

서울동부지방법원 2021. 4. 22 선고 2019가합2092 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이상도

피고(선정당사자) B

소송대리인 법무법인 네오 (담당변호사 김병영)

변 론 종 결 2021. 3. 25.

판 결 선 고 2021. 4. 22.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 주위적 청구취지 : 피고(선정당사자, 이하 ‘피고’라고만 한다) 및 선정자들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울북부지방법원 2016. 4. 25. 접수 제32252호로 마친 각 피고 및 선정자 별 지분소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
- 예비적 청구취지 : 피고 및 선정자들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건

청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 대물변제계약 해제(또는 매매계약 해제)를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2008년경 법무사 사무실에서 사무장으로 일하던 중 상가 재개발이 예정되어 있는 서울 성북구 C동 소재 경매 물건을 알게 되어 원고의 조카 D와 함께 이를 공동으로 매수하기로 하였다.

나. 원고와 D은 2008. 8. 18. 서울중앙지방법원 E 강제경매절차에서 서울 성북구 F 대 3,306㎡ 중 23142분의 1574.86 지분(이하 'F 토지'라 한다)을 각 1/2씩 경락받고(매각대금 : 465,000,000원), 2009. 7. 7. 위 토지 지분에 맞추어 F 토지 지상 점포 중 3층 G호, H호, I호(이하 'F 건물'이라 한다)를 매수하여 위 건물 중 G호에 관하여 D의 남편인 J 명의의, H호에 관하여 원고 명의의, I호에 관하여 D 명의의 소유권이전등기를 각 마쳤다.

다. D은 2010. 8. 11. 원고로부터, 원고가 별도로 진행하던 용인시 소재 토지 개발 사업 자금 조달을 위해 F 토지와 건물(이하 'F 부동산'이라 한다)을 담보로 제공해 줄 것을 요청받고 이를 승낙하였는데, 같은 날 원고로부터 아래와 같은 내용의 이행각서를 작성·교부받았다.

이행각서

일 금 : 오억원 정 (₩ 500,000,000)각서인은 상기금액을 서울시 성북구 F 토지(약68평) 및 위 지상 G호, H호, I호 건축물을 담보로 대출을 받았으며, 이 금액 전부를 각서인이 단독으로 사용하였음을 확인하며 대출일로부터 2년내에 전액 변제할 것을 각서합니다. 아울러 상기 대출에 따른 대출이자 및 제 비용에 대하여 각서인의 전적인 책임하에 차질 없이 납부 할 것을 각서합니다.단 이행을 못했을 경우 민형사상 책임을 지기로 한다.

라. 원고는 2010. 8. 12. 주식회사 K으로부터 500,000,000원을 대출받으면서 F 건물 중 H호, I호와 F 토지에 관하여 채무자 주식회사 L(이하 주식회사의 경우 회사명만 기재한다), 채권최고액

600,000,000원인 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 2010. 8. 18. L 명의로 용인시 수지구 M 외 4필지를 경매절차에서 매수하였다.

마. 그런데 원고의 용인시 토지 개발 사업이 제대로 진척 되지 않고 위 500,000,000원 대출금의 이자가 연체됨에 따라 담보로 제공된 F 토지와 H호, I호 건물에 관하여 임의경매절차가 개시되었고, 이에 D은 2016. 4. 1. K은행에 근저당권 채권최고액 600,000,000원 전액을 변제하고 근저당권설정등기를 말소하였다.

바. 원고는 2016. 4. 8. D과 J의 자녀들인 피고와 선정자들에게 F 토지 중 원고 지분 전부(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)와 F 건물 중 원고 명의 H호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 매매대금 350,000,000원으로 정하여 매도하는 내용의 매매계약(특약사항 : 제세공과금 잔금시 정산한다)을 체결하였고(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다), 2016. 4. 25. 이에 따라 이 사건 토지와 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 각 1/3 지분에 관하여 피고와 선정자들 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

사. D은 2016. 8. 5. 서울동부지방법원 2016차5246호로 원고를 상대로 2008. 4. 3.자 대여금 잔금 15,000,000원, N 채무 대위변제금 30,000,000원과 그 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였는데, 2017. 3. 22. 원고의 2010. 8. 11.자 이행각서에 따른 K은행 대위변제금 600,000,000원 및 그 지연손해금 상당의 약정금 청구를 추가하였다. 위 법원은 2017. 12. 21. 원고가 D에게 청구금 전액 645,000,000원(= 대여금 잔금 + N 대위변제금 + 약정금)과 그 지연손해금을 지급하는 취지의 화해권고결정을 발령하였고, 쌍방이 이의하지 않음에 따라 위 화해권고결정은 2018. 1. 18. 확정되었다(서울동부지방법원 2017가합672호).

