

수원지방법원 여주지원 2020. 7. 22 선고 2019가합11615 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원고A

피성년후견인이므로 법정대리인 성년후견인 B

소송대리인 변호사 박기동, 박세령

피고주식회사 C

소송대리인 법무법인(유한) 현 담당변호사 오다현

변론 종결2020. 7. 1.

판결 선고2020. 7. 22.

주 문

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

N

청 구 취 지

[주위적] 피고는 원고에게 여주시 D 임야 235,636m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 145,224/235,636 지분에 관하여 수원지방법원 여주지원 2018. 1. 25. 접수 제2766호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

[예비적] 피고는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 이 사건 토지 중 145,224/235,636 지분의 소유자로 1978년경 이 사건 토지를 매입하여 그 지상에 사찰을 건립하여 운영하여 왔다. 원고의 자녀인 B(일명 E)은 원고에 대하여 수원지방법원 여주지원 2016느단1010호로 성년후견의 개시를 신청하였고, 위 법원은 2017. 9. 7. 원고에 대하여 성년후견을 개시하고 성년후견인으로 B를 선임하였다.

나. B은 2018년 1월경 피고와 사이에 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

부동산 매매계약서

제1조(부동산의 표시)

1. 소재지: 이 사건 토지

2. 면적: ① 이 사건 토지 중 193,137 m²

② 여주시 F 2,694m²

3. 소유자별 내역

1 A	어머니	236,636분의 132,000	주식회사 C
2 A	어머니	236,636분의 13,224	상동
3 B	본인	236,636분의 18,172	상동
4 B	본인	236,636분의 6,612	상동
5 E	본인	236,636분의 6,600	상동
6 G	치	236,636분의 16,529	상동
7 A	어머니	2,694	H
F			
누계		235,636분의 193,137 + 2,694	

제2조(매매대금 및 지급시기)

1. 매매대금: 100억 원
2. 지급시기: (공란)

제3조(소유권이전)

1. 소유권이전은 1차 원고 소유의 위 부동산 지분 전부를 피고로 증여하고(단 여주시 F 답 2,694㎡는 H에게 증여한다), 대표이사 I는 피고의 주식 29%를 B에게, 주식 20%를 J에게, 주식 20%를 H에게 각 양도한다.
2. B이 피고의 자금이 확보되어 위 매매대금을 지급받을 시 B과 J는 소유 주식 전부를 대표이사 I에게 반환한다.

중략

제8조(특약사항)

피고의 권리확보를 위하여 우선 원고의 성년후견인 B이 원고의 소유 지분을 피고에 증여하고(단 여주시 F 답 2,694㎡는 H에게 증여한다), 피고의 주식을 B이 29%, J가 20%를 각 소유한다. 단 상기 매매대금이 B에게 지급될 시에, B과 J는 소유 주식 전부를 대표이사 I에게 반환하고, 위 부동산에 대하여 B, E 및 G가 소유하는 지분 전체를 피고에게 증여한다.

[매도인]

1. E
2. B
3. G
4. 원고

[매수인]

1. 피고
2. H

다. B은 이 사건 매매계약에 따라 2018. 1. 25. 피고에게 이 사건 토지 중 원고의 지분인 145,224/235,636 지분에 관하여 2018. 1. 22. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건

소유권이전등기'라 한다)를 경료하였다.

라. 한편 이 사건 토지의 공유자들인 K, L이 2017. 11. 23. 대전지방법원 2017가단225647호로 원고, B, M, B의 배우자인 G, N, O, P을 상대로 이 사건 토지에 관한 공유물분할 청구의 소를 제기하였다. 위 법원은 2018. 6. 15. "이 사건 토지를 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 돈을 공유자들이 지분에 따른 비율로 분배한다."는 판결(이하 '이 사건 관련판결'이라 한다)을 선고하였고, 위 판결은 항소심(대전지방법원 2018나109248호)에서 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 주장

