

대구고등법원 2022. 9. 20 선고 2021나27424 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

대구고등법원 2022. 9. 20 선고 2021나27424 판결

대구지방법원 2021. 10. 28 선고 2020가합555 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 포인 담당변호사 문은정, 정재진

피고, 피항소인 1. 주식회사 D

2. 주식회사 E

피고들 소송대리인 법무법인 삼일 담당변호사 임성우

변론 종결 2022. 8. 9.

판결 선고 2022. 9. 20.

제1심판결 대구지방법원 2021. 10. 28. 선고 2020가합555 판결

주문

1. 제1심판결 중 원고 C에 대한 부분을 취소한다.

2. 원고 C에게, 별지 목록 제3, 4항 기재 부동산에 관하여, 피고 주식회사 D은 대구지방법원 2019.

11. 14. 접수 제171924호로 마친 각 소유권이전등기의, 피고 주식회사 E은 대구지방법원 2019. 11. 14. 접수 제171968호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고 A, B의 항소를 모두 기각한다.
4. 원고 A, B과 피고들 사이에 생긴 항소비용은 위 원고들이 부담하고, 원고 C와 피고들 사이에 생긴 소송 총비용은 피고들이 부담한다.
- N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 원고들에 대한 부분을 취소한다. ① 원고 A, B에게, 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관하여, 피고 주식회사 D은 대구지방법원 2019. 11. 14. 접수 제171803호로 마친 각 공유자전원지분전부이전등기의, 피고 주식회사 E은 대구지방법원 2019. 11. 14. 접수 제171968호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라. ② 주문 제2항과 같다[제1심판결 중 제1심 공동피고 법무법인 F, G, H, I, J, K(이하 '제1심 공동피고' 기재는 생략한다)에 대한 부분은 원고들이 항소를 취하함으로써 각 분리·확정되었고, 원고들은 이 법원에서 피고들에 대한 불법행위에 기한 손해배상청구를 철회하였다].

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자의 관계

1) 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'이라 한다)은 대구 수성구 Q동 일원에서 공동주택을 건설하기 위한 부동산 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 법인이고, 피고 주식회사 E(이하 '피고 E'이라 한다)은 피고 D으로부터 이 사건 사업부지를 신탁받은 법인이다.

2) 원고 A, B은 부부 사이로서 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'이라 한다)을 각 1/2 지분씩 공동소유하던 사람이고, 원고 C는 별지 목록 제3, 4항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2 부동산'이라 한다)을 소유하던 사람이다.

나. 이 사건 제1, 2 부동산에 관한 매매계약의 체결

1) 원고 A, B은 2019. 9.경 피고 D과 사이에 이 사건 제1 부동산을 대금 670,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고 C는 2019. 10. 29. 피고 D과 사이에 이 사건 제2 부동산을 대금 425,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 제1, 2 부동산에 관한 소유권이전등기

1) 이 사건 제1 부동산에 관하여 2019. 11. 14. 피고 D 앞으로 2019. 11. 1.자 매매를 원인으로 한 각 공유자전원지분전부이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 피고 E 앞으로 2019. 11. 14.자 신탁을 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 이 사건 제2 부동산에 관하여 2019. 11. 14. 피고 D 앞으로 2019. 10. 29.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 피고 E 앞으로 2019. 11. 14.자 신탁을 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 11, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 A, B의 청구에 관한 판단

