

대전지방법원 홍성지원 2021. 7. 21 선고 2020가단32930 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 박상우

피고B

소송대리인 변호사 유정민

소송복대리인 변호사 장언석

변론 종결2021. 6. 9.

판결 선고2021. 7. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 예산등기소 2018. 11. 15. 접수 제23436호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2010. 5. 24. 별지 목록 기재 부동산(이하 "이 사건 부동산이라 한다)에 관하여
대전지방법원 예산등기소 2010. 5. 24. 접수 제10401호로 소유권이전등기를 마친 바 있다.

나. 원, 피고는 2017. 8. 9.경 아래와 같은 내용의 매매계약서를 작성하였다(을 제1호증, 주요 내용만
발췌하여 기재한다)

부동산매매계약서

매도인 : 원고

매수인 : (주)C 회장 D

1. 매도인이 매수인에게 아산시 E 진출입로 200미터 공사비, 부대토목 포장 및 가드레일 설치공사금
1억 5천만 원 외 설계비용을 지급하지 않으면 공사완료 준공 시 이 계약서는 효력이 발생한다.

2. 추가공사가 생기면 매도인이 책임진다.

3. 매도인 상가 건축 면적 25평을 평당 300만 원으로 하고, 건축공사비 7,500만 원을 포함한 2억
2,500만 원을 지급하지 않으면 매도인은 매수인에게 건물 2층 대지 340평을 자동으로 양도한다.

2017. 8. 9.

D(날인)

원고(날인)

다. 원고는 2018. 6. 25.경 매매를 원인으로 아산시 F 도로 198㎡에 관하여 대전지방법원 천안지원
아산등기소 2018. 8. 31. 접수 제52856호로 소유권이전등기를 마친 바 있다.

라. 원, 피고 사이에는 아래와 같은 문서가 작성된 바 있다(주요 취지만 기재한다).

공사계약각서(갑 제4호증으로 제출됨)

신축공사표시 : 아산시 F 지상신축건물 1, 2층 59평

원고(지주 A)는 시공사 D에게 위 신축공사 대금에 같음하여 이 사건 부동산을 대물로
소유권이전한다.

2017. 8. 12.

시공사 D(날인)

원고(A) 귀하

마. 원고는 2018. 11. 15. 매매를 원인으로 D의 아들인 피고에게 이 사건 부동산에 관하여

대전지방법원 예산등기소 2018. 11. 15. 접수 제23436호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증, 을 제1 내지 16호증의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 이에 대한 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고의 주장 원고는 2017. 8. 12. 피고의 아버지인 D에게 아산시 F 지상 1, 2층 59평 건물에 관한 공사를 도급하였고, 그 공사대금으로 이 사건 부동산을 대물로 소유권이전해 주기로 약정한 바 있다. 그 후 원고는 2018. 11. 15.경 D의 아들인 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨주었다. 그런데 피고, D는 위 공사를 전혀 이행하지 않고 있으므로 위 대물변제계약을 해제 또는 취소하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 피고의 주장 D, 피고는 원고와 사이에 아산시 F 지상 1, 2층 59평 건물에 관한 공사를 체결한 바 없다. 피고가 원고로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 받은 것은 "D가 원고에게 아산시 E 진출입로 200미터 공사비, 부대토목 포장 및 가드레일 설치공사비, 가설건축물(약 20평)을 신축하여 공사를 완료해준 뒤, 그 대물변제로 받은 것"일 뿐이다.

나. 판단

원고의 주장에 부합하는 가장 주된 증거는 갑 제4호증, 제5호증의 1, 2이다. 그러나 위 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 위 갑 제4호증, 제5호증의 1, 2를 그대로 믿을 수 없고, 다른 증거들만으로는 원고의 주장을 인정할 수 없다. 오히려 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 피고측의 주장과 같이, 원고는 D측에서 완공한 "아산시 E 진출입로 200미터 공사비, 부대토목 포장 및 가드레일 설치공사비, 가설건축물(약 20평)"의 공사대금 대신 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 넘겨준 것으로 보인다. 따라서 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

위 각 증거들을 종합하면 다음과 같은 사정이 인정된다.

① 원고의 주장대로라면 원고는 F 토지 부분에 신축공사를 하기로 약정하고, 그 대물변제로 이 사건 부동산의 소유권을 이전해 주었다는 것이다. 공사비를 대물로 변제할 경우에는 공사가 마무리된 뒤에

대물변제를 하는 것이 통상인데, 위 공사가 전혀 시작되지 아니하였음에도, 원고는 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전하여 주었다.

