

의정부지방법원 2021. 2. 4 선고 2019가단22418 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

의정부지방법원 2021. 12. 21 선고 2021나204566 판결

의정부지방법원 2021. 2. 4 선고 2019가단22418 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한)이현

담당변호사 박민서, 이재호

피 고 B

소송대리인 변호사 김노식

변 론 종 결 2021. 1. 14.

판 결 선 고 2021. 2. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 남양주시 C 전 3,595㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 3,595분의 1,180 지분(이하 ‘이 사건 토지지분’이라 한다)에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2019. 10. 17. 접수 제115004호로 마친 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 8. 20. D과 사이의 의정부지방법원 2019가단116177 사건에서, ‘D은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라’는 판결을 선고받았고, 그 판결은 그 무렵 확정되었다.

나. 원고는 2019. 10. 14. 시누이인 피고를 통하여 법무사에게 이 사건 토지에 관하여 위 판결에 기한 원고 명의의 소유권이전등기의 신청을 위임하면서, 피고와 사이에 이 사건 토지지분을 대금 178,475,000원으로 하되, 그 중 계약금 17,847,500원은 계약 시에, 잔금 160,627,500원은 2019. 10. 16. 각 지급받기로 정하여 매도하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 위 판결에 따른 원고 명의를 소유권이전등기를 마치는데 필요한 비용 합계 11,114,290원을 대지급하였다.

다. 원고는 2019. 10. 17. 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고도 같은 날 이 사건 토지지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편, 피고는 그 무렵 이 사건 토지에 대한 토지분할의 개발행위를 신청하였는데, 이 사건 소송계속 중이던 2020. 1. 28. 토지분할을 위한 측량비용으로 1,204,000원을 지출하고, 2020. 5. 8. 원고에게 의정부지방법원 2020년 금 제1996호로 이 사건 매매계약에 따른 매매대금에서 피고가

대지급한 소유권이전등기비용을 공제한 돈 및 이에 대하여 이 사건 소유권이전등기일인 2019. 10. 17.부터 공탁일인 2020. 5. 8.까지 민법이 정한 연 5%의 지연손해금을 합한 돈에서 피고가 지출한 측량비용을 공제하여 산정한 170,856,580원을 변제공탁(이하 ‘이 사건 공탁’이라 한다)하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실 또는 갑 제2, 15호증, 을 제1, 2, 5 내지 7, 10 내지 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 매매계약의 해제 주장에 대한 판단

1) 원고는, 2019. 10. 26.과 2019. 11. 12. 및 2019. 11. 26. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 지급을 최고하였음에도 피고가 매매대금과 이에 대한 지연손해금 중 일부만 공탁한 채 나머지를 지급하지 아니하였고, 이에 이 사건 소장 부분 송달로서 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시를 하였으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 소장 부분의 송달로서 적법하게 해제되어, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다는 취지로 주장한다. 살피건대, 갑 제1, 12호증의 각 기재만으로는 원고가 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 지급을 최고하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 기록에 의하면, 이 사건 소장에 기재된 청구원인은 피고가 임의로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다는 이유로 원인무효의 등기인 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 구한다는 취지에 불과한 것으로 보이는바, 여기에 매매대금지급의무의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시가 포함되어 있다고 할 수도 없으므로, 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

2) 원고는 또, 2019. 10. 26.과 2019. 11. 12. 및 2019. 11. 26. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 지급을 최고하였음에도 피고가 이를 지급하지 아니하였고, 이에 원고가 2020. 6. 11.자 준비서면 송달로서 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시를 하였으므로, 이 사건 매매계약은 위 준비서면의 송달로서 적법하게 해제되어, 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 지급을

최고하였다고 인정되지 아니할 뿐만 아니라, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 공탁 당시 피고가 원고에게 지급하지 못한 매매대금과 이에 대한 지연손해금은 ① 이 사건 매매계약의 계약금 17,847,500원에서 피고가 대지급한 소유권이전등기비용 11,114,290원을 공제한 6,733,210원과 이에 대하여 이 사건 매매계약 체결 다음날인 2019. 10. 15.부터 2019. 12. 31.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 71,943원(=6,733,210원 $\times$ 0.05 $\times$ 78/365, 원 미만 버림, 이하 같다) 및 2020. 1. 1.부터 이 사건 공탁일인 2020. 5. 8.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 118,659원(=6,733,210원 $\times$ 0.05 $\times$ 129/366), ② 이 사건 매매계약의 잔금 160,627,500원과 이에 대하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 다음날인 2019. 10. 18.부터 2019. 12. 31.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 1,650,282원(=160,627,500원 $\times$ 0.05 $\times$ 75/365) 및 2020. 1. 1.부터 이 사건 공탁일인 2020. 5. 8.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 2,830,730원(=160,627,500원 $\times$ 0.05 $\times$ 129/366)을 모두 합한 172,032,324원으로 산정되므로, 이 사건 공탁금은 여기에서 1,175,744원이 부족하다고 할 것이나(피고는, 원고가 이 사건 매매계약 당시 피고가 위치를 특정하여 매수한 1,182㎡를 측량하는데 필요한 측량비용을 부담하기로 약정하였으므로, 피고가 지출한 측량비용 1,204,000원도 이 사건 매매대금에서 상계 내지 공제되어야 한다는 취지로 주장하나, 을 제13, 15호증의 각 기재만으로 피고의 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다), 한편 채권자에 대한 변제자의 공탁금액이 채무의 총액에 비하여 아주 근소하게 부족한 경우에는 당해 변제공탁은 신의칙상 유효한 것이라고 보아야 하고(대법원 1988. 3. 22. 선고 86다카909 판결 등 참조), 채무 일부의 이행지체가 아주 경미한 경우에는 신의칙상 계약의 해제도 인정되지 아니한다고 볼 것인바(대법원 1966. 5. 31. 선고 66다626 판결, 1971. 3. 31. 선고 71다352,353,354 판결 등 참조), 피고가 공탁한 금액과 피고가 지급할 매매대금과 이에 대한 지연손해금의 합계액과의 차이가 극히 미미하고, 원고도 피고가 지출한 측량비용 1,204,000원에 대하여 피고에게 지급할 돈으로 인정하는 듯한 태도를 보이기도 한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 공탁은 신의칙상 유효하고, 원고의 이 사건 매매계약의 해제도 신의칙에 위배되어 허용되지 아니한다고 봄이 상당하므로, 원고의

위 주장도 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 무효 또는 취소 주장에 대한 판단

원고는 또, 이 사건 매매계약 당시 원고의 소유권이전등기에 필요한 것으로 착오하거나, 피고가 원고의 소유권이전등기에 필요한 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로 이 사건 매매계약의 의사표시를 착오 또는 기망에 의한 의사표시로 취소하고, 그렇지 않더라도 이 사건 매매계약은 원고와 피고가 진실한 매매계약을 할 의사 없이 통정하여 허위로 체결한 것이므로, 이 사건 매매계약은 통정허위표시로서 무효라는 취지로 주장하나, 갑 제3, 10, 12, 14호증의 각 기재만으로는 원고의 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 정효채