아. 한편 L 명의 용인시 수지구 M 외 4필지 토지는 수원지방법원 O로 임의경매절차가 개시되었고, 2019. 6. 18. 위 경매절차의 배당기일에 원고는 위 토지에 대한 근저당권자로서 110,000,000원, D은 L에 대한 대위변제금 600,000,000원 상당의 구상금 채권을 청구채권으로 한 가압류권자(수원지방법원 2016카단201452호)로서 345,137,027원이 각 배당되는 내용의 배당표가 작성되었다.

자. D은 2019. 10. 22. 원고의 위 110,000,000원 상당의 배당금 출급채권에 대한

배당절차(서울동부지방법원 P)에서 위 확정된 화해권고결정을 집행권원으로 한

압류추심권자(의정부지방법원 2019타채56360호)로서 88,989,720원을 배당받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제6호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고와 D은 F 부동산을 공동으로 매수하면서, 원고가 F 토지 경락 과정에서 투자한

104,600,000원(= 경락대금 중 일부 75,600,000원 + 이전등기 비용 20,000,000원 + 경매 소개비 9,000,000원)과 원고와 D 사이의 특수한 신분관계, 경락 전 투자 부동산의 물색과 권리분석, 경락업무 수행, 경락 후 개발 컨설팅 및 개발 프로젝트 수행의 기여도를 인정하기로 쌍방이 합의하여 원고가 F 부동산 중 이 사건 부동산을 취득하게 되었다.

이후 원고와 D은 2010. 8.경 F 부동산을 공동으로 담보 제공하고 K은행으로부터 5억 원을 대출받아 각자 250,000,000원의 대출금 채무를 지게 되었고, 원고가 위 대출금으로 용인시 소재 부동산을 매수함으로써 결국 원고가 D에게 대출금의 1/2 상당액인 250,000,000원 상당의 차용금 채무를 지게 되었다.

그런데 위 공동 담보 부동산에 대하여 경매절차가 개시되자, D은 2016. 4. 1. 근저당권 채권최고액 600,000,000원을 변제하여 근저당권을 말소하였다.

원고와 D은 2016. 4. 8. D이 원고 소유의 이 사건 부동산을 넘겨받음으로써 원고 몫의 K은행 대출금 250,000,000원 상당의 채무를 승계하고, D에 대한 차용금 채무로 전환된 D 몫의 대출금 채무 250,000,000원과 2008. 4. 3.자 대여금 잔금 15,000,000원, N 채무 대위변제금 30,000,000원, 이에 대한 지연손해금, 기타 손해 등을 합하여 원고의 총 채무액을 350,000,000원(= 250,000,000원 + 15,000,000원 + 30,000,000원 + 기타 손해)으로 확정하여(소유권 이전에 따른 제세공과금은 매수인 측이 부담) 원고가 D에게 이 사건 부동산을 위 채무에 대한 대물로 변제하는 내용의 이 사건 계약을 체결하였고, 다만 D의 요청으로 그 자녀들인 피고와 선정자들에게 각 1/3

지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

따라서 이 사건 계약에 따른 이행을 통하여 원고와 D 사이의 채권채무 관계는 모두 정산되었음에도, D은 이 사건 계약에 위반하여 양도소득세 등을 전혀 부담하지 않은 채 오히려 원고를 상대로 소를 제기하여 고령인 원고가 법률적으로 무지한 점을 이용하여 화해권고결정을 받아 이를 근거로 강제집행을 하고, 나아가 L에 대한 600,000,000원의 구상금 채권자라는 이유로 이중으로 채권을 추심하고 있다.

결국 이 사건 계약은 원고와 D 사이에 체결된 대물변제 약정임에도 원고는 명의수탁자인 피고, 선정자들과 통정허위표시에 의한 부동산 매매계약을 체결하고 피고와 선정자들 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었으므로 통정허위표시 내지 명의신탁 약정에 해당하여 무효이므로 이 사건 부동산에 관한 피고와 선정자들의 지분소유권이전등기는 말소되어야 한다.

설령 원인 무효가 아니더라도, 이 사건 계약은 원고가 피고 측이 소유권 이전에 따른 제세공과금을 전액 부담해준다는 말에 기망 당하여 체결된 것이고, 다른 한편 D은 이 사건 계약에서 정한 대물변제 약정을 위반하여 중복으로 채권을 추심하고 있으므로, 원고는 이 사건 계약을 취소 내지 해제하고, 피고 및 선정자들은 그에 따른 부당이득 반환 내지 원상회복으로서 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 이전할 의무가 있다.

