매수인 피고는 부동산매매에 대하여 원고, 피고 간 아래 표시 부동산(이하 '매매부동산'이라 한다)에 관하여 다음과 같이 매매계약(이하 '매매계약'이라 한다)을 체결한다.

제1조(매매부동산의 표시) 매매부동산은 다음과 같다.

이 사건 부동산

제2조(매매가격등) ① 매매부동산의 가격은 224,000,000원으로 하되, 토지는 공부상 면적을 기준으로 하여 평당가격은 2,000,000원으로 한다.

제3조(매매대금 지급방법 및 시기) 매매대금을 다음과 같이 지급하기로 한다.

계약금	22,400,000원	10%	계약시	2002. 4. 29.
1차 중도금	22,400,000원	10%	계약시	2002. 4. 49.
2차 중도금	67,200,000	30%	사업승인시	소유권 이전과 동시이행
잔금	112,000,000	50%	중도금 지급일로부터 3개월 내	
합계	224,000,000	100%		

① 2차 중도금은 사업승인시 지급함을 원칙으로 하나, 피고가 판단하여 사업승인 이전에도 원고의 은행통장 계좌로 지급할 수 있다.

제4조(계약의 이행) 원고는 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 갖추어 소유권이전등기를 신청함과 동시에 매매대금의 잔금을 수령하고, 이를 수령하였을 때에는 위 부동산을 피고에게 인도하여야 한다.

제9조(위험부담) ① 부동산의 멸실, 훼손, 주택건설관련 관계법규 또는 정부·지자체·해당관청의 행정명령 등으로 말미암아 본 부동산이 매매의 목적을 달성할 수 없거나, 장기간의 지연사유 발생시 불가피하다고 피고가 판단될 시 본 계약은 무효로 한다.

② 위 동조 1항 및 제13조 제3항에 의거 계약이 해지되는 경우, 원고는 피고에게 기수령한 매매대금 전액을 반환하여야 한다.

제11조(토지처분신탁) ① 매매목적물에 대한 제3자의 제한물권설정(가압류, 가처분, 기타) 등을 방지하기 위해 본 매매계약 체결과 동시에 아래의 조건으로 부동산 신탁계약을 체결한다.

1. 위탁자는 원고로 한다.

2. 매수자는 피고로 한다.

② 단, 본조의 토지처분신탁은 피고의 공동주택사업 목적 달성을 위하여 필요하다고 피고가 판단하는 경우 원고에게 신탁의 해지를 요청할 수 있으며, 원고는 이에 동의하기로 한다.

제13조(특약사항) ③ 피고의 공동주택 사업부지인 주변부지 중 D종중(E 외 5필지) 및 F(G 외 3필지) 부지를 사업승인시까지 피고가 매입하지 못한 경우 피고가 판단하여 계약을 해제할 수 있다.

나. 원고와 피고는 소외 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)과 사이에 이 사건 매매계약 제11조에 따라 부동산처분신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 주요 내용은 아래와 같다.

부동산처분신탁계약서

위탁자 원고(이하 '위탁자'라 함)는 이 사건 부동산(이하 '신탁부동산'이라 함)을 처분하기 위하여 수탁자 H(이하 '수탁자'라 함) 및 매수자 피고(이하 '매수자'라 함)와 다음과 같이 부동산처분신탁계약(이하 '본 계약'이라 함)을 체결하기로 한다.

제1조[신탁의 목적] 이 신탁의 목적은 신탁부동산을 수탁자가 매수자에게 처분하고 그 처분대금을 수익자에게 교부하며, 위탁자와 수탁자는 매수자의 신탁부동산 매수 목적인 공동주택건설사업에 적합한 소유권의 형태(가처분 등 제한물권 말소, 지장물의 철거)로 완전한 소유권을 이전하는데 있다.

제2조 [소유권이전 및 신탁의 등기] ① 위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산을 수탁자에게 인도하고 수탁자는 이를 인수하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 하며, 등기에 필요한 제비용은 매수자의 부담으로 한다.

제4조 [신탁기간] ① 신탁계약기간은 신탁등기일로부터 매수자에게 신탁재산을 처분하여 매수자의 공동주택건설사업 목적에 적합한 완전한 소유권의 형태(가처분 등 제한물권 말소, 지장물 철거)로 소유권이전등기가 완료된 때까지로 한다.

제5조 [수익자 및 매수자] ① 이 신탁계약의 수익자는 위탁자로 하고 신탁부동산의 매수자는 피고로 한다.

제8조 [처분대상 및 조건] ① 수탁자는 매수자만을 처분대상으로 부동산매매계약을 체결하고, 제3자에게 처분을 금지하며 이를 위반 시 본 계약을 무효로 하며, 이에 따른 배상은 제7조 제4항을 따르기로 한다.

제9조 [중도해지 및 책임부담] ① 위탁자의 귀책사유에 의하지 않고 신탁계약의 본래의 목적대로 신탁부동산의 처분이 불가능할시 수탁자는 이를 해제 및 해지할 수 있으며, 이 경우 해제 및 해지시까지 제세공과금은 위탁자의 부담으로 한다.

② 신탁계약이 이행된 때에는 신탁사무 처리에 소요된 비용은 매수자가 부담하고, 수탁자의 귀책사유로 신탁계약이 해지된 때에는 수탁자가 부담한다.

③ 매수자는 건설사업을 목적으로 위탁자와 수탁자에게 신탁 해제 및 해지를 요청할 수 있으며 위탁자와 수탁자는 신탁 해제 및 해지를 승낙하여야 한다.

