

서울북부지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가단156698 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 김준길

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김지현

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 10. 16.

주 문

- 피고들은 원고에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 등기국 2023. 8. 16. 접수 제121419호로 마친 소유권이전등기의 말소절차를 이행하라.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 원고의 주장

매도인인 원고는 아래와 같은 부동산 매매계약에서 정한 중도금 1억 5천만 원이 피고들로부터 지급된 적이 없음에도, 이전등기 관련 서류를 미리 보관하고 있던 D이 아래와 같은 다운계약서가 작성되어 있음을 기화로 피고들에게 소유권이전등기를 먼저 마쳐주었다.

이러한 등기는 원인무효의 것이거나, 피고들이 중도금 지급의무를 이행하지 않고 지급거절을 하고 있음을 이유로 원고는 계약해제를 하였으므로, 피고들 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

2. 이 사건의 쟁점

심리해본 결과, 이 사건의 핵심쟁점은 과연 중도금이 얼마였는지, 그 지급기일은 언제인지, 피고들이 중도금을 지급한 것이 맞는지 여부로 귀착되는 것으로 판단할 수 있다.

3. 인정사실

가. 원고는 2022. 8. 3. 피고들에게 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 16억 7300만 원에 매도하면서 계약금 2억 5천만 원을 수령하였다.

나. 다만 매매계약서는 이른바 '다운계약서'로 작성하여(갑 2호증), 매매대금은 15억원, 계약금은 2억 2700만 원으로 매도인이 계약 당일 수령하고, 잔금은 2023. 8. 7. 12억 7300만 원을 지급하기로 약정한 것처럼 작성하였다. 이 계약서의 특약란에는 E조합(이하 'E조합'이라 한다) 명의의 채권최고액 11억 4천만 원(원금 9억 5천만 원) 근저당권과 주식회사 F(이하 'F'이라 한다) 명의의 채권최고액 7억 4700만 원(원금 3억 2300만 원)은 매수인인 피고들이 승계하는 것으로 기재되어 있다.

다. 위 매매계약 당일 매도인 대표이사 G는 'E조합에 대한 실제 대출금은 9억 5천만원이고, F에 대한 대출금 잔액은 2억 2300만 원이며, F에 대한 대출금 현황은 잔금 지급시 부채증명원을 발급받아 제출하기로 한다'는 취지의 확인증(을 2호증)을 피고들에게 발급하여 주었다.

라. 위 다운계약서의 기재에도 불구하고, 원고와 피고들은 위 매매계약의 중도금을 1억 5천만 원으로, 그 지급일은 2023. 8. 7.로 정하였다1).

마. 피고 B은 2023. 8. 16.자로 원고 대표이사인 G에게 "이 사건 부동산 등기권리증과 등기에 필요한 서류를 받아 동대문구청에 접수합니다. 일억 오천은 | 회장님한테 드렸고, 9월 5일 1억 원은 약속 잘 이행하겠습니다."라고 문자 메시지(갑 4호증)를 보냈다(☞ 위 문자메시지를 원고 측에 보낸 점에

비추어 보면, 피고들이 위 등기 이전에 관련한 서류를 D로부터 교부받았다는 점을 미루어 알 수 있고, 이는 원고가 계약 당시 D에게 등기 관련 서류를 맡겨 두었다는 원고의 주장에도 부합한다. 그러나 위 D이 원고로부터 매매대금 수령권한까지 부여받았다는 점을 증명할 증거는 전혀 없다).

바. 원고는 피고 측으로부터 위 마.항과 같은 문자메시지를 받은 후인 2023. 9. 11.자로 피고들에게, 위법하게 마쳐진 소유권이전등기는 원인무효이며 중도금도 지급되지 않고 있음을 이유로 3일의 유예기간 내에 이미 마쳐진 위 등기를 말소한 후 대금을 지급함과 동시에 채무를 인수할 것을 최고하고, 그 안에 이러한 사항이 이루어지지 않을 경우, 매수인의 채무불이행과 불법행위가 있었음을 원인으로 하여 매매계약을 해제함을 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 6호증, 을 1, 2, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

4. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 위 매매계약에서 정해진 중도금 지급의무를 다하지 아니한 채 먼저 그들 명의로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고들의 채무불이행 내지 지급거절을 원인으로 한 계약해제의 효력이 발생하였다 할 것이다2).

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 주문 기재 소유권이전등기의 말소절차를 이행할 의무가 있다3).

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 받아들이기 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사강우찬

별지

1) 이러한 사실은 다음과 같은 이유로 넉넉히 인정된다.

○ 원래 원고와 피고들은 이와 같은 인정사실에 관하여 전혀 다툼이 없었고, 중도금 영수증처럼 보이는 2023. 8. 7.자 영수증(을 1호증)도 이러한 약정에 완전히 부합하는 내용으로 작성되어 있으며, 이하 보는 바와 같은 피고 B의 문자메시지(갑 4호증) 내용에도 일부 부합한다.

○ 다만 원고는, 위 영수증이 이 사건 매매계약에 입회하고 일종의 중개를 담당한 D로부터 무단으로 발급된 것에 불과하고, 원고가 피고들로부터 실제 돈을 지급받은 바는 전혀 없다고 주장하였고, 이에 재판장이 제1회 변론기일에 피고 B에게 실제 돈을 지급한 증거를 제출하라고 하자, 피고 B은 법정에서 위 영수증 작성 다음 날인 2023. 8. 8.자로 피고들이 아닌 제3자인 H이 1억 5천만 원을 인출하였다는 점만을 알 수 있는 은행자료만을 제시하였을 뿐이고, 2023. 8. 7.자로 원고에게 실제로 중도금 1억 5천만 원을 지급하였음을 알 수 있는 어떠한 자료도 제시하지 못하였다.

○ 그러자 이후 피고들은 돌연, '이 사건 매매대금은 15억 원, 계약금은 2억 원, 중도금은 5천만 원, 잔금은 1억 5천만 원'이라고 주장을 바꾸었으나(2024. 7. 8.자 준비서면), 이후 재판장의 석명준비명령을 받자 다시 이 사건 매매대금은 16억 7,300만 원이라고 재차 주장을 바꾸었다. 하지만 계약금이 2억 원, 중도금이 5천만 원이라는 피고들 주장은 객관적인 증거들에도 반할 뿐 아니라, 피고들이 중도금을 지급한 사실을 증명하기 어려워지자 궁여지책으로 그 주장을 바꾼 것으로서 믿기 어렵다.

2) 위에서 본 바와 같은 이유로 영수증(을 1호증)의 증명력은 깨어졌다고 할 것이므로 그 기재는 믿기 어렵다.

3) 이러한 중도금 지급의무를 다하지 않은 이상, 피고의 나머지 주장에 관하여 나아가 살필 필요는 없다할 것이다. 다만 이해의 편의를 위해 참고적으로 보건대, 갑 7호증의1(확인서)의 기재를 살펴보면 위 다운계약서 및 원고 측 확인서(을 2호증)의 기재와 달리 F에 대한 잔존채무는 2억 2300만 원이 아니라 2억 7300만 원임을 알 수 있으나, 이는 피고들이 중도금 지급의무를 다하지 아니하여 원고 측이 F에게 5천만 원을 추가로 더 변제하지 못하게 된 데서 기인한 것으로 보인다. 나아가 피고들이 중도금 지급채무를 다하지 않은 이상, 위 잔존채무가 5천만 원 더 남아 있게 되었다는 사정은 원고의 해제권 행사를 부적법하게 만들 만한 사정이 될 수는 없다.