나. 피고

원고가 이 사건 부동산을 취득하게 된 경위와 관련하여, 사실은 원고가 조카인 D에게 F 부동산이 투자가치가 있다면서 2분의 1씩 공동 매입하자고 제안하면서 빠른 시일 안에 값을 테니 매입자금을 대신 지급해달라고 하여 D이 선정자 Q 대출금을 포함하여 총 875,099,800원을 지출하여 F 부동산을 매입하였다.

또한 이 사건 계약 체결 경위와 관련하여, 이 사건 계약은 앞서 F 부동산 취득 과정에서 원고가 부담해야 할 F 부동산 총 매입금 875,099,800원의 1/2 상당액인 437,549,000원 채무의 대물변제로서 이 사건 부동산을 피고와 선정자들에게 이전하는 내용의 계약일 뿐, 원고가 주장하는 K은행 대위변제금 6억 원과 기타 대여금, N 구상금 채무 등과는 전혀 무관하다.

3. 주위적 청구(소유권이전등기말소 청구)에 대한 판단

원고 주장과 같이 원고, D과 피고, 선정자 사이에 실제 매매대금 수수 없이 통모에 의하여 내부적으로 D이 이 사건 부동산을 실제로 소유하되 외부적으로 그 명의만을 피고와 선정자에게 신탁하기로 하였는지 여부에 관하여 보건대, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

오히려 앞서 본 증거들과 을 제1 내지 5, 7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 D에 대한 기존채무의 변제에 갈음하여 피고와 선정자들에게 이 사건 부동산을 이전하기로 하여 이 사건 계약을 체결한 사실(다만 기존채무의 내역이 무엇인지에 관하여 쌍방 간에 다툼이 있을 뿐이다), F 부동산 중 토지 낙찰대금은 465,000,000원, 건물 매수대금은 410,000,000원 가량이었던 사실, F 부동산을 매입할 당시 선정자 Q이 본인 명의 대출금 100,000,000원을 포함하여 320,767,000원을 부담하였고 그 나머지 금액을 D이 부담한 사실, 피고와 선정자 R은 이 사건 부동산에 관한 등기를 이전받은 후 D에게 적게는 300,000원부터 94,800,000원에 이르는 금액을 송금해온 사실이 인정된다.

따라서 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

4. 예비적 청구(소유권이전등기 청구)에 대한 판단

가. 기망에 따른 이 사건 계약 취소를 원인으로 한 소유권이전등기 청구

먼저 제세공과금 부담 주체에 관한 D 또는 피고 측의 기망이 있었는지에 관하여 살피건대, 이 사건 계약 당시 제세공과금은 잔금 시 정산하기로 특약하였음은 앞서 본바와 같으나, 위 사실만으로 피고 측이 제세공과금을 전부 부담하기로 하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

나. 이 사건 계약의 해제를 원인으로 한 소유권이전등기 청구

원고와 D 사이에 이 사건 계약을 통하여 D이 원고 몫의 K은행 대출금 250,000,000원 상당의 채무를 승계하고, D에 대한 차용금 채무로 전환된 D 몫의 대출금 채무 250,000,000원과 2008. 4. 3.자 대여금 잔금 15,000,000원, N 채무 대위변제금 30,000,000원, 이에 대한 지연손해금, 기타 손해 등 일체를 350,000,000원으로 평가하여 이에 대한 대물변제로 이 사건 부동산을 이전하였으나 D이 구상금 청구의 소를 제기함으로써 대물변제 약정을 위반하였는지 여부에 관하여 보건대, 원고 제출 증거들만으로는 앞서 본 증거들과 갑 제9호증, 을 제9호증의 각 기재를 종합하여 인정되는 다음과

같은 사실과 사정들에 비추어 이를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 청구 역시 받아들일 수 없다.

1) 원고가 D에게 F 부동산을 소개하여 매수를 권유하고 경매나 매수 과정에 관여한 바가 있고, 여기에 원고와 D 사이의 특수한 신분관계를 고려하더라도, 그러한 사정만으로 F 부동산(총 매입가 : 875,000,000원) 중 절반에 이르는 가액의 이 사건 부동산을 온전히 원고의 소유로 하기로 하였다는 것은 납득하기 어렵다.1)

2) D이 이 사건 부동산 대금 편취를 이유로 원고를 고소한 사건에서(서울동부지방법검찰청 2016형제33407호), 원고는 ‘자금 여력이 있는 조카딸에게 대금을 내게 하였고, 구체적인 변제 시기 및 방법에 대하여는 약정한 바 없으나 당시 충분한 경제적 능력은 있었다’고 주장하였을 뿐 이 사건에서 주장하는 바와 같이 원고의 기여도를 인정하여 F 부동산 중 이 사건 부동산을 원고 몫으로 하기로 하였다는 취지로 주장한 사정은 전혀 찾아볼 수 없다.