다. 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 2002. 4. 29. 계약금 및 1차 중도금으로 44,800,000원, 2차 중도금으로 2002. 6. 27. 30,000,000원, 2002. 12. 13. 37,200,000원을 각 지급하였다.

라. 원고는 2021. 1. 21. 피고에게 '원고는 피고와 이 사건 매매계약을 체결하고 계약금 및 중도금을 수령한 후 잔금을 지급받지 못한 채 18년의 세월이 흘렀다. 근자에 피고의 회장 소외 1이 18년 전 매매계약이 아직도 유효하다는 주장을 하면서 잔금을 지급하겠다는 연락을 하였으나 원고에 대한 피고의 권리는 18년 동안 행사되지 않음으로 인해 실효의 원칙 또는 시효의 완성 등으로 인해 소멸되었다. 이에 원고는 피고로부터 잔금을 수령하거나 소유권이전등기를 할 수 없음을 알려드린다.'는 취지의 내용증명 우편을 보냈고, 이에 대하여 피고는 2021. 2. 3. '원고의 2021. 1. 21.자 내용증명에 대하여 이 사건 매매계약 및 이 사건 신탁계약에 따라 잔여 잔금 112,000,000원을

지급하고 이 사건 부동산에 대하여 소유권이전등기 절차를 완료할 것을 알려드린다.'고 회신하였다.
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의
각 기재, 을 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고의 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 본안 전 항변

원고는 이 사건 신탁계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권을 H에게 이전하였으므로 H이 이 사건
부동산의 대내외적인 소유자로 피고에게 소유권이전등기의무가 있는 것은 H이며, 신탁종료사유가
발생하더라도 신탁재산이 위탁자 등에게 당연히 복귀되거나 승계된다고 할 수 없다. 따라서 원고가
피고를 상대로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의무 부존재 확인을 구하더라도 원고의 권리
또는 법률상의 지위에 불안, 위험을 해소할 수 있다고 보기 어려우므로 이 사건 소는 확인의 이익이
없어 부적법하다.

나. 판단

확인소에 있어서 확인의 이익은 그 대상인 법률관계에 관하여 당사자 사이에 분쟁이 있는 경우
그로 인하여 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고, 확인판결을 받는 것이 그
분쟁을 근본적으로 해결하는 가장 유효·적절한 수단일 때에 인정된다(대법원 2002. 6. 28. 선고
2001다25078 판결 등 참조).

이 사건 신탁계약은 이 사건 매매계약의 이행을 위하여 이루어진 것으로, 그 신탁계약도 제1조에서
'이 신탁의 목적은 신탁부동산을 수탁자가 매수자에게 처분하고 그 처분대금을 수익자에게 교부하며,
위탁자와 수탁자는 매수자의 신탁부동산 매수 목적인 공동주택건설 사업에 적합한 소유권의
형태(가처분 등 제한물권 말소, 지장물의 철거)로 완전한 소유권을 이전하는데 있다.'고 규정하고
있는바, 이 사건 매매계약의 효력 및 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의무의 존부는 이 사건
신탁계약의 효력에도 영향을 미칠 것으로 보인다. 피고가 이 사건 부동산에 관한
소유권이전등기의무의 존부에 관하여 다투고 있는 이상 원고가 피고를 상대로 이 사건 매매계약에
따른 부동산 이전등기의무 부존재 확인을 구하는 것은 원고의 법률상의 지위에 현존하는 불안, 위험을
제거하고 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약 및 이 사건 신탁계약 등의 법률관계를 확립적으로

해결하기 위한 유효, 적절한 수단이 되므로 원고에게 확인의 이익이 있다고 할 것이다.

따라서 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 소유권이전등기청구권의 소멸시효 완성 여부

원고에 대한 피고의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권으로 10년의 소멸시효에 걸린다고 할 것인데, 이 사건 매매계약 제3조에서 잔금의 지급기일을 중도금지급일로부터 3개월 이내에 소유권이전과 동시에 이행하는 것으로 정하고 있고, 피고가 원고에게 2002. 12. 13. 최종적으로 중도금을 지급한 사실, 피고가 원고 또는 H에 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 청구할 수 있었던 때인 위 중도금지급일로부터 3개월이 경과한 2003. 3. 13.부터 10년이 지났음이 역수상 명백한 2021년경에 이르러서야 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 청구한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고의 원고에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 완성되어 소멸하였다고 할 것이다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는 원고가 2021. 1. 8.경 피고에게 잔금의 증액을 요청하면서 이 사건 부동산의 소유권이전등기의무를 이행할 의사를 표시하였으므로 원고가 시효 완성의 사실을 알고 그 이익을 포기하였다고 주장하나, 피고의 위 주장사실 및 을 제2호증의 기재만으로는 원고가 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권의 소멸시효 완성의 이익을 포기하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고는 원고가 시효완성 후 시효를 원용하지 아니할 것 같은 태도를 보여 피고로 하여금 신뢰하게 하였으므로 원고가 시효완성을 주장하는 것은 신의성실원칙에 반하는 것으로 허용될 수 없다고 주장하나, 원고가 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권의 소멸시효 후 피고에게 시효를 원용하지 아니할 것 같은 태도를 보이는 등의 신뢰를 부여하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

결국 피고의 원고에게 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 소멸시효가 완성되어 소멸함으로써 더 이상 원고의 피고에 대한 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기의무는 존재하지 아니한다고 할 것이고, 앞서 본 바와 같이 확인의 이익도 있다고 할 것이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박석근

판사조용희

판사남민영