

대구지방법원 서부지원 2024. 12. 10 선고 2024가단50220 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

원고 1, 3, 4의 소송대리인 법무법인 세현

담당변호사 김혜연

피고E

소송대리인 변호사 정수희

변론 종결2024. 9. 10.

판결 선고2024. 12. 10.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산의 각 1/4 지분에 관하여 대구지방법원 서부지원 등기와 2023. 4. 21. 접수 제30173호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. F(2023. 8. 1. 사망, 이하 '망인')은 2020. 7. 6. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산')에 관하여 전소유자인 G와 매매계약을 체결하고, 2020. 8. 6. 소유권이전등기를 경료하였다. 곧이어 망인은 2020. 8. 19. 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 H 주식회사, 채무자 망인, 채권최고액 105,600,000원으로 하는 근저당권을 설정하였다.

나. 피고는 2023. 4. 21. 이 사건 부동산을 망인으로부터 157,000,000원으로 매수하였음을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기')를 경료하였고, 같은 날 망인이 채무자로 된 근저당권설정등기를 말소하고 근저당권자 H 주식회사, 채무자 피고, 채권최고액 99,000,000원으로 하는 근저당권을 설정하였다.

다. 이 사건 소유권이전등기의 원인서류로 망인이 2023. 4. 3. 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 157,000,000원에 매도하되, 계약금 140,000,000원은 임대차보증금을 피고가 승계하는 것으로 대체하고, 잔금 17,000,000원은 2023. 4. 21. 지급하는 내용의 부동산거래계약신고필증이 제출되었다.

라. 망인의 상속인으로 자녀인 원고들이 있다.

마. 원고들은 피고에게 2023. 8.경 잔금 지급을 최고하고, 2023. 12.경 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 피고의 기망행위를 이유로 취소하거나 잔금지급의무 불이행을 이유로 해제한다는 취지의 내용증명을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 7호증의 각 기재, 이 법원의 대구지방법원 서부지원 등기과에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고들의 주장

피고는 망인으로부터 이 사건 부동산을 157,000,000원에 매수하였으나 담보대출금 90,000,000원 가량을 승계하였을 뿐 나머지 잔금을 지급하지 않았다. 이에 원고들은 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 피고의 기망행위를 이유로 취소 또는 잔금지급의무 불이행을 이유로 해제하고 이 사건 소유권이전등기의 말소 및 이 사건 부동산의 인도를 구한다.

나. 피고의 주장

피고는 망인과 사실혼 관계에 있으면서 이 사건 부동산을 매입하는 과정에서 망인의 명의를 빌리고 망인으로부터 매입자금을 증여받았다. 피고는 망인과 매매계약을 체결한 것이 아니라 명의신탁을 해지하고 소유권을 회복한 것이므로 원고들에게 잔금을 지급할 의무가 없다.

다. 판단

1) 기망에 의한 취소 주장에 대한 판단 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 대금지급 의사 없이 매매계약을 체결하여 망인을 기망하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 계약 해제 주장에 대한 판단 위 인정사실 및 앞서 든 증거, 갑 제3, 4호증, 갑 제9 내지 14호증, 을 제3 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사정들이 인정된다.

- ① 이 사건 부동산에 관한 매입대금은 대부분 망인이 부담하였고, 그 외에 이 사건 부동산 관련 담보대출이자, 재산세 등도 망인이 납부하였다. 피고는 이 사건에서 피고가 소유한 다른 부동산에 담보대출이 있어 추가대출이 되지 않아 망인으로부터 명의를 빌리게 되었다고 주장하나, 담보대출을 받기 위하여 명의를 차용하려는 의도였다면 잔여 대금 및 대출이자 등까지 망인이 부담하였던 점은 이해하기 어렵다.
- ② 피고는 망인이 매입대금 및 대출이자 등을 부담한 경위에 관하여 사실혼 관계였던 망인이 피고에게 금전을 증여한 것이라고 주장하나, 망인은 서울에, 피고는 대구에 거주하면서 동거 생활을 하지 않았던 점, 원고들과 피고 사이에도 피고가 원고 B에게 법률상담을 받은 것 외에는 가족으로서의 교류가 전혀 없었던 점, 피고는 망인이 암으로 투병할 당시 별다른 간병활동을 하지 않은 것으로 보이고, 망인 장례시에도 참석하지 않은 점 등에 비추어 볼 때 피고가 제출한 증거들만으로는 피고와 망인이 사실혼 관계였음을 인정하기에 현저히 부족하므로 피고의 위 주장은 설득력이 없다.

③ 피고는 망인이 이 사건 부동산을 취득할 무렵 망인과 보증금을 140,000,000원으로 한 임대차계약을 작성하였는데, 실제로는 보증금을 지급하지 않았다는 것인바, 그러한 사정만으로는 피고와 망인 사이에 어떠한 금전거래가 있었다거나 피고가 이 사건 부동산을 추후 망인으로부터 이전받을 계획이 있었다고 볼 수는 있더라도, 피고가 망인에게 이 사건 부동산을 명의신탁하고 아무 대가나 정산 없이 반환받기로 하였다는 점까지는 인정하기 부족하다.

④ 피고는 원고 B와 2023. 12.경 통화시 이 사건 부동산을 이전받으면서 망인에게 17,000,000원을 지급하기로 하였다고 말하였고, 수사기관에서도 같은 취지로 진술하였다.

⑤ 망인과 피고 사이의 이 사건 부동산의 소유권이전 과정에 참여한 I도 수사기관에서, 망인이 피고에게 명의를 이전하면서 돈을 얼마 받아야 한다고 말하였고, 피고도 빌려서라도 준다고 말하는 것을 들었다고 진술하였다.

위와 같은 사정들을 종합하면, 원고와 망인 사이에는 이 사건 부동산에 관하여 등기원인 기재와 같은 매매계약이 있었다고 봄이 상당하고, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고 주장과 같은 명의신탁 약정이 있었다고 인정하기 부족하고 달리 인정할 증거가 없다. 앞서 본 바와 같이 피고는 원고들의 이행 최고에도 불구하고 대출금 승계 외에는 잔금을 지급하지 않았으므로(설령 피고가 지급할 잔금이 원고들의 주장과 달리 17,000,000원이라 하더라도 이를 이행하지 않았음은 마찬가지이다), 잔금지급의무 불이행을 원인으로 한 원고들의 해제의 의사표시에 따라 피고와 망인 사이의 매매계약은 해제되었다. 따라서 피고는 원고들에게 원상회복으로 원고들의 상속지분에 따라 이 사건 부동산의 각 1/4 지분에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사남효정

별지