3) 원고의 주장에 따르면 이 사건 계약에 따라 D에게 이 사건 부동산을 이전함으로써 K은행 대위변제금 600,000,000원, 대여금 잔금 15,000,000원, N 채무 대위변제금 30,000,000원, 지연손해금, 기타 손해에 대한 정산이 모두 완료되었다는 것인데, D이 부담하기로 하였다는 위 금액의 원금이 645,000,000원(= K은행 대위변제금 600,000,000원 + 대여금 잔금 15,000,000원 + N 채무 대위변제금 30,000,000원)이 넘는데도 그보다 가액이 상당히 못 미치는 이 사건 부동산(F 부동산 매입가액의 절반으로 감안하더라도 437,500,000원 정도에 그친다)을 이전받는 것만으로 채권채무가 모두 정산되었다고 볼 만한 특별한 사정을 찾을 수 없다.

4) 원고는 K은행으로부터 500,000,000원을 담보 대출받아 용인시 소재 부동산을 매입하는 과정에서 D에 대하여 그 절반인 250,000,000원의 차용금 채무만을 부담하게 되었다는 취지로 주장하나, 이는 당시 원고가 D에게 대출금 500,000,000원 전액과 대출이자 및 제 비용 일체를 책임지기로 하는 내용으로 이행각서를 교부해 준 사실과 명백히 배치된다.

5) 또한 D이 이 사건 계약일로부터 1년이 지나지 않아 원고를 상대로 대여금 잔금 15,000,000원, N 채무 대위변제금 30,000,000원, K은행 대위변제금 600,000,000원의 지급을 구하는 소를 제기하여, 소송계속 중 원고가 청구 내용대로 지급하는 취지의 화해권고결정이 그대로 확정되었는데,

원고 주장과 같이 위 금액이 이 사건 계약에 따른 대물변제로 정산이 완료되었다면 원고의 나이(1938년생)와 변호사의 조력 없이 소송이 진행된 점을 감안하더라도 법무사 사무장 경력을 가진 원고가 아무런 이의 없이 위와 같은 내용의 화해권고결정을 그대로 인정하였다는 것은 쉽사리 수긍하기 어렵다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없다 할 것이므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김수정, 판사 심 판, 판사 곽새롬

별지

부동산의 표시

1. 서울 성북구 대3,306㎡말소할 지분 순위번호 갑구 302 공유지분 69426분의 787.43 전부순위번호 갑구 302 공유지분 69426분의 787.43 전부순위번호 갑구 302 공유지분 69426분의 787.43 전부

2. 제1항 기재토지지상 철근콘크리트조 스라브지붕 5층 시장, 근린생활시설

지층1 시장 1,342.58㎡

지층1 주차장 496.99㎡

지층1 보일러실 161.26㎡

1층 시장 1,649.98㎡

2층 시장 1,649.98㎡

3층 시장 1,649.98㎡

4층 제1종근린생활시설(목욕장) 1,649.98㎡

5층 제1종근린생활시설(목욕장) 1,649.98㎡

내 점포 3층 호 153.52㎡말소할 지분 순위번호 갑구 22 공유지분 3분의1]전부순위번호 갑구 22 공유지분 3분의1]전부순위번호 갑구 22 공유지분 3분의1]전부

선 정 자 목 록

1. Q
2. R
3. B. 끝.

1) 원고는 변론종결 후 이 법원에 2008. 2. 15.부터 2009. 5. 25.까지 4회에 걸쳐 D에게 합계 58,800,000원을 송금하고, 부동산 취득세 명목으로 12,765,480원이 인출된 내역이 기재된 원고 명의 통장 사본을 제출하였다. 그러나 원고가 F 부동산 취득 과정에서 위 금원을 지출하였다고

하더라도 F 부동산 총 매입가 875,000,000원 및 매입 과정에 수반될 세금 액수 등을 감안할 때 위 금액(합계 71,565,480원)의 부담만으로 원고가 이 사건 부동산을 온전히 취득하였다고 보기는 어렵다.