

서울중앙지방법원 2020. 4. 22 선고 2019가단5030993 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태한 담당변호사 김요한, 이상호

피 고 1. B

2. C

소송대리인 D

3. E

피고 1, 3의 소송대리인 변호사 김태운

변 론 종 결 2020. 3. 25.

판 결 선 고 2020. 4. 22.

주 문

1. 피고 B은 원고로부터 38,197,389원 및 이에 대한 2010. 1. 31.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 성북등기소 2006. 5. 10. 접수 제29276호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
2. 피고 C는 원고에게 제1항 기재 부동산에 관하여 2006. 3. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 E에 대한 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C가 부담하며, 원고와 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
5. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제2항.

피고 B은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 성북등기소 2006. 5. 10.

접수 제29276호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

피고 B은 원고에게 112,183,933원 및 2019. 1. 1.부터 제1항 기재 부동산의 인도완료일까지 매월 420,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 E은 원고에게 제1항 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C는 2005. 10. 18. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2005. 9. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2006. 3. 22.경 원고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 사실이 있다.

나. 원고는 2006년 3월경 피고 B의 어머니인 F에게 서울 성북구 G 일대가 1년 안에 H건물 신축공사가 추진될 예정이고, 위 번지의 다세대주택이 철거되면 위 공사를 하게 될 I공사로부터 33평형 아파트를 공급받을 수 있다고 하면서 위 다세대주택의 매입을 권유하였다.

다. 이에 F은 피고 B 명의로 2006. 4. 9. 원고와 매매대금 1억 3,000만 원, “2007년 6월말까지 철거, 도시개발공사에 건설하는 33평 철거예정가옥이며 하자시 현금으로 교환”하기로 하는 특약사항을 정하여 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하는 내용의 매매계약(원고의 전매계약, 이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결한 다음 원고에게 매매대금 전액을 지급하였다.

라. 피고 B은 2006. 5. 10. 이 사건 부동산에 관하여 원고와 사이의 2005. 12. 27.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

마. 피고 B은 H건물 건립 추진 무산을 이유로 원고를 상대로 금전지급의 소를 제기하여(서울동부지방법원 2008가합10417 판결) 전부 승소판결을 받고 가집행을 통해 서울남부지방법원 J 강제집행절차에서 114,215,761원(지연손해금 16,413,150원, 원금 97,802,611원에 총당, 잔존 원금은 38,197,389원1))을 배당받았다. 항소법원은(서울고등법원 2009나45513 판결)은 이 사건 매매계약이 2008. 7. 22. 착오를 이유로 취소되었다고 인정하고, 원고에게 ‘이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 피고 B에게 1억 3,600만 원과 2007. 9. 1.부터의 법정이자를 지급하라’는 판결을 하였다. 위 항소심 판결은 2010. 9. 18. 확정되었으나 배당금을 공제한 판결 원리금 일부가 지급되지 않았음을 이유로 이 사건 소유권이전등기는 말소되지 않았다.

바. 피고 E은 2016. 8. 6. 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 월차임 없이 임대차보증금 5,500만 원에 임대차기간을 2016. 8. 24.부터 2018. 8. 23.까지로 정하여 임차하고, 2016. 8. 24. 위 보증금을 지급한 후 이 사건 부동산을 인도받아 주민등록을 마치고 확정일자를 부여받은 다음 이를 점유사용하다가 이 사건 소 계속 중이던 2020. 2. 26. 피고 B으로부터 임대차보증금 5,500만 원을 반환받은 후 퇴거하였으며, 이 사건 부동산은 현재 공실이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1-3호증, 을가 1-6, 13, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

- 1) 이 사건 매매계약이 2008. 7. 22. 착오를 이유로 취소되었으므로 피고 B은 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.
- 2) 이 사건 매매계약은 취소로 소급하여 무효로 되었고, 피고 B은 약의 수익자로서 2006. 4. 9.부터 2018. 12. 31.까지 발생한 이 사건 부동산에 대한 차임상당 부당이득 합계 57,183,933원 및 2019. 1. 1.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월차임에 해당하는 매월 420,000원씩을 부당이득으로 지급할 의무가 있다.
- 3) 피고 E의 임대차보증금 55,000,000원은 원고에게 승계될 것이므로, 피고 B은 원고에게 55,000,000원을 부당이득으로 지급할 의무가 있다.

나. 소유권이전등기말소청구 부분

피고 B이 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있다는 사실에 대하여 당사자들 사이에 다툼이 없으나, 피고 B이 주장하는 바와 같이 서울고등법원 2009나45513 판결에 따라 피고 B의 위 의무는 원고의 피고에 대한 38,197,389원 및 이에 대한 2010. 1. 31.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 지급의무와 동시이행관계에 있으므로, 결국 피고 B은 원고로부터 38,197,389원 및 이에 대한 2010. 1. 31.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 성북등기소 2006. 5. 10. 접수 제29276호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 2006. 4. 9.부터 2018. 12. 31.까지 발생한 이 사건 부동산에 대한 차임상당 부당이득 합계 57,183,933원 및 2019. 1. 1.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월차임에 해당하는 매월 420,000원씩의 부당이득 부분

- 1) 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에서 이득이라 함은 실질적인 이익을 얻는 것을 의미하고, 부당이득반환의무자가 월차임 없이 임대차보증금만을 받은 경우에는 월차임이 아닌 실제로 받은 임대차보증금으로 얻은 이자 상당의 금융이익이 부당이득이라고 봄이 타당하다.
- 2) 원고는 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금이 없는 경우의 월차임에 관한 감정서(갑

제4호증)를 근거로 부당이득의 반환을 구하고 있으나, 갑 제6호증, 을가 제7-12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 이 사건 소유권이전등기를 마친 2006. 5. 10.부터 2020. 2. 26.까지는 월차임이 없는 전세형태의 임대차만이 이루어진 사실, 2020. 2. 27.부터 현재까지는 임차인이 없고, 피고 B 또한 이 사건 부동산을 사용하지 않고 있는 사실 등을 인정할 수 있다.

3) 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고의 부당이득반환 주장의 전제가 되는 월차임은 인정될 수 없고, 원고가 이 사건 부동산을 사용하지 않고 있어 실질적인 이득이 없으므로, 원고의 부당이득반환 주장은 이유 없다.

라. 피고 E의 임대차보증금 5,500만 원 부분

피고 E이 피고 B으로부터 5,500만 원을 반환받고 이 사건 부동산을 피고 B에게 인도한 이상 이와 다른 전제에 선 원고의 부당이득반환 주장은 이유 없다.

3. 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

피고 C가 원고의 주장을 다투지 않고 있으므로, 피고 C는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2006. 3. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 원고의 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 E에게 이 사건 부동산의 인도를 구하나 위에서 살펴본 바와 같이 피고 E이 이 사건 부동산을 점유하지 않고 있으므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 E에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 정동주

별지

부동산의 표시

1. (1동 원물의 표시)

서울 성북구

철근콘크리트 구조 스타브 지붕

4층 다세대주택

1층 63.88㎡

2층 113.83㎡

2층 113.83㎡

2층 113.83㎡

지하1층 49.95㎡

내역 지하1층 중 32.67㎡ 보일러실

17.28㎡ 주차장

1층 중 14.00㎡ 계단실

49.88㎡ 주차장

2, 3, 4층 다세대주택

(전유부분 건물의 표시)

제3층 호

철근콘크리트구조 31.49㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

토지의 표시 : 서울 성북구 대 236.4㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 236.4분의 24.73

1) 피고 B의 계산에 따르기로 한다.