1) 피고는 이 사건 토지에서 유사수신행위를 하여 영리를 추구할 목적임에도 B에게 "이 사건 토지를 현물로 분할하여 기존 사찰을 증·개축함과 동시에 원고의 과업을 영구히 유지·보존시키겠다. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 넘겨 주면 즉시 비트코인 등으로 매매대금 100억 원을 지급하겠다."고 거짓말을 하여 B를 기망하여 이 사건 소유권이전등기를 경료하였다. 이후 이 사건 관련판결이 확정되어 현물분할 및 그에 대응하는 사찰사업이 영구히 불능이 되었다. 따라서 원고는 이 사건 매매계약을 기망을 이유로 취소하고 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

2) 선택적으로, 피고는 이 사건 매매계약을 체결하기 이전인 2017. 9. 21. 원고에게 2018. 3. 21.까지 계약금 50억 원, 2018. 9. 21.까지 잔금 50억 원을 각 지급하기로 약정하였다. 이후 이 사건 매매계약을 체결하면서 앞서 정한 바와 같이 2018. 9. 21.까지 매매대금을 지급하는 것으로 양해하였고, 원고는 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 원고의 의무를 모두 이행하였다. 그럼에도 피고가 위 지급기일에 매매대금을 지급하지 않았다. 따라서 원고는 피고의 위 매매대금 미지급에 따른 채무불이행을 원인으로 하여 2019. 8. 28. 준비서면의 송달로 이 사건 매매계약을 해제하므로, 피고는 위 해제에 따른 원상회복의무로 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무를 부담한다.

나. 예비적 주장

이 사건 매매계약은 '피고가 이 사건 토지를 현물로 분할하여 기존 사찰을 증·개축함과 동시에 원고의

과업을 영구히 유지·보존시킨다'는 것을 전제로 하고 있다. 그런데 이 사건 관련판결이 확정되어 현물분할 및 그에 대응하는 사찰사업이 영구히 불능이 되었으므로, 이 사건 매매계약의 매매대금 지급시기가 도래하였다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 매매대금 100억 원 중 명시적 일부청구로 3억 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 주위적 주장에 대한 판단

살피건대 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 B에게 "이 사건 토지를 현물로 분할하여 기존 사찰을 증·개축함과 동시에 원고의 과업을 영구히 유지·보존시키겠다. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 넘겨주면 즉시 비트코인 등으로 매매대금 100억 원을 지급하겠다."고 거짓말한 사실이나 피고와 B 내지 원고 사이에 2018. 9. 21.까지 매매대금 전액을 지급하기로 약정하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 게다가 B이 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 경료하는 대신에 그에 대한 담보 명목으로 피고의 주식 49%를 이전받는 내용을 이 사건 매매계약의 특약사항으로 정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위와 기망행위로 인하여 원고가 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 경료하였다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 주위적 주장(최소 내지 해제 주장)은 받아들이지 아니한다.

나. 예비적 주장에 대한 판단

살피건대 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 '피고가 이 사건 토지를 현물로 분할하여 기존 사찰을 증·개축함과 동시에 원고의 과업을 영구히 유지·보존시킨다'는 것을 전제로 하고 있다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 나아가 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 매매대금의 지급시기가 도래하였다는 사실을 인정하기에 부족하다. 오히려 이 사건 매매계약서 제2조에 매매대금 지급시기가 공란으로 되어 있는 사실, B이 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 경료하는 대신에 그에 대한 담보 명목으로 피고의 주식 49%를 이전받는 내용을 이 사건 매매계약의 특약사항으로 정한 사실, 이 사건 매매계약서 제3조 제2항에 'B이 피고의 자금이 확보되어 매매대금을 지급받을 시에 B과 J는 소유 주식 전부를 피고 대표이사 I에게 반환한다'고 기재된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 사실들에 의하면 B과 피고 사이에 이 사건 매매대금의

지급시기를 구체적으로 정하지 않았다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 예비적 주장 역시 받아들이지 아니한다.

4. 결론

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

재판장판사김승곤

판사허준기

판사정철희