가. 원고 A, B의 주장

1) 피고 D은 이 사건 제1 매매계약을 체결할 당시 원고 A, B과 사이에 원고 A, B이 대구 달성군 M아파트 N호(이하 '이 사건 M아파트'라고 한다)를 소유하고 있으므로 이 사건 제1 부동산의 소유권이전등기에 따른 양도소득세 등을 절감하기 위하여 이 사건 M아파트가 매도된 뒤에 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치기로 합의하였음에도, 위 합의를 위반하여 임의로 이 사건 제1 부동산에 관한 각 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤고, 이어서 피고 E 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 또한 피고 D은 2019. 11. 7. 원고 A, B과 사이에 '잔금 지급 시 제한물권 및 권리 제한 사항의 말소, 해제(해지)에 필요한 비용을 공제한 금액을 지급할 수 있다'는 내용의 추가 특약사항을 체결하였는데, 피고 D은 위 특약사항을 위반하여 금액을 공제한 후 원고 A, B에게 일부 매매대금인 649,940,000원만을 지급하고 임의로 이 사건 제1 부동산에 관한 각 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤고, 이어서 피고 E 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다. 한편 피고 D은 이 사건 제1 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니한 채 2019. 11. 14. 18:00경 이전에 대구지방법원 등기국에 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기 신청을 하면서 원고 A, B이 미리 교부한 소유권이전등기에 필요한 서류를 사용하였고, 이후 2019. 11. 14. 19:52경에서야 원고 A, B에게 위 649,940,000원을 지급하였다.

3) 따라서 이 사건 제1 부동산에 관한 피고 D 명의의 각 공유자전원지분전부이전등기 및 피고 E 명의의 각 소유권이전등기는 원인무효에 해당하므로, 피고들은 원고 A, B에게 위 각 공유자전원지분전부이전등기 및 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 M아파트 관련 소유권이전등기 시점에 관한 주장에 대한 판단: 배척 갑 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 제1 매매계약 체결 당시 원고 A이 이 사건 M아파트를 소유하고 있었던 사실은 인정된다.

그러나 위 기초 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제21호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고 A, B이 제출한 증거만으로는 위 원고들이 이 사건 제1 매매계약 체결 당시 피고 D과 '이 사건 M아파트가 매도된 후 피고 D이 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치기로 합의'하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 합의를 전제로 한 원고 A, B의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 제1 매매계약 제8조 제1항은 '원고 A, B이 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전에 필요한 일체의 서류를 피고 D 또는 피고 D이 지정하는 자에게 제출하며 이 사건 제1 부동산은 잔금일 이전까지 피고 D에게 인도하여야 한다'라고 정하고 있을 뿐이고, 달리 이 사건 제1 매매계약에서 이 사건 M아파트와 관련한 피고 D의 소유권이전등기 시점에 관하여 정하고 있는 내용은 없다.

② 피고 D은 원고 C 등 일부 토지 매도인들과 사이에서는 부동산 소유권이전등기 시점을 조정하는 합의를 하면서 그 취지를 매매계약서에 기재하였는데(갑 제11, 19, 21호증), 이 사건 제1 매매계약서에는 이와 같은 취지의 기재가 존재하지 않는다.

③ 이 사건 제1 매매계약서에는 '본 계약서에 기술되지 아니한 사항의 구두약정은 무효임'이라는 기재가 있으므로(갑 제4호증 제1면), 설령 원고 A, B이 피고 D과 사이에 소유권이전등기 시점에 관하여 별도로 구두로 협의한 사항이 있다고 하더라도 위 원고들이 이를 매매계약의 내용으로 주장할 수 없다고 판단된다.

2) 매매대금 지급 관련 소유권이전등기 시점에 관한 주장에 대한 판단: 배척 가) 인정 사실
위 기초 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제6, 7호증, 을가 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

㉠ 이 사건 제1 매매계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

제2조(매매대금의 지급방법)

① 이 사건 제1 부동산의 매매대금은(토지 및 지상물 등 일체 포함) 매매대금 총액 일금 670,000,000원으로 하며 다음과 같이 지급한다.

계약금(10%)	67,000,000	전체 사업부지 면적 기준 95% 이상 계약 체결 시 사업계획 승인 후 1개월 이내 또는 PF자금 조달 시
잔금(90%)	603,000,000	
계	670,000,000	

제8조(목적부동산의 명도 및 지연이자)

① 원고 A, B은 제2조에서 정한 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전에 필요한 일체의 서류를 피고 D 또는 피고 D이 지정하는 자에게 제출하며 이 사건 제1 부동산은 계약서에 표시된 잔금일 이전까지 피고 D에게 명도하여야 한다.

