

대전지방법원 2022. 12. 15 선고 2022가단126096 판결 [소유권이전등기말소인수 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 류지웅

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2022. 12. 8.

판 결 선 고 2022. 12. 15.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 2021. 7. 27. 접수 제165753호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라.
2. 피고는 원고에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 13.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고의 청구취지는 주문(主文)과 같다.

이 유

1. 청구의 표시: 별지 청구원인 기재와 같다.
2. 공시송달에 의한 판결: 민사소송법 제208조 제3항 제3호

판사 오현석

[별지]

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

서울특별시 구로구 C, D에 있는 E건물 F동

[도로명주소]

서울특별시 구로구 G

도시형생활주택(단지형연립주택, 25세대)

지1층 543.99㎡

1층 44.96㎡

2층 307㎡

3층 307㎡

4층 307㎡

5층 307㎡

6층 307㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

3. 서울특별시 구로구 C 대 1294.7㎡

4. 서울특별시 구로구 D 도로 25.9㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호 : H

건물내역 : 철근콘크리트구조 55.56㎡

대지권의 표시

대지권의 종류 : 3, 4 소유권대지권

대지권비율 : 1309분의 33.92 끝.

청 구 원 인

1. 당사자간의 관계

원고는 피고로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 7. 22.경 매매계약을 체결하여 2021. 7. 27.경 소유권이전등기를 경료한 자입니다.

2. 피고의 대표이사 및 임직원들의 사기 행위 및 원고의 취소권 행사

가. 매매계약 체결 경위

피고의 대표이사 I, 사내이사 J, K, L는 평소 친분이 있던 부동산중개업자들에게 '서울, 경기 지역에 B에서 소유하고 있는 오피스텔 등 물건이 많은데, 회사에서 세금 때문에 빨리 정리를 하려고 시세의 절반 정도 가격으로 저렴하게 팔려고 하니, 부동산을 매수할 고객들을 찾아달라'와 같이 얘기를 하였고, 원고는 부동산 중개업자 M및 그와 함께 일하고 있는 중개보조인 N을 통해 피고 회사와 별지 목록 기재 부동산에 관한 매매계약을 체결하였습니다.

매매계약 당시 원고 및 원고의 부모는 피고 관계자 등으로 부터 "해당 빌라는 O이라는 사람이 보증금 50,000,000원에 월 임대료 1,300,000원에 거주하고 있는데, 시세보다 저렴한 가격에 판매를 할테니 구입을 해보라"는 권유를 받았고, 원고는 피고에게 70,000,000원을 매매대금으로 지급하였습니다.

나. 원고의 매매대금 지급 및 피고의 소유권이전등기의무 이행

원고와 피고는 별지 목록 기재 부동산의 매매 대금으로 130,000,000원으로 산정한 후, 매매대금 중 50,000,000원은 임차인 O에게 반환하여야 할 임대보증금반환채무를 인수하고, 나머지 합계 70,000,000원은 원고가 피고에게 돈으로 지급하였습니다.

매매대금을 지급하는 과정에서 원고는 2021. 7. 22.경 계약금으로 50,000,000원을 지급하였는데, 피고 회사 관계자들은 부동산 거래 신고 소명 등을 위하여 돈을 지급해줄 것이니 지급해주는 돈에 20,000,000만원을 더해서 피고에게 지급해줄 것을 요구하였고, 피고는 2021. 7. 26.경 160,000,000원을 P(기소된 K이 사용한 가명) 및 피고로부터 지급받은 후, 재차 피고에게 180,000,000원을 지급한 것입니다. 이와 같이 원고는 피고에게 70,000,000원을 매매대금으로 지급하였고¹⁾ 소유권이전 등기절차를 경료함으로써 소유권을 취득하였습니다.

다. 원고의 취소권 행사

피고의 관계자들은 실제 O이라는 사람이 월세를 납부하며 거주하고 있는 것처럼 원고에게 허위임대차계약서상의 임대료 상당액을 지급하기도 하였습니다.

그러나 주식회사 B와 관련된 부동산 사기 문제가 붙어지는 과정에서 원고도 별지 목록 기재 부동산에 O이라는 사람이 135,000,000원의 전세금을 지급한 상태에서 확정일자 신고를 한 후 거주하고 있다는 사실을 확인하였고, 이에 원고는 주택임대차보호법에 의하여 O에게 지급해야 할 고액의 전세금을 떠안게 되었습니다.

피고 회사 소속 임직원들의 행위는 원고에게 고액의 전세금을 반환하여야 할 주택에 대하여 소액의 임차보증금만을 반환하면 되는 주택이라고 기망을 한 것이 명백하고, 피고 회사는 전세금에서 원고에게 허위로 고지한 임차보증금을 공제하고 남은 금원 만큼의 재산상 이익을 얻었습니다.(피고 소속 임직원 중 'P'라는 이름으로 회계사 자격증이 있다고 하며 사기행위를 실행한 K은 현재 기소되었고, 피고의 대표이사 I, 사내이사 J은 현재 수사를 받고 있는 상황입니다.)

피고의 임직원들은 원고 측의 연락을 회피하다 현재 잠적한 상태이므로, 원고는 이 사건 소장을 통해 2021. 7. 22.자 매매계약에 대하여 취소권(민법 제110조 제1항)을 행사하였습니다.

1) 2021. 7. 22.자 50,000,000원 + 2021. 7. 26.자 20,000,000원(180,000,000원 - 160,000,000원)

3. 결 어

원고의 취소권 행사로 인하여 원고와 피고 사이의 매매계약에 따른 소유권이전등기는 말소되어야 하므로, 원고는 피고에게 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 것을 청구하는 바입니다.

또한 피고 회사는 원고로부터 수령한 매매대금 상당액을 반환하여야 하는데, 피고 회사의 임직원들은 사기행위를 벌인 것이 명백하므로 피고는 원고가 지급한 매매대금 상당액 및 이에 대한 이자·지연손해금을 반환하여야 합니다.

