

서울중앙지방법원 2024. 12. 13 선고 2023가단5234457 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

소송대리인

- 변호사 장성근, 김수빈, 김남훈, 안민석, 이해인, 김다래
- 법무법인 케이비 담당변호사 김홍범, 이성기

피고B

소송대리인 법무법인(유한)한별

담당변호사 송동원, 윤영훈, 최기룡

변론 종결 2024. 10. 11.

판결 선고 2024. 12. 13.

주 문

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

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2013. 8. 23. 접수 제208920호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 예비적 청구

피고는 원고에게 330,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 2호증, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고의 남동생은 C이고, 피고는 C의 처이다.

나. 이 사건 매매계약 체결

1) 원고는 2013. 8. 20. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금 330,000,000원으로 정하여 피고에게 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 매매계약서에는 매매대금 330,000,000원만 기재되어 있고, 계약금·중도금란의 액수 및 지급일은 공란으로 되어 있으며, 잔금란의 액수는 공란이고 잔금 지급일은 이 사건 매매계약 체결일인 '2013. 8. 20.'로 기재되어 있다.

3) 이 사건 매매계약서에는 이 사건 부동산의 인도일로 이 사건 매매계약 체결일인 '2013. 8. 20.'로 기재되어 있다.

다. 원고는 2013. 8. 20. 피고와 사이에 임대차보증금은 0원(무상)이고, 임대차기간은 2013. 8. 20.부터 2015. 8. 20.까지 정하여 피고가 원고에게 이 사건 부동산을 임대하는 전세계약(이하 '이 사건 전세계약'이라 한다)을 체결하였는데, '원고의 생존시까지 무상계약'이라는 특약을 하였다.

라. 원고는 2013. 8. 23. 피고 앞으로 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 하는

소유권이전등기를 마쳐 주었다.

마. 원고는 이 사건 매매계약서 원본을 보관하지 못하고 있다.

바. 피고는 이 사건 매매계약서가 편철되어 있는 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 보관하고 있다.

사. 원고의 봉안시설 회원증서 등 교부

1) 원고는 2008. 5. 18. D 주식회사와 사이에 원고 사후의 장례절차를 위한 계약을 체결하였고, D 주식회사로부터 회원증서를 교부받았다.

2) 원고는 2015. 10. 24. 재단법인 E과 사이에 원고 사후의 봉안시설에 관한 분양계약을 체결하였고, 재단법인 E으로부터 회원증서 및 분양계약서를 교부받았다.

3) 원고는 각 회원증서 및 분양계약서를 피고에게 맡겨 피고로 하여금 보관하도록 하였다.

아. 원고는 2023. 6. 5. 내용증명으로 피고에게 이 사건 매매대금의 지급을 최고함과 아울러 미지급 시 이 사건 매매계약을 해제하고, 소유권이전등기말소를 청구한다는 통지를 하였다.

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 가) 주위적 청구

원고는 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무를 선이행 하였는데도, 피고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 지급하지 아니하였다.

원고는 2023. 6. 5.자 내용증명을 통해 이 사건 매매대금의 지급을 최고함과 아울러 미지급 시 이 사건 매매계약을 해제하고, 소유권이전등기말소를 청구한다는 최고를 하였으나, 피고는 매매대금을 지급하지 아니하였다. 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

이 사건 매매계약은 해제되었으므로, 피고는 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 예비적 청구

설령 이 사건 매매계약이 유효하다 하더라도 피고는 아직 미이행한 의무인 이 사건 매매계약상 매매대금 330,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 원고는 이혼 후 피고 가족과 각별하게 지내다가 피고에 대한 고마움을 표시하면서 이 사건 부동산을 증여하겠다는 의사를 표시하여 형식적인 이 사건 매매계약서를 작성함과 아울러 무상의 이 사건 전세계약서를 작성하였다.

이 사건 매매계약의 실질은 증여계약이고 서면에 의한 증여계약인데, 서면에 의한 이 사건 증여계약은 이미 이행이 완료되어 해제가 불가능하다.

