

광주지방법원 2024. 5. 24 선고 2023나84839 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

광주지방법원 2024. 5. 24 선고 2023나84839 판결

광주지방법원 2023. 8. 22 선고 2023가단1680 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 강울

담당변호사 강신중, 김진

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인(유한) 바른길

담당변호사 임혜원

변론종결 2024. 4. 12.

판결선고 2024. 5. 24.

제1심판결 광주지방법원 2023. 8. 22. 선고 2023가단1680 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 전남 화순군 C 전 1,160㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 광주지방법원 화순등기소 2014. 6. 9. 접수 제7992호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 원고의 주장

원고는 사촌형 D에게 이 사건 부동산 처분을 위임하였고, D은 피고를 대리한 피고의 부 E과 매매대금 1,300만 원에 매매계약을 체결하였다. 원고는 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 피고는 매매대금을 지급하지 않고 있다. 원고는 피고의 위 이행지체를 이유로 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 그 원상회복으로서 원고에게 위 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 판단

가. 관련 법리

매매계약의 해제를 원인으로 한 원상회복으로서 소유권이전등기의 말소등기를 청구하는 경우, 해제권의 발생원인 사실에 관하여는 이를 주장하는 자에게 그 증명책임이 있다.

매매계약시 잔금 지급 이전에 매매 목적물인 부동산에 관한 소유권이전등기를 매수인에게 경료하여 준다는 특별한 약정이 없는 한 잔금 지급 이전에 소유권이전등기를 경료하여 주는 것은 극히 이례에

속하므로, 어느 부동산에 관하여 잔금 지급과 상환으로 소유권이전등기를 경료하여 주기로 하는 내용의 부동산 매매계약이 체결되고 매매 목적물에 관하여 매수인 명의로 소유권이전등기가 경료되었다면, 특단의 사정이 없는 한 매수인의 잔금 지급의무는 이미 이행되었다고 봄이 경험칙상 상당하고, 그와 같은 사정에도 불구하고 매매대금이 전부 지급된 것이 아니라고 판단하기 위하여는 특단의 사정에 대한 이유 설시가 선행되어야 한다(대법원 1996. 10. 25. 선고 96다29700 판결).

나. 구체적 판단

1) 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 사촌형 D에게 이 사건 부동산의 처분을 위임하였고, 이에 따라 D은 원고를 대리하여 2014. 6. 5. 피고를 대리한 피고의 부 E과 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 사실, 이 사건 부동산에 관하여 2014. 6. 9. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 등기'라 한다)가 경료된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 위 소유권이전등기에도 불구하고 매매대금 지급을 계속 지체하고 있다는 원고의 주장에 관하여 보건대, 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 주장 사실에 부합하는 갑 제4, 5호증의 각 기재는 믿기 어렵고, 원고가 제출하는 나머지 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하다.

① 원고의 소장 기재 청구원인을 보더라도, 당초 원고는 H조합에 근무하던 중 불법대출 사건에 연루되어 I중앙회의 특별감사를 받게 되자 추후 부과될 변상금과 형사 변호인 선임비를 마련하기 위하여, 사촌형 D에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 건네주면서 매매대금 결정, 매수인 물색 등 이 사건 토지 매매와 관련한 모든 업무를 위임하였다고 하는바, 원고는 D에게 매매대금 및 그 지급방법 등 이 사건 토지의 매매와 관련한 모든 사항의 결정권한도 함께 위임한 것으로 봄이 타당하다.

② 원고는 이 사건 토지를 1,300만 원에 매도하였다고 막연하게 주장만 할 뿐, 위 금원을 언제 어떻게 지급하기로 약정하였다는 것인지 구체적인 주장도 못하고 있다.

③ 이 사건 매매계약에 관하여는 매매계약서가 작성되지 않았고, D 작성의 확인서(갑 제4호증)에도 위 매매계약의 내용에 관한 구체적인 언급은 없다.

④ 피고는, 위 대금지급과 관련하여 피고의 부 E이 D에 대하여 다액의 채무를 부담하다가 그 변제를

위해 2001. 11. 14. 피고의 모 F 소유의 전남 화순군 G 전 1024㎡(이하 'G 토지'라 한다)를 D에게 이전하였는데, 이후 실제 채무액이 G 토지의 가액에 미치지 못함을 알고 D에게 그 차액을 정산해달라고 요구하자 D이 위 차액 정산에 갈음하여 대신 이 사건 토지를 이전해 준 것이바, 피고가 미지급한 금원은 없다고 주장하고, 을 제1, 8호의 각 기재가 위 주장 사실에 부합한다.

⑤ 원고는 매매대금을 전혀 지급받지 않은 상태에서 이전등기만 먼저 경로해준 경위에 대해 설득력 있는 해명을 하지 못하고 있다.

⑥ 소유권이전등기 후 8년이 경과하도록 원고가 피고에 대해 대금 지급을 독촉하였다고 볼만한 정황이 엿보이지 않는다. 오히려 갑 제7, 8호증의 각 기재에 의하면 그 동안 D은 G 토지에 설치된 묘지를 이장하라고 요구하며 E로부터 그에 관련한 각서를 지급받기까지 하였음에도 위 매매대금과 관련해서는 피고나 E로부터 어떠한 문서도 작성받지 않았던 사정을 엿볼 수 있다.

2) 따라서 매매대금의 이행지체를 이유로 매매계약을 해제한다는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당한바, 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 이흥권, 판사 김경중, 판사 이지영