② 원고가 피고에게 이 사건 부동산에 관한 이전등기를 마쳐준 시점은 2018. 11. 15.이다. 그런데 원고가 위 주장의 근거로 삼은 갑 제4호증(공사계약각서)과 관련하여, 증인 G의 진술 등에 의하면, 아산시 H 소재 I 법무사 사무실 직원 G은 2019. 9. 16.경 위 법무사 사무실에서 원고, D가 있는 자리에서 위 공사계약서를 작성한 것으로 보인다. 원고가 이미 피고에게 위와 같이 이전등기를 해 준 뒤에 위 공사계약서를 작성하였고, 그 날짜를 위 소유권이전등기가 마쳐지기 이전인 2017. 8. 12.로 하였는데, 위 문서는 피고를 상대로 이 사건 부동산에 관한 이전등기말소청구의 소를 제기하기 위하여 작성된 것으로 보인다. 또한 위 각 증거들에 의하면 갑 제5호증의 1, 2 역시 위 2019. 9.경 피고를 상대로 이전등기말소청구의 소를 제기하기 위하여 작성된 것임이 분명하다.

③ 피고의 아버지인 D가 2019. 9.경 위 I 법무사 사무실을 찾아갈 즈음에 갑 제5호증이 작성되었고, 당시 D는 위 법무사 사무실 직원 G에게 "아들로부터 홀대 받고 있다. 가처분을 해야겠다"고 말하였던 점, 5호증의 2의 내용(D가 사고로 사망하거나 중환자가 되어도 이 사건 부동산에 관한 권리는 원고에게 있다는 부분), 갑 제4호증의 날짜를 소급하여 작성한 점, D가 원고의 예산농협 계좌를 실질적으로 사용해 왔던 점(C 주식회사가 위 통장으로 거액을 이체하였고, J, K 등이 C로 입금할 건축공사대금을 원고의 예산농협계좌로 입금한 것으로 보인다), 위 가처분 당시 피고(D의 아들)의 행태에 분노한 D가 원고와 함께 위 I 법무사 사무실을 방문하였던 점 등을 종합하여 보면, 피고의 주장과 같이 원고와 D가 사실혼 관계에 있었다고 인정하기는 부족하나, 위 가처분 신청 당시인 2019. 9.경에는 원고, D는 상당히 친밀한 관계에 있었던 것으로 보인다. 또한 D는 피고 명의의 이 사건 부동산을 실질적으로는 자신의 소유라고 인식하고 있었고, 자신의 사망 등을 대비하여 피고 명의로 해 둔 이 사건 부동산을 당시 D와 친밀한 관계에 있던 원고의 명의로 옮겨 놓기 위하여 갑 제4, 5호증을 작성하였으며, 피고 소유의 이 사건 부동산에 관한 가처분 신청에 관여한 것으로 보인다.

④ 을 제1호증 매매계약서는 원, 피고 사이에 작성된 것이다. 그 매매계약서 말미의 건물 2층 대지 340평이라는 문구는 이 사건 부동산의 토지가 약 323.9평이라는 점에 비추어 다소의 차이가 있기는 하다. 그러나 을 제1호증 매매계약서에 기재되어 있는 공사를 D측에서 완료해 준 것은 분명함에도,

원고가 위 D측에게 위 공사에 관한 대금을 지급하였다고 볼만한 증거는 없다. 이와 관련하여 원고는 갑 제15호증의 1 내지 74를 제출하면서 원고의 통장에서 돈을 인출하여 을 제1호증에 기재되어 있는 L 건물 등에 관한 공사대금을 지급하였다고 주장하나, 을 제11 내지 13호증의 각 기재에 비추어 볼 때 위 통장은 D가 C을 운영하면서 사용한 통장인 것으로 보이고, 을 제1호증에 기재되어 있는 부동산과 유사한 이 사건 부동산에 관하여 2018. 11. 15.경 피고에게 소유권이전등기가 마쳐진 점, 이 사건 부동산 이외에는 을 제1호증에 기재된 위 부동산이라고 할만한 다른 부동산이 없는 점 등의 사정을 종합하여 보면, 결국 원고는 을 제1호증에 기재되어 있는 "아산시 E 진출입로 200미터 공사비, 부대토목 포장 및 가드레일 설치공사비, 가설건축물(약 20평)"의 공사대금으로 이 사건 부동산을 피고의 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 인정될 뿐이다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김주완

별지