※ 특약사항: 2020. 2. 28.까지 본 계약이 진행되지 않을 시 계약을 무효로 함

㉡ 이 사건 제1 매매계약 체결 후 피고 D은 2019. 10. 24. 원고 A, B를 포함한 대구 수성구 R 주민을

대상으로 '2019. 11. 11.경 이 사건 사업 관련 토지보상금을 지급할 예정이므로, 소유권 이전에 필요한 서류를 2019. 10. 29.부터 2019. 11. 1.까지 O은행 대구중앙지점 2층 PB센터에 제출할 것'을 안내하는 공문을 우편으로 발송하였다.

㉔ 피고 D은 이 사건 사업을 위하여 매수한 토지들의 소유권이전등기 관련 서류 수령 업무를 법무법인 F에 위임하였는데, 원고 A, B은 2019. 10. 30. 법무법인 F 소속의 I에게 인감증명서, 주민등록초본 등을 제출하였고, 같은 날 법무법인 F은 원고 A, B에게 아래와 같은 내용의 '등기서류 보관증 및 안심사용 확인서'를 교부하였다.

1. 법무법인 F에서는 2019. 10. 30.에 위임인 원고 A, B으로부터 피고 D과 금융주관사 S에서 진행하고 있는 이 사건 사업 관련한 부동산 소유권이전등기 관련 서류를 수령하였습니다.
2. 위 등기서류는 전체 사업부지의 자금 집행을 전제로 보관한 것이므로, 전체 사업부지의 등기서류 95% 제출 시 토지대금을 지급하며, 만일 토지대금 지급이 불가한 경우 즉시 반환해드리며 어떠한 법적 경제적 피해가 없음을 밝힙니다.
3. 제출하신 등기서류는 S에서 대출의 전제조건인 전체 토지 소유주의 95% 이상 동의를 받았는지를 확인하기 위한 것으로, 토지대금을 모두 지급한 후에 위 서류가 사용됩니다.

㉕ 원고 A, B은 2019. 11. 7. 피고 D과 사이에 아래와 같은 추가 특약사항을 체결하였다.

5. 부동산의 가압류, 가처분, 압류, 저당권, 지상권, 체납처분 등기, 전세권, 임차권 기타 일체의 제한물권 및 권리 제한 사항은 잔금 지급 시까지 원고 A, B의 책임으로 말소하여야 한다.
6. 피고 D은 잔금 지급 시 위 특약사항 5.항에 따른 제한물권 및 권리 제한 사항의 말소, 해제(해지)에 필요한 비용(임대차보증금, 점유자가 존재할 경우 명도비용 등을 포함)을 공제한 금액만을 원고 A, B에게 지급할 수 있으며, 이는 잔금 전액의 지급이 이루어진 것으로 간주된다.

㉖ 피고 D은 2019. 11. 14. 대구지방법원 등기국에 원고 A, B으로부터 교부받은 소유권이전등기 관련 서류를 첨부하여 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기 신청을 하였고, 같은 날 원고 A, B에게 계좌로 각 324,970,000원씩 합계 649,940,000원을 지급하였다.

㉗ 피고 D은 2020. 3. 13. 원고 A, B에게 계좌로 각 5,000,000원을 지급하고, 이 사건 제1 부동산에 관한 임차인에게 5,000,000원을 지급하였으며, 2020. 3. 27. 원고 A, B에게 계좌로 각

2,500,000원을 지급하였다.

나) 구체적 판단

위 인정 사실에 더하여 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고 D은 원고 A, B에게 이 사건 제1 매매계약 및 추가 특약사항에 따른 매매대금을 모두 지급하고 원고 A, B의 의사에 따라 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 것으로 봄이 타당하므로, 이 사건 제1 부동산에 관한 피고 D 명의의 각 공유자전원지분전부이전등기 및 피고 E 명의의 각 소유권이전등기가 원인무효라고 볼 수 없다. 따라서 원고 A, B의 이 부분 주장도 이유 없다.

① 원고 A, B은 피고 D으로부터 위 2019. 10. 24.자 안내 공문을 받고, 위 안내 공문 및 이 사건 제1 매매계약에 따라 잔금을 지급받으면 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐질 수 있음을 알면서 이에 동의하여 법무법인 F에게 인감증명서 등 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부한 것으로 판단된다.

