

서울고등법원 2024. 3. 28 선고 2023나2043632 판결 [소유권이전등기말소청구의소]

재판경과

서울고등법원 2024. 3. 28 선고 2023나2043632 판결

서울중앙지방법원 2023. 9. 1 선고 2021가합560239 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 교연 담당변호사 박유빈

피고, 항소인 겸 피항소인

1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 김장리 담당변호사 박혜준

변론종결 2024. 2. 29.

판결선고 2024. 3. 28.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 9. 1. 선고 2021가합560239 판결

주문

1. 원고와 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 원고로부터 2,900,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 제1심판결 별지 목록 제1 내지 4 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2015. 8. 24. 접수 제111549호로 마친 소유권이전등기의, 제1심판결 별지 목록 제5 내지 7 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2016. 4. 6. 접수 제33736호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결을 청구취지와 같이 변경한다.1) 나. 피고

제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제 1 심판결의 인용

원고와 피고들의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에서 제출된 증거들에 비추어 보면 제1심의 사실인정과 판단은 정당하며, 거기에 원고와 피고들이 항소이유로 주장한 바와 같은 잘못이 없다.

이에 이 법원이 적을 판결 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰거나 피고들이 항소이유로 재차 강조하거나 추가하는 주장에 대한 판단을 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법

제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

가. 고쳐 쓰는 부분

제1심판결문 제8면 각주 1)의 5행 “피고를”을 “피고들을”로, 제16면 14행 “피고에”를 “피고들에”로, 17행 “피고가”를 “피고들이”로, 20행 “피고가”를 “피고들이”로, 제17면 밑에서 3행 “피고를”을 “피고들을”로 각 고쳐 쓴다.

나. 피고들이 항소이유로 재차 강조하거나 추가하는 주장에 대한 판단

1) 이 사건 약정의 법적 성격 관련

이 사건 매매계약서의 표제가 “부동산 매매계약서”로 되어 있고, 본문에 “매매대금”, “매도인”, “매수인” 등의 문구가 기재되어 있으며 ‘변제기’ 등의 명시적인 문구는 없기는 하다. 그러나 ① 이 사건 매매계약서의 매매대금 란의 29억 원에는 이 사건 이행계약에 따른 차용원금 15억 원, 그 이자 중 5억 4,800만 원이 구체적으로 언급되어 있어 통상적인 매매계약서에 매매대금 총액만 기재되어 있는 것과는 다르다. ② 이 사건 매매계약서 제5조에는 ‘매수인인 피고들이 본 계약을 위약 시에는 계약금(매매대금의 10%) 부분을 포기하고 매도인인 원고에게 반환 청구하지 않는다’는 취지로 기재되어 있으나, 실제로는 피고들이 매매대금 29억 원의 10%에 해당하는 계약금 2억 9,000만 원을 원고에게 지급한 적이 없다. ③ 이 사건 매매계약서 제3조에는 ‘이 사건 각 부동산을 2015년 8월 일 명도한다’는 취지로만 기재되어 있어 구체적인 명도일자는 공란으로서 특정되어 있지 않다. 여기에 피고들이 이 사건 매매계약서의 특약사항에서 정한 환매기간의 종기인 2016. 8. 20.이 도래하여 이 사건 각 부동산에 대하여 확정적인 소유권을 행사할 수 있었음에도 오히려 같은 날 원고에게 ‘대표자 지정 동의서’(갑 제4호증)를 작성하여 주었던 점을 더하여 보면, 피고들은 실제로는 위 제3조에 기재된 ‘2015년 8월’에 이 사건 각 부동산을 원고로부터 인도받지 않았을 뿐더러, 그 후에도 원고가 위 각 부동산 일원에서 이 사건 사업을 계속 추진하고 있음에도 별다른 이의 없이 이에 동의하였던 것으로 보인다. 이는 진정한 소유권자로서의 태도라고 보기에는 자연스럽지 않고, 이 사건 약정이 실제 재산권 이전을 목적으로 체결된 것이라는 피고들의 주장과도 배치되어 보인다.

2) 피고들의 담보권 행사 및 정산절차 이행 관련

피고들은, 설령 이 사건 약정을 약한 의미의 양도담보 약정으로 본다고 하더라도, 이 사건 각 부동산의 평가 금액이 이 사건 약정에 따른 피담보채권액에 미달하였는바, 2022. 12. 15.자 준비서면의 송달로써 그에 따른 귀속정산의 통지를 한 이상 정산절차는 모두 이행한 것이고, 따라서 이 사건 각 부동산은 확정적으로 피고들의 소유로 귀속되었다고 주장한다.

그러므로 보건대, 피고들은 위 2022. 12. 15.자 준비서면에서 이 사건 각 부동산을 2022. 1. 1. 기준 개별공시지가로 산정하여 합계 3,671,739,900원으로 평가하였을 뿐인바, 이것만으로는 피고들이 당시 이 사건 각 부동산을 적정한 가격으로 평가하였고, 그 결과 이 사건 각 부동산에 대한 평가 금액이 이 사건 약정에 따른 피담보채권액에 미달하였다고 단정하기는 어렵다고 할 것이므로(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다11900 판결, 대법원 2005. 7. 15. 선고 2003다46963 판결 등 참조), 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고와 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김대현, 판사 강성훈, 판사 송혜정

1) 항소장의 항소취지 중 “원심 판결 중 원고 패소 부분을 취소한다” 부분은 변론 전체의 취지에 비추어오기임이 분명하므로, 위와 같이 선행한다.