원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약의 성격에 관한 판단 ① 원고는 2013. 8. 20. 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 매매계약서에는 매매대금 330,000,000원만 기재되어 있고, 계약금·중도금, 잔금 액수는 공란이며, 잔금 지급일 및 이 사건 부동산의 인도일은 이 사건 매매계약 체결일인 '2013. 8. 20.'로 기재되어 있는 사실, ② 원고는 이 사건 매매계약서 원본을 보관하지 못하고 있는 사실, ③ 원고는 이 사건 매매계약 체결일에 피고와 사이에 원고가 무상으로 원고의 생존시까지 피고로부터 이 사건 부동산을 임차하는 이 사건 전세계약을 체결한 사실, ④ 원고는 피고로부터 매매대금을 지급받은 적이 없는데도 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 피고가 이 사건 부동산에 관한 등기권리증을 보관하고 있는 사실, ⑤ 원고는 이 사건 매매계약 및 전세계약 체결 후 원고 사후의 절차와 관련된 상조가입 회원증서 및 봉안시설 회원증서를 피고에게 교부한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실 및 거시증거를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 매매계약 체결일에 이 사건 부동산을 피고에게 인도하기로 함과 아울러 매매대금을 지급받지도 아니한 채 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었는데 이는 통상적인 매매계약과는 매우 다른 점, ② 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도함과 동시에 무상으로 원고의 생존 시까지 이 사건 부동산을 임차하여 현재도 이 사건 부동산에서 거주하고 있는데, (i) 통상의 매매계약에 수반하는 임대차계약이라면, 원고는 피고의 매매대금 지급 시까지 이 사건 부동산을 피고에게 인도할 필요가 없고, 피고로부터 매매대금을 지급받으면 유상의 새로운 임대차계약을 체결한 이후에서야 이 사건 부동산을 인도함이 일반적이면서도 이 사건 매매계약 및 전세계약은 이러한 내용이 없는 점, (ii) 통상의

매매계약에 수반하는 임대차계약이라면 원고와 피고가 친족관계인 사정을 감안한다 하더라도 피고가 매매대금을 지급하고 소유권이전등기절차를 이행하더라도 무상으로 거주한다는 특별한 내용이 추가되어야 하는데, 이 사건 전세계약에는 이러한 기재가 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약은 매매계약 형식을 이용한 실질적인 증여계약이다.

2) 이 사건 증여계약 해제 여부 민법 제555조에서 서면에 의한 증여에 한하여 증여자의 해제권을 제한하고 있는 입법취지는 증여자가 경솔하게 증여하는 것을 방지함과 동시에 증여자의 의사를 명확히 하여 후일에 분쟁이 생기는 것을 피하려는 데 있다 할 것인바, 비록 서면의 문언 자체는 증여계약서로 되어 있지 않더라도 그 서면의 작성에 이르게 된 경위를 아울러 고려할 때 그 서면이 바로 증여의사를 표시한 서면이라고 인정되면 위 서면에 해당하고, 나아가 증여 당시가 아닌 그 이후에 작성된 서면에 대해서도 마찬가지로 볼 수 있다 할 것이나, 이러한 서면에 의한 증여란 증여계약 당사자 사이에 있어서 증여자가 자기의 재산을 상대방에게 준다는 취지의 증여의사가 문서를 통하여 확실히 알 수 있는 정도로 서면에 나타난 것을 말하는 것으로, 이는 수증자에 대하여 서면으로 표시되어야 한다. 서면에 의하지 아니한 증여의 경우에도 그 이행을 완료한 경우에는 해제로서 수증자에게 대항할 수 없다 할 것인바, 토지에 대한 증여는 증여자의 의사에 기하여 그 소유권이전등기에 필요한 서류가 제공되고 수증자 명의로 소유권이전등기가 경료됨으로써 이행이 완료되는 것이므로, 증여자가 그러한 이행 후 증여계약을 해제하였다고 하더라도 증여계약이나 그에 의한 소유권이전등기의 효력에 영향을 미치지 아니한다 할 것이지만, 이와는 달리 증여자의 의사에 기하지 아니한 원인무효의 등기가 경료된 경우에는 증여계약의 적법한 이행이 있다고 볼 수 없으므로 서면에 의하지 아니한 증여자의 증여계약의 해제에 대해 수증자가 실체관계에 부합한다는 주장으로 대항할 수 없다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약서는 원고의 증여의 의사표시가 담긴 서면이라고 볼 수 있고, 소유권이전등기절차도 이행되어 증여계약의 이행도 이미 완료되었으므로, 원고는 이 사건 증여계약을 해제할 수 없다.

따라서 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복을 구하는 주위적 청구 및 이 사건 매매계약이 이행을 구하는 예비적 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사조우연

별지