② 원고 A, B과 피고 D 사이에 2019. 11. 7. 체결된 추가 특약사항에 의하면, 피고 D은 잔금 지급 시 이 사건 제1 부동산에 관한 임대차보증금뿐만 아니라 점유자가 존재할 경우 명도비용 등을 공제하고 잔금을 지급할 수 있다. 피고 D은 2019. 11. 14. 원고 A, B에게 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매대금 670,000,000원에서 원고 A, B이 인정하는 공제금액인 5,060,000원 외에도 명도비 10,000,000원, 유보금 5,000,000원을 공제한 649,940,000원(= 670,000,000원 - 5,060,000원 - 10,000,000원 - 5,000,000원)을 지급하였는바, 위 명도비 및 유보금 합계 15,000,000원은 위 추가 특약사항에서 정하고 있는 이 사건 제1 부동산에 관한 '명도비용 등'에 해당한다고 판단되고, 그 액수가 상당한 정도를 초과한다고 보기도 어렵다.

③ 원고 A, B은 피고 D으로부터 위 649,940,000원을 지급받은 후 피고 D에 지급액수 등에 관하여 별다른 이의를 제기하지 않았고, 2020. 3. 13. 및 2020. 3. 27. 위 명도비 및 유보금 합계 15,000,000원을 지급받았다.

④ 원고 A, B은, '등기서류 보관증 및 안심사용 확인서' 제3항에 '토지대금을 모두 지급한 후에 소유권이전등기 관련 서류가 사용된다'라고 기재되어 있음에도 피고 D이 위 원고들에게 매매대금을

지급하기 전에 소유권이전등기 관련 서류를 먼저 사용한 것은 위 확인서를 위반한 것이라는 취지로 주장한다. 그러나 i) 이 사건 제1 매매계약상 위 원고들의 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전의무와 피고 D의 잔금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것으로 판단되는 점, ii) PF대출을 통해 자금 조달이 이루어지는 이 사건 사업의 특성상 개발에 동의한 토지소유자들의 비율을 확인하기 위하여 토지 매도인들로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 먼저 제공받게 되는데, 위 확인서 제3항은 잔금을 지급받기 전에 소유권이전등기가 먼저 마쳐질 것을 우려하는 매도인들에 대하여 잔금 지급 전까지 소유권이전등기가 마쳐지지 않을 것을 안내하는 취지의 내용인 것으로 보이고, 이 사건 제1 매매계약의 당사자도 아닌 법무법인 F 명의의 위 확인서의 내용만으로 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전의무와 동시이행관계에 있는 피고 D의 잔금 지급 의무가 선이행의무로 전환된다고 볼 수 없는 점, iii) 동시이행관계에 있는 의무라고 하더라도 현실적으로는 쌍방의 이행에 시간차가 발생할 수밖에 없는데, 피고 D이 소유권이전등기 관련 서류를 사용하여 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기 신청을 한 시각과 원고 A, B의 계좌로 잔금을 지급한 시각의 차이는 불과 약 2시간에 불과한 점 등에 비추어 보면, 피고 D은 이 사건 제1 매매계약에 따른 잔금 지급 의무를 적법하게 이행하였다 할 것이다.

3. 원고 C의 청구에 관한 판단

가. 원고 C의 주장

1) 피고 D은 이 사건 제2 매매계약을 체결할 당시 원고 C와 사이에 원고 C가 논산시 대 914m² 및 그 지상 건물과 광양시 U아파트 V호(이하 '이 사건 U아파트 등'라고 한다)를 소유하고 있으므로 이 사건 제2 부동산의 소유권이전등기에 따른 양도소득세 등을 절감하기 위하여 이 사건 U아파트 등이 매도된 뒤에 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 수 있도록 잔금지급일 및 소유권이전등기일을 상호협의하기로 합의하였음에도, 위 합의를 위반하여 임의로 이 사건 제2 부동산에 관한 각 소유권이전등기를 마쳤고, 이어서 피고 E 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 또한 피고 D은 2019. 11. 8. 원고 C와 사이에 '잔금 지급 시 제한물권 및 권리 제한 사항의 말소, 해제(해지)에 필요한 비용을 공제한 금액을 지급할 수 있다'는 내용의 추가 특약사항을 체결하였는데, 피고 D은 위 특약사항을 위반하여 금액을 공제한 후 원고 C에게 일부 매매대금인

247,800,000원만을 지급하고 임의로 이 사건 제2 부동산에 관한 각 소유권이전등기를 마쳤고, 이어서 피고 E 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다. 한편 피고 D은 이 사건 제2 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니한 채 2019. 11. 14. 18:00경 이전에 대구지방법원 등기국에 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기 신청을 하면서 원고 C가 미리 교부한 소유권이전등기에 필요한 서류를 사용하였고, 이후 2019. 11. 14. 19:50경에서야 원고 C에게 위 247,800,000원을 지급하였다.

3) 따라서 이 사건 제2 부동산에 관한 피고들 명의의 각 소유권이전등기는 원인무효에 해당하므로, 피고들은 원고 C에게 위 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단: 인용

1) 위 기초 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제10, 12, 15, 16, 17, 22, 23호증, 을가 제3, 4호증의 각 기재, 제1심 감정인 P의 인영·필적감정 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 피고 D이 이 사건 제2 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기는 이 사건 제2 매매계약의 잔금 지급기일 등에 관한 협의약정을 위반하여 원고 C의 의사에 반하여 이루어진 것이므로 원인무효라고 봄이 타당하다.

① 원고 C와 피고 D은 이 사건 제2 매매계약을 체결하면서 '지급기일과 지급금액을 상호 협의해서 처리한다. 잔금 지급 전까지는 등기이전하지 않는다'라고 약정(이하 '잔금 협의 약정'이라 한다)하였다. 이에 대하여 피고들은, 갑 제11, 19호증(부동산매매계약서)1)에 수기로 기재된 잔금 협의 약정 부분이 위조되었다는 취지로 주장하나, 피고들이 갑 제11, 19호증 중 잔금 협의 약정 부분을 제외한 나머지 부분의 진정성립은 인정하고 있고, 제1심 감정인 P의 인영·필적감정 결과에 의하면 잔금 협의 약정 부분의 필적 및 인영이 갑 제11, 19호증의 다른 부분에 기재 또는 날인된 필적 및 인영과 동일한 사실이 인정되므로, 잔금 협의 약정 부분의 진정성립 역시 인정된다[원고 C와 피고 D은 이 사건 제2 매매계약을 체결하면서 2부의 부동산매매계약서를 작성한 후 각 1부씩 나누어 가진 것으로 보이는데, 원고 C가 소지한 부동산매매계약서(갑 제11, 19호증)에 기재된 잔금 협의 약정 부분의 진정성립이 인정되는 이상 피고 D이 소지한 부동산매매계약서(을가 제4호증)에는 위 부분과 같은 기재가 없다고 하더라도 잔금 협의 약정이 체결된 사실을 인정함에 장애가 되지 않는다]. 한편,

앞서 본 바와 같이 이 사건 제1 매매계약서에는 이 사건 제2 매매계약서와 달리 잔금 협의 약정이 기재되어 있지 않다.

② 원고 C는 이 사건 제2 매매계약 체결 당시 이 사건 U아파트 등을 소유하고 있었는데, 이 사건 제2 부동산의 매도에 따른 양도소득세 등을 절감하기 위하여 이 사건 U아파트 등이 매도된 뒤에 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 목적으로 피고 D 측에 잔금 협의 약정을 매매계약에 포함시킬 것을 요구한 것으로 보인다.

③ 피고 D이 이 사건 사업부지 내 토지소유자들로부터 토지를 매수할 때 사용한 매매계약서에 부동산자로 기재된 잔금 지급시기는 '사업계획 승인 후 1개월 이내 또는 PF 자금 조달 시'이지만, 원고 C와 피고 D 사이에 수기로 '잔금 지급기일과 지급금액을 상호 협의해서 정하되, 잔금 지급 전까지는 소유권이전등기를 경료하지 않는다'는 내용의 잔금 협의 약정이 체결됨으로써 피고 D은 상호 협의한 잔금 지급기일 전까지는 잔금을 지급하고 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 수 없게 되었다.

④ 피고 D은 잔금 협의 약정에 따라 원고 C와 이 사건 제2 매매계약의 잔금 지급기일, 즉 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기 시기를 협의할 의무가 있음에도, 이와 같은 협의를 하지 않은 채 2019. 11. 14. 원고 C에게 이 사건 제2 매매계약에 따른 잔금을 지급하고, 원고 C로부터 미리 교부받은 소유권이전등기 관련 서류를 사용하여 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

⑤ 원고 C와 피고 D은 이 사건 제2 매매계약 체결일인 2019. 10. 29. 또는 그 이후에2) 잔금 협의 약정을 체결한 것으로 판단된다. 법무법인 F이 2019. 10. 29. 원고 C에게 교부한 '등기서류 보관증 및 안심사용 확인서(갑 제12호증)'에 '전체 사업부지의 등기서류 95% 제출 시 토지대금을 지급한다'는 내용이 기재되어 있는 사실, 피고 D이 2019. 10. 24. 원고 C를 포함한 대구 수성구 R 주민을 대상으로 발송한 안내 공문에 '2019. 11. 11.경 토지보상금을 지급할 예정이다'는 내용이 기재되어 있는 사실은 인정되나, 위 확인서 및 공문의 작성 일시, 작성 경위 및 목적 등에 비추어 보면 위 확인서 및 공문의 교부 또는 발송을 두고 피고 D이 잔금 협의 약정에 따른 협의 의무를 이행한 것이라고 볼 수는 없다.

⑥ 피고들은, 피고 D이 2019. 11. 8. 원고 C와 '피고 D은 원고 C에게 잔금 지급 시 제한물권 및 권리 제한 사항의 말소, 해제(해지)에 필요한 비용(임대차보증금, 점유자가 존재할 경우 명도비용 등을 포함)을 공제한 금액만을 지급할 수 있고, 이로써 잔금 전액의 지급이 이루어진 것으로 간주된다'는 내용의 추가 특약사항을 체결하였고, 이에 따라 원고 C에게 잔금을 적법하게 지급하였다는 취지로 주장한다. 그러나 위 특약사항은 피고 D이 지급하여야 할 잔금의 액수 산정에 관한 것이고 잔금의 지급 시기에 관한 것이 아니므로, 위 특약사항의 체결로써 피고 D의 잔금 협의 약정에 따른 협의 의무가 소멸되었다고 볼 수 없다.

⑦ 원고 C 측에서 이 사건 제2 매매계약 체결 과정에 참여한 원고 C의 지인 W은 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 알게 된 후 2019. 12.경 피고 D 측에서 매매계약 체결에 참여한 X과 소유권이전등기 관련 서류의 수령 및 사용 업무를 담당한 I, K 등을 상대로 잔금 협의 약정을 위반하여 소유권이전등기가 마쳐진 사실에 대하여 이의를 제기하기도 하였다.

2) 따라서 이 사건 제2 부동산에 관한 피고 D 명의의 각 소유권이전등기 및 이에 터 잡아 이루어진 피고 E 명의의 각 소유권이전등기는 모두 원인무효이므로, 피고들은 원고 C에게 위 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고 C의 잔금 협의 약정 위반을 이유로 한 소유권이전등기의 원인무효 주장이 이유 있으므로, 잔금 일부 미지급 및 잔금 지급 전 소유권이전등기 경로를 이유로 한 소유권이전등기 원인무효 주장에 대하여는 나아가 판단하지 않는다).

4. 결론

그렇다면 원고 C의 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고 A, B의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결 중 원고 C에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고 C의 항소를 받아들여 이를 취소하고 피고들에 대하여 소유권이전등기의 말소등기절차 이행을 명하고, 원고 A, B에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고 A, B의 항소는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강동명

판사송영복

판사이영제

별지

희미하여 확인이 어렵다는 이유로 갑 제19호증이 다시 제출되었다.

2) 원고 C 측에서 이 사건 제2 매매계약 체결 과정에 참여한 W은 2019. 10. 30. 매매계약서에 잔금 협의 약정 문구를 기재하였다고 주장한다(갑 제22호증 제5면).